

funk forum

MARKT-SPEZIAL



GEBÄUDE

HAFTPFLICHT

BAU

SCHADEN-MANAGEMENT

KFZ

D&O

CYBER

VERMÖGENS-SCHADEN-HAFTPFLICHT

KREDIT

UNFALL

RECHTSSCHUTZ

M&A

INFLATION

Folgen für die Immobilienbranche

GEBÄUDE

Naturgefahren und Nachhaltigkeit

Stark bleiben in unsicheren Zeiten

„Alle Schwäne sind weiß“ galt in Europa Jahrhundertlang als ein fester Grundsatz – bis in Australien ein schwarzer Schwan entdeckt wurde. Auch dass es wieder Krieg in Europa geben könnte, lag für viele Menschen bis vor Kurzem noch außerhalb ihrer Vorstellungskraft. Noch viel weniger lassen sich die weiteren Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der damit verbundenen Sanktionen valide prognostizieren, denn dafür gibt es keine Blaupause.

Der Ukraine-Krieg trifft Unternehmen unerwartet und stark. Die Versicherer bewerten die direkten Folgen des Krieges zwar bislang als begrenzt, weil sie sowohl im originären Versicherungsgeschäft als auch bei Investitionen wenig in den betroffenen Gebieten engagiert sind.

Die indirekten Folgen sind jedoch sehr bedeutend, allen voran die steigende Inflation durch die enorme Steigerung der Rohstoff- und Energieträgerpreise. Sie verteuert die Schäden und treibt somit die Schadenquoten an. Auf der anderen Seite haben Bau- und Wohnungsunternehmen mit erhöhten Instandhaltungskosten sowie der Realisierung von Bauprojekten zu kämpfen und ihrer damit verbundenen Rentabilität.

Noch kein Turnaround in der Sach-Versicherung

Die Versicherer konnten zwar in den zurückliegenden Vertragserneuerungsunden höhere Preise durchsetzen, eine Verbesserung ist – aus Sicht der Risikoträger – jedoch weiterhin nicht zu verzeichnen. Die Schaden-Kosten-Quote in der Verbundenen Gebäude-Versicherung liegt seit mehr als 15 Jahren bei rund 100 Prozent.

Neben Frequenzschäden im Bereich Leitungswasser belasten vor allem Unwetterereignisse die Bilanzen der Versicherer. Globale Trends wie die wachsende Urbanisierung und der steigende Wohlstand verschärfen die Klimakrise, weshalb Naturgefahren künftig noch mehr in den Fokus rücken.

Das Ziel ist Planungssicherheit

Die Vertragserneuerungsrunde wird somit wieder herausfordernd: Der Druck auf die Preise hält an, wenn auch mit sich abschwächender Tendenz, und das Angebot an Deckungskapazitäten bleibt zurückhaltend. Unternehmen brauchen jedoch Planungssicherheit; Schwankungen der Versicherer bei Angeboten für Prämien und Kapazi-



Silvana Sand
Leiterin Real Estate
Division





täten können kein Dauerzustand bleiben. Die Versicherer müssen hier ihren Teil dazu beitragen, um Immobilienkunden bei der Bewältigung ihrer Risiken verlässlich zu unterstützen. Funk setzt sich dafür ein, dass Unternehmen der Immobilienwirtschaft individuell betrachtet werden.

In unsicheren Zeiten, in denen niemand genau wissen kann, was die Märkte morgen bewegt, braucht es Flexibilität. Deshalb ergänzen wir bewährte Konzepte wie die „Funk Renewal Agenda“ um inno-

vative Lösungen, um weiterhin adäquaten Versicherungsschutz bieten zu können.

Wir sind frühzeitig in den Dialog mit den Versicherern getreten und unterstützen unsere Kunden dabei, Risikotransparenz und damit eine gute Ausgangslage zu schaffen. So bleiben Sie stark und handlungsfähig. Egal was morgen passiert, wir sind an Ihrer Seite.

