

# funk forum

## MARKT-SPEZIAL

August 2025



LECKAGE-FRÜHERKENNUNG 

## Mehr Schutz, weniger Heizkosten

NEUES BAUEN 

## Was hinter dem Gebäudetyp E steckt



DER DEUTSCHE VERSICHERUNGSMARKT 2025

# Inhaltsverzeichnis



05

GEBÄUDE-VERSICHERUNG



06

HAUS- UND GRUNDBESITZER-HAFTPFLICHT-VERSICHERUNG



07

PROJEKTGESCHÄFT BAU



08

KFZ-VERSICHERUNG



09

D&O-VERSICHERUNG



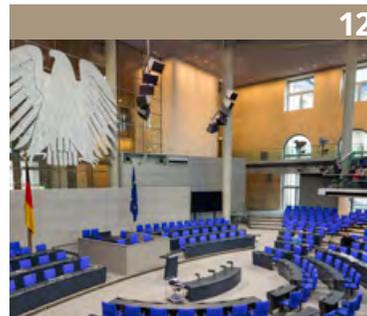
10

CYBER- UND VERTRAUENS-SCHADEN-VERSICHERUNG



11

VERMÖGENSSCHADEN-HAFTPFLICHT-VERSICHERUNG



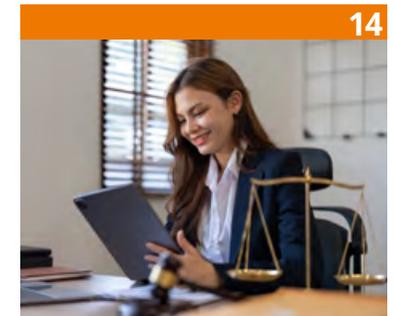
12

KREDIT-VERSICHERUNG



13

UNFALL-VERSICHERUNG



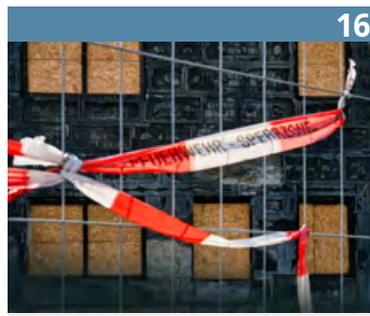
14

RECHTSSCHUTZ-VERSICHERUNG



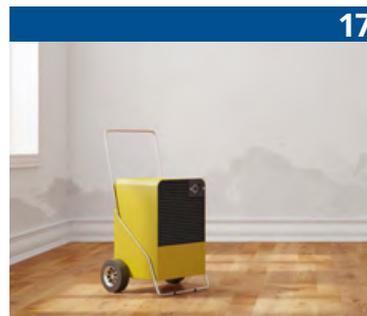
15

M&A-VERSICHERUNG



16

SCHADENMANAGEMENT-SERVICE



17

BEYOND INSURANCE



18

GEBÄUDETYPE

VORWORT  
IMPRESSUM

03  
19

# Versicherung und Immobilienwirtschaft: Stabilität in einem dynamischen Umfeld

Die Immobilienwirtschaft steht vor tiefgreifenden Veränderungen. Steigende Zinsen, ESG-Anforderungen und eine zunehmende Digitalisierung prägen den Markt. Während der Wohnimmobilienbereich von einem starken Nachfrageüberhang und Modernisierungsdruck geprägt ist, steht der gewerbliche Immobilienmarkt vor Herausforderungen durch Leerstände und veränderte Arbeitswelten. Diese Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf das Risikoprofil und damit auf die Versicherungsbedürfnisse der Branche aus.

In der Sach-Versicherung verzeichnen insbesondere Naturgefahren- und Leitungswasserschäden eine steigende Schadenfrequenz und -höhe. Der Fokus verschiebt sich zunehmend hin zu nachhaltigen und ESG-konformen Gebäudeabsicherungen. Die wachsende Bedeutung technischer Gebäudeausstattungen – von Smart Metering bis hin zu komplexen Steuerungssystemen – schafft neue Anforderungen an die Technischen Versicherungen. Parallel steigt die Nachfrage nach Bauleistungsversicherungen, getrieben durch den Sanierungsboom und die wachsende ESG-Modernisierung des Gebäudebestands.

Digitalisierte Immobilienprozesse eröffnen Chancen, bergen jedoch neue Risiken. Smarte Gebäudetechnologien, automatisierte Bewirtschaftungssysteme und IoT-Lösungen verbessern die Effizienz, erhöhen aber die Anfälligkeit für Cyber-Angriffe und Systemausfälle. Cyber-Versicherungen entwickeln sich daher zu einem zentralen Baustein moderner Immobilien-Versicherungsprogramme.

Systemische Risiken wie Cyber-Vorfälle, Pandemien, Naturkatastrophen und Stromausfälle wie in Spanien und Portugal stellen eine länderübergreifende Bedrohung für die Wirtschaft dar. Diese Risiken werden in Zukunft noch häufiger auftreten und eine vollständige Absicherung für Unternehmen schwer bis unmöglich machen. Angesichts dieser Herausforderungen wird derzeit sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene über eine möglicherweise verpflichtende öffentlich-private (Rück-)Versicherungslösung für Naturkatastrophen und Pandemierisiken diskutiert. Systemische Risiken erfordern zudem Resilienz, präventive Maßnahmen und die Beratung zu staatlich gestützten Strukturen.



**Silvana Sand**  
Leiterin  
Real Estate Division





Bereits jetzt zeigt sich: Die Herausforderungen des Versicherungsmarkts können nicht durch Einzellösungen bewältigt werden, sondern erfordern systematisches und ganzheitliches Handeln mit Weitblick. Hierbei steht unser Risikomanagement den Unternehmen zur Seite, um gemeinsam die besten Verhandlungsvoraussetzungen für den Versicherungseinkauf zu schaffen.

Unternehmerische Risikosteuerung umfasst nicht nur alle gesetzlichen Vorgaben, sondern auch unternehmerische Ziele, Werte, Absichtserklärungen, Visionen und Leitbilder. Wir nennen dies die Corporate

Risk Governance unserer Kunden: ein komplexes Zusammenspiel aus Gesetzgebung, gesellschaftlicher Entwicklung, Umwelt-, Trend- und Sicherheitseinschätzungen sowie der eigenen Unternehmenskultur.

Es geht nicht mehr nur um das „Makeln“. Es geht um ein gemeinsames Engineering entlang der Wertschöpfungskette. Lassen Sie uns darüber ins Gespräch kommen. Diskurs eröffnet neue Wege. Neue Wege führen zu Markterfolgen. Damit wir Werte für die Zukunft bewahren.

Ihre Silvana Sand



PRÄMIE KAPAZITÄT

# Gebäude-Versicherung

Nach mehreren Jahren intensiver Sanierungsmaßnahmen zeigt sich derzeit eine Marktstabilisierung in der Sach-Versicherung. Diese Entwicklung lässt sich an mehreren Indikatoren ablesen: Die Dynamik der Prämiensteigerungen hat deutlich nachgelassen, risikobezogene Anpassungen erfolgen differenzierter, und die Kapazitäten zeigen sich insgesamt stabiler. Einzelne Versicherer signalisieren zudem wieder verstärktes Interesse an Neugeschäft – insbesondere bei „guten“ Risiken. In diesem Zusammenhang steigt auch die Bereitschaft, unter bestimmten Bedingungen Mehrjahresverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwei Jahren zu zeichnen. Anders sieht es bei unzureichend geschützten Risiken und schwer versicherbaren Nutzungsarten mit strukturellem Nachholbedarf im Risikomanagement aus. Hier bleiben sowohl Prämien als auch Kapazitäten unter erheblichem Druck.

## Europa als neue Gefahrenzone

Parallel zu dieser Entwicklung hat die globale Zunahme von Naturkatastrophen die Relevanz der Absicherung von Naturgefahren generell sowie in internationalen Versicherungsprogrammen deutlich erhöht. Während klassische Gefahrenzonen – etwa Nord- und Mittelamerika mit vielen Hurrika-

nen oder der pazifische Raum mit Tsunamis – weiterhin im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen, geraten nun auch Regionen in den Fokus, die bislang als weniger gefährdet galten. Besonders Europa ist wachsend von extremen Wetterereignissen betroffen. Als Reaktion sehen wir Versicherungsreformen wie die Einführung gesetzlicher Versicherungspflichten gegen Naturgefahren (z. B. in Italien und Griechenland) sowie spürbare Erhöhungen der Pflichtbeiträge für Naturgefahren in bestehenden Versicherungssystemen (z. B. in Frankreich und der Türkei). Auch in Deutschland gibt es erneut Überlegungen zu einer Pflichtversicherung für Elementarschäden. In diesem Umfeld wird die Verfügbarkeit qualitativ hochwertiger Risikodaten zu einem zentralen Faktor für eine erfolgreiche Platzierung. Etablierte Präventionsmaßnahmen wie Brandschutz und allgemeine Schadenverhütung werden von den Versicherern anerkannt und schlagen sich positiv in den Deckungskonzepten und Prämien nieder.

## Standortbezogene Analysen

Risikotransparenz und die kontinuierliche Optimierung der Prävention gewinnen verstärkt an Bedeutung für die Platzierung von Risiken, insbesondere dann, wenn die

Verbesserungsmaßnahmen als integraler Bestandteil eines aktiven Risikomanagements umgesetzt werden. Zugleich rücken die standortbezogene Analyse und Bewertung von Naturgefahren in den Fokus. Dabei liefern unterschiedliche Bewertungsansätze teils divergierende Ergebnisse, die die Preisgestaltung sowie Kapazitätsverfügbarkeit in Abhängigkeit vom Rück-Versicherungsmarkt und von der Schadenprävention beeinflussen.

### Ihr Kontakt:



Sascha Hellriegel  
s.hellriegel@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Wir bieten eine technische Beratung zur Umsetzung und Priorisierung von Brandschutzmaßnahmen sowie Naturgefahrenanalysen an. Außerdem unterstützen wir Unternehmen dabei, individuelle Lösungen zu entwickeln, um für Versicherer attraktiver zu werden.



Mehr zu Naturgefahren:  
[funk-gruppe.com/  
hochwasser](https://www.funk-gruppe.com/hochwasser)



# Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-Versicherung

Der Haftpflichtmarkt für Wohnimmobilien ist weiterhin entspannt, sodass sich passende Versicherer leicht finden lassen. Im Real-Estate-Segment bleibt die Lage hingegen herausfordernd, insbesondere bei gewerblich und international ausgerichteten Kunden. Begrenzte Kapazitäten erschweren die Absicherung dieser Risiken – besonders bei höheren Versicherungssummen. Gleichzeitig können Klauseln flexibler verhandelt werden, und Versicherer sind zunehmend bereit, individuelle Vereinbarungen zu treffen, um den spezifischen Anforderungen und Risiken gerecht zu werden.

## Neue Gefahrstoffverordnung und Versicherungspraxis

Asbest bleibt ein sensibles Thema. Die Ende 2024 in Kraft getretene neue Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) verpflichtet Eigentümer, beim Umgang mit Asbest vor allem Informationen zum Baujahr und zu bekannten Gefahrstoffen bereitzustellen. Eine aktive Erkundungspflicht entfällt, doch ausführende Firmen müssen bei Unklarheiten eine Asbesterkundung durchführen. Ziel ist es, Risiken besser einzuschätzen und angemessene Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Es gibt nach wie vor Versicherer, die sich bei Asbestrisiken zurückhalten. Einige haben sogar ein generelles Zeichnungsverbot ausgesprochen – insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien und Sanierungsprojekten. Dort erhöht das Risiko der Faserfreisetzung bei unsachgemäßer Handhabung das Schadenpotenzial deutlich, was sich auch in höheren Prämien und individuellen Risikoanalysen zeigt. Immobilienbesitzer sollten prüfen, ob ihre Gebäude vor 1993 errichtet wurden, dem Jahr des Asbestverbots in vielen Baumaterialien. Bei Unsicherheiten empfiehlt sich eine professionelle Asbesterkundung durch zertifizierte Fachfirmen. Erkenntnisse sollten dokumentiert und den ausführenden Unternehmen zur Verfügung gestellt werden, um eine sichere und regelkonforme Sanierung zu gewährleisten.

## PFAS-Ausschluss?

Parallel sorgt das Thema PFAS (Per- und Polyfluoralkylsubstanzen), die etwa in Löschanlagen verwendet werden, weiterhin für Unsicherheit. Während Versi-

cherer früher unterschiedlich mit PFAS-Risiken umgingen, zeichnet sich aktuell eine leichte Entspannung ab. Rückversicherer spielen dabei eine zentrale Rolle, während Erstversicherer – mit Ausnahme des US-Markts – noch zurückhaltend bei pauschalen Ausschlüssen sind.

Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft hat Musterklauseln veröffentlicht, die zunächst pauschale Ausschlüsse vorsehen, später aber individuelle Lösungen ermöglichen sollen. Diese Entwicklung führt zu Diskussionen: Funk bewertet pauschale Ausschlüsse kritisch und plädiert für einen differenzierten Ansatz, der die jeweilige Risikosituation berücksichtigt. Langfristig könnte dies die Risikotransparenz verbessern. Eine endgültige Entscheidung ist jedoch erst nach einer EU-Regelung zu erwarten.

## Mehrjahresverträge möglich

In einzelnen Marktsegmenten im Immobilienbereich belebt sich der Wettbewerb wieder, was bei risikoärmeren Immobilien zu leicht sinkenden Prämien führt. Immobilienrisiken mit Auslandsportfolios sowie der Umgang mit Asbest/PFAS unterliegen hingegen weiterhin einer intensiven Beobachtung der Versicherer. Für ausgewählte Risiken sind inzwischen auch Mehrjahresverträge ohne Prämienzuschlag möglich.

## Ihr Kontakt:



Nida Özel  
n.oezel@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Funk bietet Immobilienbesitzern im Real-Estate-Segment maßgeschneiderte Lösungen, einschließlich individueller Layer-Deckungen, um höheren Versicherungssummen gerecht zu werden.



Mehr zu PFAS:  
[funk-gruppe.com/pfas](https://funk-gruppe.com/pfas)



PRÄMIE



KAPAZITÄT

# Projektgeschäft Bau

Die Bauwirtschaft steht weiterhin vor strukturellen Herausforderungen, die maßgeblich durch ein anhaltend hohes Zinsniveau und konstant hohe Baupreise geprägt sind. Neubauprojekte von Projektentwicklern und Investoren gehen spürbar zurück, das Projektgeschäft stagniert auf einem niedrigen Niveau. Die Rentabilität geplanter Vorhaben ist unter diesen Rahmenbedingungen zunehmend schwer zu erreichen.

Auch im Wohnungsbau zeigt sich eine anhaltende Investitionszurückhaltung. Laut dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für 2025 mit einem realen Rückgang des Bauvolumens um 0,8 Prozent gerechnet. Verantwortlich hierfür sind vor allem die hohen Baukosten in Verbindung mit der derzeitigen Zinsentwicklung. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und tendenziell stabiler bzw. sinkender Bauzinsen wird die Wohnungsbautätigkeit voraussichtlich gegen Ende des Jahres 2025 wieder ansteigen. Ergänzend lässt sich in den Bereichen Büro-, Geschäfts- und Versorgungsgebäude eine leichte Marktbelebung erkennen. Die Nachfrage nach versicherungstechnischer Begleitung öffentlicher Ausschreibungen bleibt ungebrochen hoch.