Ihre Silvana Sand

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine

Der Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine ist eine humanitäre Katastrophe und wirkt sich auch auf die Wirtschaft aus. Auf unserer Website haben wir beleuchtet, welche Folgen Sanktionsmaßnahmen gegen Russland haben und was die Entwicklungen allgemein für den Versicherungsschutz bedeuten.



funk-gruppe.com/ukraine

Gebäude-Versicherung



Wie Funk unterstützt



Wir unterstützen Sie bei frequentierten Kleinschäden und Großschäden, erstellen individuelle Konzepte zur Prävention und schlagen passende Maßnahmen vor.

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

Inflation, Klimawandel, Materialengpässe und steigende Baupreise: Die Rahmenbedingungen auf dem immobilienwirtschaftlichen Sach-Versicherungsmarkt bleiben herausfordernd. Laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft betrug der Verlust in der Sach-Versicherung über die vergangenen vier Jahre 7,5 Milliarden Euro. Damit schreibt auch die hier einzuordnende Gebäude-Versicherung weiterhin rote Zahlen. Als Konsequenz werden die Sach-Versicherer an ihren Maßnahmen zur Verbesserung der Rentabilität festhalten. Unternehmen werden auch in diesem Jahr wieder mit Prämienerrhöhungen rechnen müssen. In der Folge bleibt das Zeichnungsverhalten der Versicherer restriktiv, insbesondere für schadenbelastete Gebäude und/oder hoch frequentierte Objektbestände im wohnungswirtschaftlichen Real Estate-Bereich.

Des Weiteren bleiben die Maßstäbe an die Qualität des Brandschutzes und der Risikotransparenz insbesondere im gewerblichen Real Estate-Bereich hoch. Bei gut geschützten Objektbeständen mit einer sehr guten Schadenhistorie bleibt der Wettbewerb unter den Versicherern weiterhin gegeben. Die angespannte Schadenlage in beiden Berei-

chen führt auch zu einem restriktiveren Regulierungsverhalten.

Außerdem haben Inflation und Lieferkettenprobleme direkte Auswirkungen auf die Preise für gewerbliche Produkte und Baumaterialien. In Deutschland sind die Baupreise seit 2010 stark gestiegen. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Mai 2022 um 17,6 % gegenüber Mai 2021 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970 (+18,9 % gegenüber Mai 1969). Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Damit steigen naturgemäß auch die Wiederbeschaffungs- und Aufbaukosten nach einem Schadenfall.

Die Klimakrise trägt deutlich zur Schadenbelastung der Sach-Versicherungssparte bei. Die Sturzflut „Bernd“ im Jahr 2021 hat eindrücklich bestätigt, dass überall Schäden durch Starkregen auftreten können. Schäden werden in der Summe dieser Faktoren also grundsätzlich teurer, und die Koordination des Schadens wird langwieriger. Funk unterstützt bei frequentierten Kleinschäden und auch bei Großschäden mit einer eigenen Schadenmanagement-Service-Abteilung.

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt weiter an Bedeutung. Versicherer sind dabei das Thema für sich zu bewerten. Vor allem im Schadenmanagement eröffnet sich jedoch eine Vielzahl an Möglichkeiten, Grundsätzen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dabei spielt die Beratung zu Wiederinstandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie zur Schadenprävention eine zentrale Rolle.

Ausblick

Ein entscheidender Faktor für die weitere Entwicklung ist die Höhe der Belastung durch Naturkatastrophen im Jahr 2022. Bisher wurden schon einige Schäden verbucht: Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft beziffert allein die Schäden durch die Februar-Stürme in Deutschland bereits auf rund 1,4 Milliarden Euro. Wir erwarten zudem, dass sich die Diskussion rund um das Thema Nachhaltigkeit noch verschärfen wird und Nachhaltigkeitskriterien in die Zeichnungspolitik der Versicherer aufgenommen werden. Es ist somit mit weiteren Einschränkungen für Unternehmen zu rechnen.

Ihr Kontakt:



Sascha Hellriegel
s.hellriegel@funk-gruppe.de

Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflicht-Versicherung



Der Kurs der vergangenen Jahre setzt sich fort: Neben einer Preissteigerung in der Breite werden besonders im gewerblichen Segment Selbstbehalte und Sublimits angepasst bzw. teilweise zu bestimmten Risiken gefordert. Die Kapazitäten werden hingegen nicht verringert, es gibt keine Beteiligungsgeschäfte. Diesbezüglich sind die Versicherer auf dem Markt stabil geblieben. Um weiterhin Versicherungsschutz zu bekommen, müssen Unternehmen mehr Transparenz gewähren: Sie müssen zum Beispiel offenlegen, welche Maßnahmen sie zur Qualitätssicherung anwenden und anhand welcher Schadenszenarien die Deckungssumme errechnet wurde. Bei größeren Kunden werden zudem Schadenrentas von fünf Jahren statt nur drei Jahren verlangt.