Bei kombinierten Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherungen ist die Nachfrage

stabil, die abgesicherten Bausummen befinden sich auf konstant hohem Niveau. In den vergangenen Monaten waren leichte Prämiensteigerungen zu beobachten. Spezialisierte Deckungskonzepte gewinnen in stärkerem Maße an Bedeutung. Hierzu zählen insbesondere Stillstandsdeckungen für temporär unterbrochene Projekte sowie Anschlussdeckungen für den Wiederanlauf nach längeren Bauunterbrechungen.

## Es wird nachhaltiger gebaut

Der Einsatz ökologischer Baustoffe und erneuerbarer Energiequellen zur Wärme- und Stromerzeugung (z. B. Windparks oder Solarthermie) wird immer wichtiger. Auch Modulbau als industrielle Serienproduktion wird weiterhin gern verwendet, weil er als günstig und nachhaltig gilt. Versicherungslösungen für solche innovativen Bauweisen werden vermehrt nachgefragt.

Hinsichtlich der Anzahl der gemeldeten Schäden gibt es im Bereich der Bauleistungs- und Haftpflichtschäden wenig Veränderung. Aufgrund der Klimakrise nehmen extreme Wetterereignisse in Intensität und Frequenz zu und führen zu kostenintensiven Schadensszenarien.

## Neue Versicherer in Führung

Auf dem deutschen Markt zeichnen sich Rollenwechsel zwischen den klassischen Führungsversicherern und neueren Marktteilnehmern ab, welche vermehrt Führungsrollen anbieten und einfordern. Dadurch sind Kapazitäten ausreichend vorhanden. Versicherer zeichnen jedoch vornehmlich geringe Anteile an Projektdeckungen unter Zunahme von Auflagen und Obliegenheiten. Große Konsortien haben sich etabliert.

Wir gehen davon aus, dass sich der Informationsbedarf zur Platzierung von Großprojekten auf einem hohen Niveau halten wird. Der Fokus auf Schadenpräventionsmaßnahmen und Risiko-Monitoring wird sich verstärken. Die Komplexität und der Umfang von Gebäudetechnik wird weiter zunehmen und mehr in den Fokus der Risikobewertung von Bauvorhaben rücken.

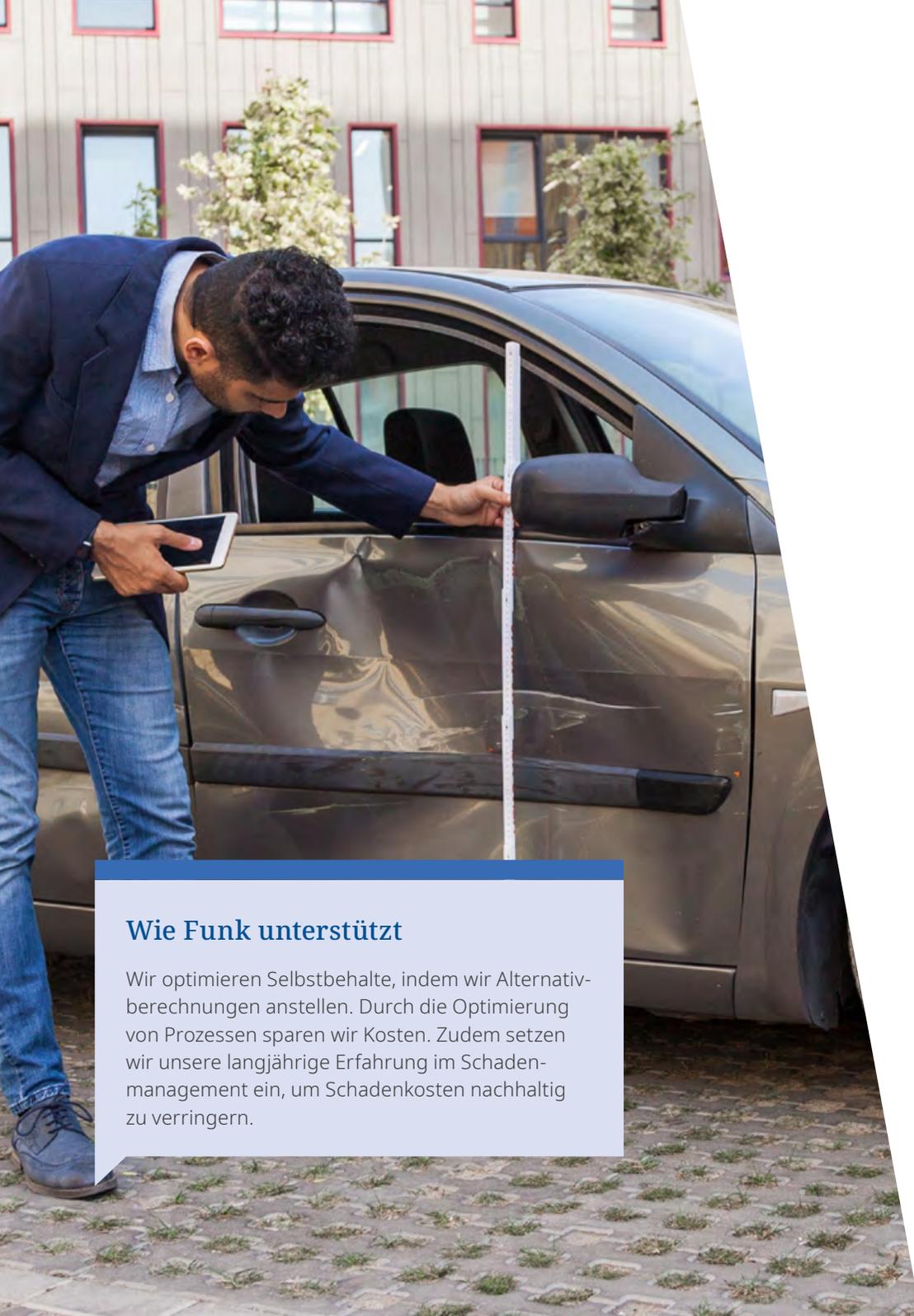
## Ihr Kontakt:



Dirk Berthold  
d.berthold@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Wir führen marktweite Ausschreibungen zur Absicherung von Bauprojekten durch, um attraktive Prämien anbieten zu können. Zudem tauschen wir uns regelmäßig mit Versicherern und Industrie aus, um innovative Deckungskonzepte und Präventionsmaßnahmen zu entwickeln.



## Wie Funk unterstützt

Wir optimieren Selbstbehalte, indem wir Alternativberechnungen anstellen. Durch die Optimierung von Prozessen sparen wir Kosten. Zudem setzen wir unsere langjährige Erfahrung im Schadenmanagement ein, um Schadenkosten nachhaltig zu verringern.

# Kfz-Versicherung



PRÄMIE KAPAZITÄT

Die Kfz-Versicherung ist die umsatzstärkste Sparte in der Schaden-Unfallversicherung. 2024 belief sich das Prämienvolumen auf rund 33,9 Mrd. Euro. Mit 29,1 Mrd. Euro entfiel dabei der Großteil auf das Privatkundengeschäft. Demgegenüber stehen 4,8 Mrd. Euro für das Firmen- bzw. Flottengeschäft.

Insgesamt war das Jahr 2024 für die meisten Versicherer durch Verluste geprägt. Dem oben genannten Prämienaufkommen standen Schadenaufwendungen von insgesamt 31,2 Mrd. Euro gegenüber.

Besonders angespannt ist die Situation im Firmen- und Flottenbereich: Den Prämieinnahmen von 4,8 Mrd. Euro standen Schadenleistungen in Höhe von 4,7 Mrd. Euro gegenüber. Zusammen mit den Aufwendungen für den Versicherungsbetrieb ergibt das ein defizitäres Geschäft für die Versicherer.

## Reparaturkosten wirken sich aus

Ursachen für diese Entwicklung waren die weiterhin steigenden Preise für Ersatzteile und Stundenverrechnungssätze, insbesondere im Bereich der Elektromobilität.

Dazu kamen zunehmende Elementarschadenereignisse wie beispielsweise Hagel oder Überschwemmungen sowie verschärfte regulatorische Vorgaben durch die Finanzaufsicht. Insofern war das Jahr 2024 durch massive Prämiensteigerungen für das Versicherungsjahr 2025 geprägt. Stark betroffen waren insbesondere schadenkostenbelastete Flotten. Die jeweilige Geschäftslage der Versicherer und die Neuausrichtung des Geschäfts spielten ebenfalls eine wichtige Rolle.

## Ausblick

Wir gehen davon aus, dass die Kfz-Versicherer in den Jahren 2025 und 2026 erneut erhebliche Verluste erwirtschaften werden, sodass sich der Kfz-Versicherungsmarkt erst im Jahr 2027 beruhigen wird.

## Ihr Kontakt:



Gökhan Ulusoy  
[g.ulusoy@funk-gruppe.de](mailto:g.ulusoy@funk-gruppe.de)



PRÄMIE



KAPAZITÄT

# D&O-Versicherung

Der käuferfreundliche Kurs des D&O-Markts hält an. Diese Entwicklung eröffnet erweiterte Verhandlungsspielräume zugunsten der D&O-Kunden. Zum einen lassen sich Prämien in Einzelfällen moderat senken, zum anderen kann der Schutz für Managerinnen und Manager durch die Wiedereinführung bewährter sowie die Integration innovativer Klauseln weiter optimiert werden.

## Facebook-Urteil hat Folgen

Auch bisher nicht versicherte Bereiche, wie immaterielle Schäden infolge von Datenschutzverletzungen, die mit Blick auf das jüngst ergangene „Facebook-Urteil“ des Bundesgerichtshofs in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt sind, haben nahezu flächendeckend Einzug in qualitativ hochwertige Vertragsbedingungen gefunden. Teilweise gelten allerdings Sublimits. Da es bei immateriellen Schadenersatzansprüchen nicht um den Ausgleich von Vermögensnachteilen geht, waren diese Ansprüche in einer klassischen D&O-Police bisher nicht abgedeckt.

## Regulatorische Hürden

Die Herausforderungen für Unternehmensleitungen wachsen generell durch

neue Gesetzgebung. Dazu zählen zum Beispiel das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, das Hinweisgeberschutzgesetz, das Verbandssanktionengesetz sowie das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz. ESG-Anforderungen werden deutlich weniger beherrschbar. Dazu kommen anhaltende Unwägbarkeiten wie Inflation, Refinanzierungs- und Insolvenzdruck sowie geopolitische Unsicherheiten. Trotz alledem ist eine Trendwende oder gar ein Ende der positiven Entwicklung in der D&O-Versicherung derzeit nicht absehbar.

## Wettbewerb bringt Bewegung

Gründe dafür dürften die wiederbelebten Wachstumsziele der Versicherer sein sowie der Konkurrenzkampf, den auch neue Marktteilnehmer zunehmend befeuern. War etwa das Angebot von internationalen Versicherungsprogrammen am deutschen D&O-Markt lange Zeit auf wenige Marktteilnehmer beschränkt, wagen sich zwischenzeitlich zunehmend mehr Risikoträger in diesen Bereich vor. Auch die in der Vergangenheit klassischerweise als Exzedenten-Versicherer etablierten Risikoträger verlagern ihren Fokus mehr und mehr in Richtung eines Grund-Versicherers und bieten mittlerweile eigene, oftmals sehr weitgehende Konzepte. Hinzu kommt, dass einige Versicherer wieder

höhere Kapazitäten, in der Regel ventiliert, in gelagerten Programmen anbieten.

Wir erwarten, dass viele Versicherer einen Großteil ihrer Bestände zu unveränderten Konditionen verlängern werden. Teilweise sind Prämienreduzierungen möglich und ggf. auch der Abschluss von Mehrjahresverträgen mit einer aussichtsreichen Perspektive, einen gewissen Nachlass für das zweite Jahr zu realisieren. Ausgenommen hiervon bleiben branchen- oder schadenbedingt exponierte Verbindungen sowie komplexe Programmstrukturen und Unternehmen in wirtschaftlicher Schieflage. Insbesondere die Bau-, Infrastruktur- und Automobilbranche inklusive deren Zuliefererbranchen werden von den Versicherern kritisch gesehen und entsprechend bepreist.

Wir empfehlen, nachhaltig zu planen und Versicherer nicht kurzfristig wegen kleinerer Ersparnisse zu wechseln. Stabilität ist gerade in der D&O-Versicherung ein schützenswertes Gut.

### Ihr Kontakt:



Dominik Foth  
d.foth@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Wir informieren fortlaufend über wichtige Themen wie den aktuell viel diskutierten Bußgeldregress gegen Managerinnen und Manager. Die Frage, ob Unternehmen ihr Management für Kartellbußgelder in Regress nehmen dürfen, ist derzeit noch nicht beantwortet.



Mehr zum Facebook-Urteil:  
[funk-gruppe.com/datenleck](https://www.funk-gruppe.com/datenleck)

# Cyber- und Vertrauensschaden-Versicherung



## Wie Funk unterstützt

Unsere aktive Portfolioanalyse ermöglicht es uns, frühzeitig Ausreißer in Bezug auf Prämien, Selbstbehalte oder erforderliche Informationssicherheitsmaßnahmen zu identifizieren und gezielt gegenzusteuern. Durch den Einsatz von Prämiertools, Benchmark-Analysen und Markt-Screenings sowie die Form der Risikoaufnahme wirken wir auf ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis hin. Dieses Vorgehen erlaubt es uns, notwendige Anpassungen effizienter und schneller für unsere Kunden umzusetzen.



Interview zu Cyber-Crime:  
[funk-gruppe.com/  
cybercrime](https://www.funk-gruppe.com/cybercrime)

Der Cyber-Versicherungsmarkt bleibt herausfordernd. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik charakterisiert die aktuelle Bedrohungslage als „besorgniserregend“ und „sich rasant entwickelnd“. Es wird von einer „immensen“ Zunahme der Angriffe berichtet, die „gravierende Folgen“ und „beträchtliche Schäden“ nach sich ziehen können. Diese Einschätzung wird durch die Wahrnehmung der Industriekunden bestätigt.

Einige Marktteilnehmer sprechen von einem weichen Markt, eine Einschätzung, der wir derzeit in dieser Pauschalität nicht zustimmen können, obgleich sich das Marktumfeld aktuell kundenfreundlicher präsentiert als in den Vorjahren. Die Betrachtung muss differenzierter erfolgen. Insbesondere die Risikoqualität bleibt der entscheidende Faktor.

Die Anzahl der Versicherer und Assekturadeure, die Cyber-Kapazitäten anbieten, nimmt zu. Auch die bereitgestellten Kapazitäten selbst steigen. Vor der harten Marktphase waren Kapazitäten von 25 Mio. Euro pro Versicherer problemlos verfügbar, die dann auf bis zu 5 Mio. Euro reduziert wurden.