Allgemein steigt die Nachfrage nach höheren Versicherungssummen stetig, da die Anspruchsmentalität wächst. Nur wenige Versicherer können diese

Summen darstellen – oftmals muss mit Exzedenten gearbeitet werden.

Ein neuer Trend betrifft Gebäudeeigentümer: Immer mehr Mieter*innen bringen kleine Solaranlagen auf ihren Balkonbrüstungen an. Wer im Schadenfall haftet, muss individuell geprüft werden. Grundsätzlich kann der Gebäudeeigentümer im Schadenfall im Außenverhältnis immer in Anspruch genommen werden. Der Versicherer wird ggf. die Abwehr unberechtigter Ansprüche übernehmen und die Gegenseite an die Mietpartei verweisen. Es empfiehlt sich, dass die Mieter*innen entsprechenden Versicherungsschutz über die private Haftpflicht-Versicherung nachweisen und eine entsprechende Versicherungssumme vorhalten.

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg sind zur Vertragsverlängerung Bedingungseinschränkungen

für Russland, Weißrussland und die Ukraine zu erwarten. Einige Versicherer führen sogenannte Territorialexklusionen ein, die einzelfallbezogen wieder aufgehoben werden können. Andere Versicherer fordern detaillierte Risikoinformationen und entscheiden auf individueller Basis.

Ausblick

Objekte werden immer innovativer, wie der Smart Home-Boom zeigt. Das stellt auch die Versicherer vor große Herausforderungen, denn die Bedingungen müssen den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Auf langfristige Sicht werden Immobilien daher mit zunehmender Automatisierung anfälliger für Cyber-Angriffe.

Ihr Kontakt:



Nida Özel
n.oezel@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Wir arbeiten daran, über strategische Beteiligungen neue Versicherer und frische Kapazitäten in den Haus-und-Grundbesitzer-Haftpflichtmarkt einzuführen. Daneben prüfen wir individuelle Anpassungen der Deckungsstruktur. Wir evaluieren optimale Größen von Selbstbehalten, konzipieren Eigen tragungskonzepte und Exzedenten-Lösungen. Unsere Expert*innen stehen Ihnen außerdem in Cyber-Schutz-Fragen zur Seite.

Schadenmanagement-Service



Seit 2021 steigen Schadenquoten und Durchschnittsschadenhöhe stark, wobei sich diese nicht immer auf den eigenen Gebäudezustand, das Mieterverhalten oder Umweltereignisse zurückführen lassen. Sowohl Versicherer als auch Kunden stehen unter steigendem Kostendruck. Der Baupreisindex nimmt rasant zu; Baustoffe sind knapp durch unterbrochene Lieferketten, Engpässe und höheren Bedarf. In der Folge verlängern sich Bauzeiten erheblich. Die Baupreise für Wohngebäude sind von Mai 2021 zum Mai 2022 um 17,6% angestiegen.

Zusätzlich hat die Orkanserie im Februar für zahlreiche Schäden gesorgt – für diesen Zeitraum wurden so viele Schäden gemeldet wie sonst im gesamten Jahr. Versicherer stehen vor folgenden Problemen: Es gibt hohe Rückstände in der Bearbeitung, gewohnte Service-Level können aktuell nicht garantiert werden. Die Rückstandssituation wird sich voraussichtlich bis in den Herbst ziehen, in der Hoffnung, dass es bis dahin keine weiteren

Unwetter gibt. Zusätzlich steigen Schadenquoten durch höhere Wiederherstellungskosten, die Nachfrage im Handwerk provoziert Preissteigerungen, die hohen Rückstände der Versicherer bedeuten mögliche Liquiditätsprobleme bei Kunden. Abtretungen an den Versicherer sind quasi nicht möglich, da die Regulierungszeit im schlimmsten Fall bis zu acht Wochen beträgt und der Kunde ggf. Mahnungen erhält.