Derzeit sind 10 bis 15 Mio. Euro die Regel, teilweise auch deutlich mehr. Viele etablierte Anbieter bleiben aber vorsichtig.

## Wettbewerb verbessert sich

Die Anforderungen an die IT-Sicherheit, insbesondere im Bereich der Ransomware-Protection, bleiben auf einem hohen Niveau. Ein Grund ist die Schaden-Kosten-Quote, die laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft von 2021 bis 2023 durchschnittlich bei 99,5 Prozent lag. In diesem Zeitraum haben sich die Prämien und Selbstbehalte vielfach mehr als verdoppelt. Diese Anpassungen waren aus Sicht der Versicherer notwendig, um weiterhin Cyber-Policen anbieten zu können. Die jüngsten Entwicklungen wie der Marktaustritt der AXA Versicherung sowie die Insolvenz des Assekturadeurs Cogitanda bestätigen die nach wie vor hohe Volatilität des Marktes. Nach dieser Konsolidierungsphase beobachten wir für unsere Kunden eine verbesserte Wettbewerbssituation. Diese führt in Einzelfällen – nicht generell – zu sinkenden Prämien und Selbsthalten. Zudem können vielfach Deckungseinschränkungen gestrichen werden.

Die Vertrauensschaden-Versicherung zeigt derzeit eine stabile Marktlandschaft. Diese Konstanz wird durch das Auftreten neuer

Versicherer im Markt belebt – zugunsten der Versicherungsnehmer.

## Versicherer zeigen sich flexibler

Der gegenwärtige Zeitpunkt ist vorteilhaft für den Erwerb neuer oder erweiterter Versicherungskapazitäten. Die Prämien befinden sich derzeit auf einem überwiegend risikoadäquaten Niveau. Die aktuelle Wettbewerbssituation erleichtert den Zugang zu Versicherungslösungen, da Versicherer nicht mehr ausschließlich eine Zero-Tolerance-Strategie in Bezug auf Cyber-Resilienz verfolgen. Stattdessen setzen sie zunehmend auf Kooperationen mit IT-Security-Dienstleistern und zeigen sich flexibler bei der Umsetzung von Auflagen. Dies ermöglicht es den Kunden, die erforderlichen Maßnahmen entweder erst nach Vertragsabschluss umzusetzen oder von den Vorteilen der Kooperationen zu profitieren.

## Ihr Kontakt:



Mathias Reich  
[m.reich@funk-gruppe.de](mailto:m.reich@funk-gruppe.de)



PRÄMIE



KAPAZITÄT

# Vermögensschaden-Haftpflicht

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befindet sich im Wandel. Steigende regulatorische Anforderungen, Fachkräftemangel, Konsolidierung sowie zunehmende wirtschaftliche Unsicherheiten stellen die Branche vor neue Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung weiter an Bedeutung. Sie schützt vor den finanziellen Folgen beruflicher Fehler – ein Schutz, der angesichts wachsender Risiken unverzichtbar geworden ist.

## Strukturwandel und Fachkräftemangel als Risikofaktor

Ein klar erkennbarer Trend ist die wachsende Konsolidierung innerhalb der Branche. Zahlreiche Unternehmen verschwinden vom Markt, nicht zuletzt aufgrund ungelöster Nachfolgefragen. Für Immobilienbesitzer ergibt sich daraus die Herausforderung, neue Verwalter zu finden – häufig mit begrenzter Auswahl. Zugleich stoßen bestehende Unternehmen an ihre Kapazitätsgrenzen: Die Übernahme zusätzlicher Bestände erfolgt oft ohne personellen Ausbau. Die Konsequenz: Immobilienbestände müssen zunehmend mit weniger Personal verwaltet werden – was die Wahrscheinlichkeit von Fehlern und Versäumnissen deutlich erhöht.

Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der Schadenstatistik wider. Versicherer und auch wir verzeichnen einen Anstieg an Schadenmeldungen. Die Tätigkeitsprofile von Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verändern sich zusätzlich. Viele Unternehmen bieten heute ein breites Spektrum an Dienstleistungen an – von Projektentwicklung über Facility-Management bis hin zur Digitalisierung von Verwaltungsprozessen. Diese Ausweitung der Leistungen schafft zusätzliche Risikoquellen.

## Versicherungsmarkt: stabile Prämien – differenzierte Bewertung

Trotz des schwierigeren Marktumfelds bleibt der Versicherungsmarkt derzeit stabil. Prämien und Zeichnungskapazitäten für Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherungen zeigen sich aktuell weitgehend konstant. Lediglich Verträge mit auffällig hoher Schadenquote unterliegen einer individuellen Risikoprüfung und Anpassung. Für Unternehmen bedeutet das: Wer aktiv Risikomanagement betreibt, interne Prozesse klar dokumentiert und regelmäßige Schulungen durchführt, wird auch künftig von tragfähigen Versicherungslösungen profitieren können.

## Fazit: die Vermögensschaden-Haftpflicht- bleibt zentrales Element der Risikovorsorge

Die Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung ist und bleibt ein wesentliches Instrument zur Absicherung unternehmerischer Risiken in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. In Zeiten knapper Ressourcen, wachsender Komplexität und steigender regulatorischer Anforderungen schützt sie vor den finanziellen Risiken.

### Ihr Kontakt:



Dominik Foth  
d.foth@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Wir unterstützen Sie gern dabei, Ihren Versicherungsschutz zu analysieren und an Ihre aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Darüber hinaus entwickeln wir unsere bewährte Funk VH Plus weiter mit versicherbaren Risiken wie:

- › Vermögensschaden-Haftpflicht
- › Pflichtversicherung gemäß § 34c GewO
- › Straf- und Ordnungswidrigkeiten-Recht
- › Vorsätzliche sowie Eigen- und Drittschäden

# Kredit-Versicherung



## Wie Funk unterstützt

Wir unterstützen Kunden derzeit verstärkt darin, die Limitkapazitäten des Versicherermarkts zu bündeln. Dazu sucht Funk primär das Gespräch mit dem besitzenden Versicherer, um bei danach verbleibenden Lücken Exzedenten-Versicherer hinzuzuziehen oder Mehrversicherermodelle umzusetzen. Bei möglichen Liquiditätslücken bietet Funk bankenunabhängige Finanzierungsmodelle an oder eine Verlagerung von Bankavalen auf den Versicherermarkt.

Die Lage in der deutschen Kredit-Versicherungswirtschaft ist derzeit äußerst anspruchsvoll – geprägt durch ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld. Das Frühjahrsgutachten des Sachverständigenrats für Wirtschaft geht auch für 2025 von einer Stagnation aus. Ein Grund dafür ist die nicht konsistente und schwer vorhersehbare Zollpolitik der USA (siehe S. 18). Gerade die exportorientierte deutsche Wirtschaft hat hierunter zu leiden.

Darüber hinaus bestehende geopolitische Entwicklungen, insbesondere Kriegsrisiken und daraus resultierende Unsicherheiten, führen zu weiteren Handelshemmnissen. Beispiele sind der Gaza-Konflikt, der anhaltende Ukraine-Krieg, Piraterie am Horn von Afrika und die Auswirkungen auf die Sicherheit von Lieferketten.

## Politische Entscheidungen haben Folgen für den Markt

Das vom Bundestag beschlossene Konjunkturprogramm wird von vielen Expertinnen und Experten als möglicher Inflationstreiber bewertet, da eine stark wachsende Nachfrage auf ein begrenztes Angebot an ausführenden Kapazitäten trifft. Eine weitere Folge könnten Zinsanhebungen durch die Europäische Zentral-

bank sein. Zinsanhebungen könnten Unternehmen wie im Jahr 2020 und den Folgejahren in der Finanzierung und damit der Liquidität stark beeinträchtigen, was wiederum Auswirkungen auf die Bonitätsbewertung hätte.

Diese Entwicklungen spiegeln sich zunehmend in den schwächer werdenden Bonitäten einzelner Branchen und Unternehmen wider. Die Insolvenzzahl steigt nach mehr als 16 Prozent Zuwachs im vergangenen Jahr aktuell um weitere 10 Prozent im Jahr 2025, so die Prognose des Kredit-Versicherers Allianz Trade. Als Reaktion passen die Kredit-Versicherer die Risikoprämien an und begrenzen ihre Kapazitäten.

Es ist zu hoffen, dass die Versicherer ihrer volkswirtschaftlichen Verantwortung, ein verglichen mit Bankkrediten ungleich höheres Lieferantenkreditvolumen zu decken, gerecht werden und (weiterhin) individuell prüfen. So können sie zudem ihren wertvollen Beitrag zum Liquiditäts- und Debitorenmanagement ihrer Versicherungsnehmer leisten.

### Ihr Kontakt:



Sebastian Kentenich  
s.kentenich@funk-gruppe.de



PRÄMIE



KAPAZITÄT

# Unfall-Versicherung

Nach Jahren relativer Stabilität zeichnete sich 2024 ein leichter Aufwärtstrend bei den Prämien ab. Gründe hierfür sind die anhaltenden Kostensteigerungen im Gesundheitswesen, mögliche Anpassungen der Schadenreserven und die Änderung der Risikolandschaft.

## Fachkräftemangel führt zu mehr Benefits

In der dynamischen Immobilienbranche, die durch vielfältige Tätigkeiten wie Handwerksarbeiten und Bauinspektionen geprägt ist, stellt der Fachkräftemangel eine große Herausforderung dar. Unternehmen begegnen dieser Herausforderung mit innovativen Lösungen, indem sie verstärkt Maßnahmen zum Schutz ihrer Mitarbeitenden ergreifen und ihre Benefits ausweiten. Eine umfassende zusätzliche Unfall-Versicherung ist dabei ein entscheidender Schritt, der zeigt, dass die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden im Mittelpunkt stehen.

Durch attraktive soziale Leistungen wie eine Unfall-Versicherung, binden Unternehmen qualifizierte Mitarbeitende und positionieren sich als fürsorgliche Arbeitgeber. Diese Versicherung ermöglicht nicht nur eine schnellere Wiedereingliede-

rung nach Unfällen, sondern bietet auch Unterstützung bei erforderlichen Umbaumaßnahmen. Besonders in einem Umfeld mit unterschiedlichen Tätigkeiten, die ein erhöhtes Unfallrisiko bergen, wird der zusätzliche finanzielle Schutz im Falle eines Unfalls zu einem wertvollen Vorteil.

## Erleichterte Versteuerung

Seit 2024 ermöglicht das Wachstumchancengesetz eine vereinfachte Lohnsteuerpauschalierung für Beiträge zu Gruppen-Unfall-Versicherungen, indem die bisherige Beitragsgrenze aufgehoben wurde. Beiträge können nun mit einem festen Satz von 20 Prozent pauschal versteuert werden. Diese Neuerung erleichtert die administrative Handhabung und bietet Unternehmen mehr Spielraum bei der Gestaltung und Anpassung ihrer Versicherungssummen.

### Ihr Kontakt:



Michaela Krefß  
m.kress@funk-gruppe.de



## Wie Funk unterstützt

Wir überprüfen die individuell gestalteten Versicherungsverträge regelmäßig und passen sie bei Bedarf an. Arbeitgeber, die ihre Benefits für Mitarbeitende weiter ausbauen wollen, können sich auch gern an die Funk Vorsorge wenden. Betriebliche Altersvorsorge oder ein Gesundheitsbudget können die Arbeitgeberattraktivität spürbar steigern.



Mehr zu Funk Vorsorge:  
[funk-gruppe.com/vorsorge](https://funk-gruppe.com/vorsorge)



PRÄMIE



KAPAZITÄT

# Rechtsschutz-Versicherung

Unternehmen sehen sich mit einer zunehmenden rechtlichen und wirtschaftlichen Komplexität konfrontiert. Das spiegelt sich auch in Wirtschaftsstrafverfahren wider. Das Potenzial an Großverfahren kann sich dadurch signifikant erhöhen. So ist der Rechtsschutzmarkt gekennzeichnet durch Preiserhöhungen bei exponierten Risiken und gleichbleibenden Kapazitäten.

In Deutschland werden vermutete wirtschaftskriminelle Handlungen weiterhin mit Nachdruck verfolgt. Das Risiko für Mitarbeitende sowie Führungskräfte eines Unternehmens, in strafrechtliche Ermittlungen verwickelt zu werden, hat im Laufe der Jahre stetig zugenommen. Sollte eine strafrechtliche Verfolgung des Unternehmens möglich sein, etwa in Strafverfahren, bei Datenschutzverstößen oder durch ausländische Behörden, genießt der Versicherungsnehmer auch als juristische Person umfassenden Versicherungsschutz.

Dieser Versicherungsschutz, der neben den Organen sowohl Personen als auch Unternehmen absichert, stellt eine sinnvolle Ergänzung zur D&O-Versicherung dar. Daher hat sich die Strafrechtsschutz-Versicherung

mittlerweile zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Versicherungsschutzes für Unternehmen entwickelt.

## Änderungen bei der Vergütung

Im März 2025 hat der Bundesrat eine Anpassung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes beschlossen, die spürbare Auswirkungen hat: Juristische Dienstleistungen werden teurer. Die Wertgebühren erhöhen sich um sechs Prozent, während die Festgebühren um neun Prozent steigen. Für Rechtsschutz-Versicherer stellt diese Änderung eine bedeutende Herausforderung dar. Diese Entwicklung könnte sich mittelfristig auf die Prämienkalkulation und die Tarifgestaltung auswirken.

### Ihr Kontakt:



Dominik Foth  
d.foth@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Häufig ist eine rechtliche Beratung oder Vertretung bereits vor der Einleitung eines Ermittlungsverfahrens erforderlich. Es wird immer wichtiger, schon bei einem Verdacht auf Verstöße Sachverhalte aufzuklären. Gibt es in einem Unternehmen Hinweise auf rechtswidriges Verhalten, ist die Unternehmensführung sogar verpflichtet, diesen nachzugehen. Unsere exklusiven Bedingungswerke umfassen auch diese präventiven Leistungen.



Mehr zu den Bedingungswerken:  
[funk-gruppe.com/bedingung](https://www.funk-gruppe.com/bedingung)

# M&A-Versicherung



PRÄMIE KAPAZITÄT

## Wie Funk unterstützt

Mit unserem langjährig eingespielten Team aus Volljuristen berät Funk M&A and Tax Solutions umfassend bei der Platzierung von Transaktions-Versicherungen. Dazu gehört neben der klassischen Transaktionsberatung auch die Platzierung von Steuer-Versicherungen, sowohl inner- als auch außerhalb des Transaktionskontexts.

Das M&A-Jahr 2024 war geprägt von zahlreichen ökonomischen Herausforderungen. Das Zusammenwirken von hoher Inflationsrate, stark gestiegener Zinsen und ungewisser Konjunkturaussichten hat zu einer im Vergleich zu den Vorjahren stark gebremsten M&A-Aktivität geführt. Dies galt nicht nur für die absolute Anzahl an erfolgreich abgeschlossenen Transaktionen, sondern auch für die Transaktionsvolumina, die sich deutlich unter den Vorjahreswerten einpendelten. Diese niedrige M&A-Aktivität hat zu einem historisch niedrigen Prämienniveau für den Bereich Warranty & Indemnity-Versicherungen (kurz: W&I) geführt. Dieses hat sich nunmehr zunehmend stabilisiert bzw. zieht in Einzelfällen wieder leicht an. W&I-Versicherungen dienen dazu, die Risiken im Zusammenhang mit den Gewährleistungen und Zusicherungen, die im Kaufvertrag gemacht werden, abzusichern.