Ausblick

Bis Jahreswechsel ist keine Verbesserung zu erwarten, Prämien und Baukosten steigen, die Auftragslage für Handwerker bleibt angespannt. Durch die Klimakrise steigt die Wahrscheinlichkeit von Naturkatastrophen.

Ihr Kontakt:



Jana Fischer
j.fischer@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Unsere Expert*innen kennen die Schadenquoten und rechtfertigen diese gegenüber den Versicherern. Durch unsere langjährige Schadenerfahrung können wir auf eingespielte Prozesse mit den Versicherern zurückgreifen. Wir übernehmen Tätigkeiten einiger Versicherer, um einen schnelleren Zahlungsfluss und kürzere Antwortzeiten garantieren zu können. Schadenquoten mindern wir aktiv durch Regressverfolgung und Doppelversicherungen. Unser eigener Großschadenkoordinator schätzt Kosten bei Schäden ab 50.000 Euro ein. Lesen Sie mehr online:



funk-gruppe.de/interview-fischer

Projektgeschäft Bau



Die Inflation steigt, die Zinsen auch. Gebaut wird dennoch, denn der Bedarf an Wohnungen ist groß, und die Industrie hat volle Auftragsbücher und damit zum Beispiel auch Bedarf an neuen Produktionsstätten oder Erweiterungsbauten.

Auch im Jahr 2022 werden kombinierte Bauleistungs- und Haftpflicht-Versicherungen für Bauprojekte angefragt, insbesondere für Großbauprojekte. Die Preise, die wegen der Corona-Pandemie bereits gestiegen waren, haben wegen des Ukraine-Kriegs weiter angezogen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Baupreisindex um rund 14 Prozent gestiegen – Baumaterialien sind nochmals deutlich teurer geworden. Auch der Fachkräftemangel macht sich bemerkbar und führt zu höheren Lohnkosten. Durch Lieferengpässe kommt es zu Verzögerungen und damit zur Verlängerung von Bauzeiten. Das bedeutet einen Kostenanstieg für Versicherungen von Großbauvorhaben, da Verlängerungsprämien fällig werden.

Im Bauleistungsteil sind eine steigende Anzahl von Frequenzschäden zu beobachten sowie signifikante Planungsschäden. Aufgrund dieser Entwicklungen ist das Prämienniveau leicht gestiegen.

Ausblick

Die Versicherer überprüfen aktuell ihre Bedingungen und zeichnen restriktiver. Kapazitäten können künftig nur noch durch gezielte Vermarktung aufgebaut werden. Technische Expertise wird bei der Platzierung der Risiken in Zukunft noch wichtiger, um diese adäquat abzusichern.

Ihr Kontakt:



Dirk Berthold
d.berthold@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Wir setzen auf fachliche Vielfalt mit einem interdisziplinären Team aus den Bereichen Ingenieurwesen, Recht und Brandschutz. So können Risiken bestmöglich platziert werden. Mehr Infos:



funk-gruppe.de/interview-berthold

Kfz-Versicherung

Auf die Kfz-Versicherungssparte hat die Pandemie keine negativen Auswirkungen gehabt. Trotz erheblicher Schäden im Jahr 2021 durch Naturkatastrophen haben die Kfz-Versicherer ein positives Ergebnis erzielt. Die Schadenquoten haben sich im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 10 bis 15 Prozent verringert – das wirkt sich positiv auf die Prämie aus. Die Gründe für das gute Ergebnis sind das pandemiebedingt geringere Verkehrsaufkommen und eine entsprechend geringere Schadenfrequenz.

Die Kosten für Reparaturen haben sich jedoch insgesamt erhöht. Der einzelne Schaden ist bei der Haftpflicht sowie der Kasko-Versicherung im Schnitt um etwa neun Prozent gestiegen. Das hat mehrere Gründe: Die Lieferketten sind noch gestört, deshalb sind zum Beispiel Elektro-Chips, die häufig in Fahrzeugen verbaut werden, knapp und damit teuer. Der Ukraine-Krieg wirkt sich negativ auf Ersatzteilpreise aus. Aus der zunehmenden technologischen Ausstattung der Fahrzeuge ergeben sich Preissteigerungen.