## Dealflow steigt

Die Anzeichen, dass sich das M&A-Marktumfeld im Jahr 2025 entspannen wird, mehren sich. Insbesondere die ersten vorsichtigen Zinssenkungen der Zentralbanken tragen zu einem leicht gestiegenen Dealflow bei. Wir gehen im Laufe der kommenden zwölf Monate von moderat steigenden Prämien im Bereich W&I-Versicherungen aus. Wir erwarten, dass Investoren angesichts gestiegener Akquisitionskosten weiterhin sehr risikoavers agieren werden und verstärkt auf Schutzinstrumente wie zum Beispiel die W&I-Versicherung setzen werden, um ihre Investments abzusichern.

## Ihr Kontakt:



Benedict Prinzenberg  
b.prinzenberg@funk-gruppe.de



Jan Wehkamp  
j.wehkamp@funk-gruppe.de

# Schadenmanagement-Service

Frequenzschäden verursachen in der Versicherungsabwicklung oft den höchsten Verwaltungsaufwand. Zur schnellen Bearbeitung vieler Fälle mit niedrigen Schadenhöhen gibt es bewährte Lösungen. Ein Beispiel ist das BauSecura-Versicherungsmodul, ein Kooperationsprodukt von Aareon und Funk, das im operativen Alltag spürbar entlastet.

Parallel dazu steigen die durchschnittlichen Schadenkosten stetig an. Ursachen sind steigende Baupreise und zunehmend extreme Wettereinflüsse. Die Reaktion auf letztere sind innovative Gebäudekonzepte wie Hybridbauweisen, begrünte Fassaden oder intelligente Regenwassersysteme. Diese nachhaltigen Maßnahmen führen allerdings zu komplexeren Schadenbildern, die eine unkomplizierte Abwicklung erschweren.

## Großschadenkoordination für anspruchsvolle Fälle

Großschäden treten seltener auf, binden jedoch umfangreiche Ressourcen und ziehen sich oft über Monate oder sogar Jahre. Technische Herausforderungen, intensive Kommunikation mit Mietern sowie aufwendige Abstimmungen mit Versicherern, Gutachtern und Sanierungsfirmen stellen erhebliche Herausforderungen dar.

Seit 2004 begleiten wir Sie als Schadenmanagement-Service aktiv durch Schadenfälle aller Art. Wir sorgen für Transparenz und eine zuverlässige Bearbeitung. Seit 2021 ergänzt unsere spezialisierte Großschadenkoordination das mehr als 45 Personen starke Team – bundesweit.

Unsere Großschadenkoordinatoren unterstützen fachlich fundiert, neutral und unabhängig direkt vor Ort. Mit ihrer umfassenden Erfahrung im Bauwesen strukturieren sie Abläufe, schließen Informationslücken und schaffen klare Entscheidungsgrundlagen. Ein Einsatz ist nicht zwingend an eine bestimmte Schadenhöhe gebunden. Auch komplexe Fälle wie Schimmelschäden, Denkmalschutz oder zahlreiche Beteiligte rechtfertigen die Unterstützung.

## Vor-Ort-Besichtigungen

Unsere Experten begleiten Besichtigungen, prüfen Angebote und Rechnungen aus technischer und versicherungstechnischer Sicht. Daraus ergibt sich eine Argumentationsgrundlage gegenüber den Entscheidungen der Versicherer. So stellen wir sicher, dass die vereinbarten Versicherungsleistungen vollumfänglich erbracht werden.

Die persönliche Teilnahme unserer Koordinatoren an Ortsterminen schafft besonderen Mehrwert. Wir erhöhen Transparenz mit aussagekräftigen Besichtigungsberichten, Fotodokumentationen und Protokollen, sichern die Einhaltung aller Rechte und Pflichten und sorgen so für eine lückenlose Dokumentation, auf die mittlerweile auch Versicherer gerne zurückgreifen. Unsere Großschadenkoordinatoren erfassen sämtliche Daten elektronisch und übertragen sie unmittelbar in die digitale Schadenakte. Über unser Online-Kundenportal haben Sie jederzeit Zugriff auf den aktuellen Bearbeitungsstand.

Die wachsende Nachfrage bestätigt unsere Entscheidung über den Aufbau der Großschadenkoordination. Mit Fachkompetenz, klarer Struktur und hoher Zuverlässigkeit begegnen wir so den steigenden Anforderungen in der Schadenabwicklung.

## Ihr Kontakt:



Hendric Schulz  
h.schulz@funk-gruppe.de

## Wie Funk unterstützt

Mit unserer Großschadenkoordination stellen wir weiterhin zuverlässig sicher, dass Sie die beste Empfehlung im Schadenfall erhalten. Für besonders hohe Transparenz können Sie digital auf alle Erkenntnisse unserer Schadenbearbeitung zugreifen.

# Mehr Sicherheit, weniger Heizkosten

Leitungswasserschäden sind die häufigste Schadenursache in der Gebäudeversicherung. 2023 wurden laut GDV rund 1,12 Mio. Schäden mit 4,5 Mrd. Euro Regulierungssumme gemeldet – 700 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. In den letzten 20 Jahren hat sich die Schadenhöhe mehr als verdoppelt.

Besonders problematisch sind kleine, unbemerkte Leckagen, die oft über Wochen unentdeckt bleiben und erhebliche Substanzschäden, Mietausfälle oder Reputationsverluste verursachen. Meist entstehen sie an undichten Verbindungen oder verborgenen Schwachstellen von Kalt- und Warmwasserleitungen. Die steigende Schadenlast treibt auch die Versicherungsprämien nach oben.

## Technologische Lösung mit Mehrwert

Die automatisierte Leckage-Erkennung gewinnt daher an Bedeutung. Funk Beyond Insurance bietet gemeinsam mit einem Technologiepartner eine modulare Lösung, die Sensortechnologie, digitale Plattformen und KI kombiniert. Ziel ist es, Leckagen frühzeitig zu erkennen und Schäden zu vermeiden. Gleichzeitig ermöglicht die Lösung die Einsparung von Energiekosten durch digitale Gebäudeoptimierung – etwa durch Heizungsüberwachung, Heizungsoptimierung und einen automatisierten hydraulischen Abgleich.

## Schrittweiser Projektablauf

Zu Beginn werden geeignete Pilotobjekte ausgewählt, und es wird eine technische Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf dieser Basis wird ein passendes Schutzkonzept entwickelt. Sensoren werden gezielt an neuralgischen Stellen im Gebäude installiert und detektieren austretendes Wasser oder verdächtige Luftfeuchtigkeitsmuster. So können auch kleinste Leckagen

frühzeitig erkannt werden. Ergänzend kann eine Durchflussanalyse vorhandener Wassermesser erfolgen. Die cloudbasierte Komponente erkennt Anomalien in Verbrauchsdaten und meldet diese automatisch. Nach der Pilotphase ist ein flexibler Roll-out auf weitere Objekte möglich, dieser ist skalierbar und lässt sich mühelos in bestehende Abläufe integrieren.

## Mehrwert für Betreiber und Eigentümer

Das System meldet Wasseraustritte automatisiert – auch bei verdeckten Leckagen. So werden Schäden frühzeitig entdeckt und vermieden. Das Gebäude wird langfristig geschützt. Zusätzlich lässt sich die Heiztechnik integrieren: Druckverläufe und automatische Nachspeisungen ermöglichen eine frühzeitige Erkennung von Heizkreis-Leckagen oder Problemen wie Verkalkungen. Die Lösung ist herstellerunabhängig und nachrüstbar. Erweiterungen wie Heizungs- oder Trinkwasseroptimierung sind jederzeit möglich. Insbesondere durch Heizkosteneinsparungen amortisiert sich die Lösung schnell.

## Transparente Kosten und mögliche Förderung

Die Kosten richten sich bei Wohngebäuden nach Wohneinheiten, bei Nicht-Wohngebäuden nach Fläche und gewünschtem Schutzgrad. Viele Versicherer erkennen den präventiven Nutzen an und fördern die Einführung. Dies geschieht jedoch individuell und ist noch nicht garantiert.

## Fazit

Angesichts der stetig steigenden Schäden durch Leitungswasser ist eine vorausschauende Risikoprävention unerlässlich. Hinzu kommt die allgegenwärtige Anforderung an immobilienbetreibende Unternehmen, Energiekosten zu senken. Funk Beyond Insurance bietet eine intelligente, technologiegestützte und ganzheitliche Lösung, die nicht nur Schäden vermeidet, sondern gleichzeitig betriebliche Prozesse optimiert und Kosten spart. Sie verbindet Schutz, Transparenz und Nachhaltigkeit – und liefert damit eine umfassende Antwort auf gleich mehrere Herausforderungen immobilienbetreibender Unternehmen.



# Was hinter dem Gebäudetyp E steckt

Die Wohnungsnot ist längst kein Randthema mehr. Während Baukosten und Anforderungen an Neubauten steigen, übersteigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum das Angebot deutlich. Das geplante Gesetz zum Gebäudetyp E soll genau hier ansetzen und unterstützen: Einfaches, günstigeres und schnelleres Bauen soll ermöglicht werden, ohne dass an Sicherheit gespart wird. Was bedeutet das konkret für die Wohnungswirtschaft?

## Was ist der Gebäudetyp E?

„E“ steht für einfach und experimentell. Ein Gebäudetyp mit spezifizierten baulichen Eigenschaften ist nicht gemeint, sondern ein Ansatz, bei dem auf nicht zwingend notwendige Komfort- und Ausstattungsstandards bewusst verzichtet werden kann. Dadurch sollen Baukosten gesenkt und Innovationen ermöglicht werden, beispielsweise durch den Einsatz neuer Baustoffe oder effizienter Bauweisen.

Die Vorteile sind nicht von der Hand zu weisen. Nach Schätzungen von Fachleuten lassen sich bis zu 25 Prozent der Baukosten einsparen, was laut Bundesjustizministerium einem wirtschaftlichen Effekt von über 8 Mrd. Euro jährlich entspricht.

Durch einfaches Bauen lässt sich außerdem im Idealfall in der gleichen Zeit beim Einsatz von weniger Ressourcen mehr neuer Wohnraum schaffen.

## Welche Änderungen bringt das Gesetz?

Bisher mussten Komfortstandards auch eingehalten werden, selbst wenn sie nicht ausdrücklich vereinbart waren. Mit der geplanten Änderung im Bauvertragsrecht im BGB gibt es ohne ausdrückliche Vereinbarung keine Pflicht mehr zur Einhaltung von reinen Komfortstandards. Dazu zählen zum Beispiel eine bestimmte Anzahl an Steckdosen, Raumhöhen oder Balkonformate. Wichtig: Sicherheitsrelevante Vorgaben, beispielsweise zur Statik oder zum Brandschutz, bleiben unverändert bestehen.

Zudem sollen neue Freiräume für innovative und nachhaltige Bauweisen geschaffen werden. Normen, die Innovation und Wirtschaftlichkeit behindern, müssen nur eingehalten werden, wenn es ausdrücklich so vereinbart wurde.

Abweichungen von den „anerkannten Regeln der Technik“ sollen durch Verein-



barungen erleichtert werden. Betroffen sind davon technische Normen und Regeln, die über reine Komfort- und Ausstattungsstandards hinausgehen, deren Einhaltung aber für die Sicherheit des Bauwerks nicht unbedingt erforderlich ist. Ein Abweichen von diesen anerkannten Regeln der Technik stellt zudem nicht mehr automatisch einen Sachmangel dar.

## Welche Auswirkungen hat das auf die Wohnwirtschaft?

Der Gebäudetyp E bietet große Chancen für kosteneffizienten Wohnungsbau, birgt aber auch Herausforderungen. Für Bauherren, die Privatpersonen sind, besteht weiterhin eine Hinweispflicht: Sie müssen informiert werden, wenn von Standards abgewichen wird. Bleibt dieser Hinweis aus, drohen Schadenersatzansprüche. Für fachkundige Unternehmer wird die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik erleichtert, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Versicherer und

ihre Kunden sollten besonders wachsam sein. Bei fehlender Dokumentation oder Aufklärung können im Schadenfall Unsicherheiten entstehen.

## Fazit: Neues Bauen braucht gute Begleitung

Der Gebäudetyp E könnte den Wohnungsbau in Deutschland nachhaltig verändern – vorausgesetzt, die neuen Spielräume werden verantwortungsvoll genutzt. Für die Wohnwirtschaft bietet das Modell die Chance, wirtschaftlicher zu bauen. Auch wenn das Gesetz aktuell noch im Gesetzgebungsverfahren ist, lohnt sich ein Blick auf die kommenden Möglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf Vertragsgestaltung und Projektplanung. Wir verfolgen aktuelle Entwicklungen aufmerksam. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Seite – ob zu neuen Bauvorhaben, bestehenden Verträgen oder individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Sprechen Sie uns an.

# Immer da, wo Sie uns brauchen



## Sprechen Sie uns an!

Mit 37 Standorten, davon 15 in Deutschland, sind wir stets für unsere Kunden vor Ort. Über unser Netzwerk Funk Alliance sind wir darüber hinaus in 100 Ländern präsent.

Den persönlichen Kontakt in Ihrer Region finden Sie ganz bequem online:

 [funk-gruppe.com/standorte](https://funk-gruppe.com/standorte)



**Copyright:** 2025, Funk Internationaler Versicherungsmakler und Risk Consultant. Die Versicherungsmärkte werden von vielen Faktoren beeinflusst und sind in ständiger Bewegung. Diese Publikation stellt die Sichtweise von Funk zum Veröffentlichungsdatum dar (siehe Titelblatt).

**Herausgeber:** Funk Gruppe, Valentinskamp 20, 20354 Hamburg; fon +49 40 35914-0

**Redaktion:** Dr. Anja Funk (v.i.S.d.P.), Silvana Sand, Mareike Gawor, Manuela Petri, Stefanie Rettberg

**Grafik:** Hauke Kaden, Petra Sievers



## Über Funk

Funk ist der größte inhabergeführte Versicherungsmakler und Risk Consultant in Deutschland und gehört zu den führenden Maklerhäusern in Europa. 1879 in Berlin gegründet, beschäftigt das Unternehmen heute 1.740 Mitarbeitende. Als Systemhaus für Risikolösungen betreut Funk Unternehmen aller Branchen in Fragen des Versicherungs- und Risikomanagements sowie der Vorsorge.

 [funk-gruppe.com](https://funk-gruppe.com)

## Wir halten Sie auf dem Laufenden

 Relevante News direkt in Ihr Mail-Postfach:  
[funk-gruppe.com/newsletter](https://funk-gruppe.com/newsletter)

 Online-Magazin für die Immobilienbranche:  
[funk-gruppe.com/funk-forum-real-estate](https://funk-gruppe.com/funk-forum-real-estate)