Diese Tendenz wird noch durch die wachsende Anzahl der Elektrofahrzeuge verstärkt, deren Reparaturkosten deutlich über denen von herkömmlichen Fahrzeu-

gen liegen. Es gab also insgesamt weniger Schäden in der Kfz-Versicherung, die einzelnen Schäden waren aber etwas größer als im Vorjahr.

Ausblick

Wir rechnen insgesamt nicht mit Prämien-senkungen. Das Schadenszenario 2022 ist leider wieder auf einem Niveau wie vor der Pandemie. Einige Risikoträger haben zum Ende des Versicherungsjahres deutliche Prämiensteigerungen angekündigt. Auf lange Sicht rechnen wir mit steigenden Cyber-Risiken. Auf der anderen Seite können Risiken sinken, wenn sich das autonome Fahren verbreitet und das Unfallrisiko dauerhaft auf den Hersteller übergeht. Einige Kfz-Versicherer sind offen für Neugeschäft, daher sind weiterhin ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Ihr Kontakt:



Bernd Stürmann
b.stuermann@funk-gruppe.de



Wie Funk unterstützt



Wir setzen unsere Expertise und unser Netzwerk für Sie ein. Durch unsere Erfahrung im Schadenmanagement können wir Schadenkosten senken. Mit Alternativberechnungen gelingt es uns außerdem, Kasko-Selbsthalte zu optimieren. Mit Pauschalverträgen halten wir Prozesse schlank und damit Aufwände klein. Und bei der Rückgabe von Fahrzeugen an den Leasinggeber können wir durch einen bundesweit aufgestellten starken Partner Kosten deutlich reduzieren.

D&O-Versicherung



PRÄMIE KAPAZITÄT

Nach einer zweijährigen Phase, die geprägt war von Prämienanhebungen, Bedingungseinschränkungen und Kapazitätskürzungen, beginnt jetzt die Phase der Konsolidierung. Ein Großteil der Versicherer scheint infolge der konsequenten Umsetzung der eigenen Sanierungsmaßnahmen zwischenzeitlich wieder mehr Handlungsspielraum zu haben. Versicherer sind wieder an Neugeschäft interessiert, die Konkurrenz untereinander nimmt Fahrt auf. Eine weitgehende Entspannung des Marktes ist indessen nicht absehbar, das Prämienniveau bleibt hoch. Insbesondere diejenigen Klauseln, die den Versicherern schon immer ein Dorn im Auge waren, darunter systemfremde Klauseln wie die Kontinuitätsgarantie, werden in absehbarer Zeit nicht wieder Einzug in die Bedingungswerke finden.

Als Folge der Konsolidierung werden in der Regel nur noch D&O-Versicherungssummen von bis zu 15 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Da sich zudem einige Versicherer vom deutschen Markt zurückgezogen haben, hat sich die verfügbare Deckungssumme verringert.

Der Ukraine-Krieg führt auch in der Sparte D&O zu erheblichen Unsicherheiten. Die Versicherer versuchen, den verhängten Sanktionen nachzukommen und dies in den

Bedingungswerken abzubilden, etwa mit sehr weitgehenden Territoriausschlüssen oder Anpassungen der Financial-Interest-Klausel. Wenn ein Unternehmen gegen Sanktionen verstößt, kann dies zivil- und strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Die finanziellen Folgen davon sind aus der Deckung ausgeschlossen.

Ausblick

Wir erwarten weder eine deutliche Entspannung noch eine erneute risikounabhängige und groß angelegte Sanierungswelle. Nach wie vor offen bleibt die Frage nach den Auswirkungen neuer Gesetze auf die Risikolage der Organe. Zu nennen wären neben dem Lieferkettengesetz und Hinweisgeberschutzgesetz in erster Linie das Verbandssanktionengesetz sowie das Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz (StaRUG).

Ihr Kontakt:



Dominik Foth
d.foth@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Wir stehen im engen Dialog mit den Versicherern, damit Ihr Schutz lückenlos und auf dem gewohnt hohen Niveau bleibt. Unser erfahrenes Schadenteam unterstützt Sie im Schadenfall, insbesondere auch bei der Kommunikation gegenüber den Versicherern.



Mehr zum Verhältnis von D&O- und Cyber-Versicherung:
[funk-gruppe.com/spezialdeckung](https://www.funk-gruppe.com/spezialdeckung)



Kurse zu D&O-Themen finden Sie zudem in der Funk Risk Academy:
[funk-gruppe.com/risk-academy](https://www.funk-gruppe.com/risk-academy)

Cyber-Versicherung

In der Vertragserneuerungsrunde 2021/2022 haben alle am Markt verbliebenen Versicherer marktweit ihre Kapazitäten drastisch reduziert und die Prämien massiv erhöht. Unter anderem durch die Neuverhandlung unseres Branchen-Sonderkonzepts für Kunden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnten wir diese generelle Marktentwicklung für unsere betreuten Kunden der Branche spürbar abfedern. Dennoch gab es auch hier (moderate) Prämien erhöhungen.

Die Veröffentlichung neuer kritischer Sicherheitslücken in IT-Anwendungen sowie die politische Lage mit zunehmender Gefahr von Hackerangriffen aus Russland führen dazu, dass Versicherer weiterhin äußerst vorsichtig agieren. Auch die Zahl der Schadenfälle bleibt auf hohem Niveau.

Die Versicherer verfolgen aufgrund dieser Situation weiterhin eine Zero-Tolerance-Politik hinsichtlich ihrer Anforderungen an die technischen und organisatorischen IT-Sicherheitsmaßnahmen. Funk versucht der Entwicklung von umfangreichen Fragenkatalogen in der Art entgegenzusteuern, dass für Kunden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin die vergleichsweise „schlanken“ Kurz-Anträge / Fragebögen ausreichend bleiben und die Risikoträger diese wie bisher vollum-

fänglich akzeptieren. Dennoch wird es für Unternehmen, die keine ausreichenden Risikoinformationen bereitstellen oder deren Risikoqualität hinsichtlich der IT-Sicherheitsstandards nicht ausreicht, zu Deckungsproblemen kommen. Hier sind alternative Lösungen gefragt.

Ein aktuelles Thema im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg ist das damit einhergehende Risiko von Cyber-Angriffen, die unter anderem von staatlich unterstützten Akteuren oder sogar von lose koordinierten Cyber-Aktivistengruppen wie „Anonymous“ durchgeführt werden könnten.

Vor diesem Hintergrund stellen sich deutsche Unternehmen zunehmend die Frage, ob ihre Cyber-Versicherung hieraus resultierende Schäden deckt oder ob Kriegsausschlüsse dies verhindern. Dies wird kontrovers von den Marktteilnehmern diskutiert.

Wir erwarten weiterhin steigende Prämien und hohe Anforderungen an IT-Sicherheitsmaßnahmen von Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Bereich der Cyber-Versicherungen dürfte weiterhin zu den Sparten mit den höchsten Prämienanpassungen gehören.



Ausblick

Der Markt für Cyber-Versicherungen wird auch in den kommenden Jahren herausfordernd bleiben. Neue Technologien, Cloud-Lösungen und die zunehmende Vernetzung (Internet der Dinge) bringen Unternehmen viele Vorteile, können aber auch zum Einfallstor für Kriminelle werden.

Ihr Kontakt:



Mathias Reich
m.reich@
funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Durch unser bewährtes Cyber-Immo-Konzept können wir unseren Kunden eine vollumfängliche Deckung – speziell auf ihre Branche zugeschnitten – anbieten. Dafür stehen wir im engen Austausch mit den Versicherern, um sowohl ausreichend Kapazitäten als auch im Marktvergleich einen schlanken Risikoeffasungsprozess zu gewährleisten.

Mehr zu Cyber und Risikoeigentragung:
 [funk-gruppe.com/cyber-captive](https://www.funk-gruppe.com/cyber-captive)

Kredit-Versicherung



Geht es um die Finanzierung von Immobilien, drängen Versicherungen zunehmend in das Bankengeschäft. Die klassische Hausbank wird durch ihre steigenden Richtlinien risikoscheuer und vergibt Kredite nach immer strengeren Kriterien. Eine Bank zieht dabei immer die Bilanz eines Unternehmens in die Bewertung eines Kreditantrags ein.

Nun verzeichnen viele Unternehmen coronabedingt schlechte Bilanzen aus den Jahren 2020/21. Für sie ist es schwierig, einen klassischen Kredit zu erhalten. Hier kommen die finanziellen Alternativen wie eine Zahlungsbürgschaft ins Spiel.

Besonders bei Bürgschaften und Garantien sollte heutzutage eine Versicherung in Betracht gezogen werden – hier winken niedrigere Zinskonditionen als bei einer Bank.

Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsgesellschaften sowie Immobilien-Projektentwickler geben häufig Zahlungsbürgschaften gegenüber einer ausführenden Baufirma ab. Hierzu wird in der Regel die Hausbank angefragt, die dann die Bürgschaft ausstellt.

Jedoch werden damit die Kreditverbindlichkeiten und -sicherheiten für längere Zeiträume besetzt. In der Folge verbleibt weniger Kreditlinie für andere Vorhaben oder Investitionen zur Verfügung.

Eine Neuplatzierung oder Umschuldung bestehender Bürgschaften ist eine attraktive Alternative. Eine Bürgschaft entlastet die Banklinie und reduziert Sicherheiten. Sie kann mit Bürgschaftsgebern außerhalb der Bankenlandschaft abgeschlossen werden.

Ausblick

Durch die derzeitige Situation in der Immobilienbranche und die zurückhaltende Einstellung von Banken bei der Finanzierung werden alternative Modelle wie Zahlungsbürgschaften zunehmen.

Ihr Kontakt:



Jochen Schein
j.schein@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Wir führen unabhängige Markt-abfragen zu aktuellen Konditionen durch, um Sie bei der Neuplatzierung und bei der Umschuldung bestehender Bürgschaften zu begleiten. Unsere Expert*innen setzen ihr Fachwissen zu Bürgschaften und Abwicklung für unsere Kunden ein. Sprechen Sie uns gern an!



Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung



Wie Funk unterstützt



Mit der exklusiven Funk *VHPlus* bietet Funk der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einen umfassenden Versicherungsschutz: Versicherbare Risiken aus den Bereichen Vermögensschäden, Straf- und Ordnungswidrigkeiten-Recht sowie Vertrauensschäden werden hier weitestgehend in einer Police abgesichert.

Darüber hinaus werden organisatorische Schutzmaßnahmen innerhalb der internen Kontrollsysteme bedeutender. Unternehmen können diesen Anforderungen mit Phishing-Kampagnen und Mitarbeiterschulungen begegnen – dabei unterstützen wir gern. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird künftig nicht mehr zu Prämieinsparungen führen, sondern eher Grundanforderung für den Einkauf von Versicherungsschutz sein.

Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft verwalten mit immer weniger Personal eine immer größere Anzahl von Wohn- und Geschäftseinheiten. Dabei sind neben bereits bestehenden gesetzlichen Vorgaben auch zahlreiche neue Vorschriften und die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen. Kommt es in diesem Kontext zu Fehlern und Pflichtverstößen des Personals, können diese weitreichende Folgen haben: Entweder entstehen Schäden für das eigene Unternehmen, oder es wird von Dritten für Schäden in Anspruch genommen.

Darüber hinaus entwickelt sich das Tätigkeitsprofil der Immobilienwirtschaft ständig weiter, sodass auch das sich wandelnde Dienstleistungsangebot neue Risiken bergen kann. Schäden aus dem Bereich der klassischen Immobilienwirtschaft stehen bei der Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung trotzdem weiterhin im Fokus – z. B. Pflichtverletzungen bei der Bearbeitung eigener und fremder Bauvorhaben, der Verwaltung von eigenem und fremdem Grundbesitz, eigenen Personal- und Gehaltssachen sowie im An- und Verkauf von Wohnungen.

Auch die Corona-Pandemie verändert das tägliche Arbeiten und die bisherigen Betriebsabläufe massiv. Insbesondere das Arbeiten aus dem Homeoffice birgt neben den damit verbundenen Chancen auch neue Risiken. Social Engineering, also die gezielte Beeinflussung von Mitarbeitenden von außen, ist hochaktuell. Bedingt durch die Homeoffice-Arbeit wird das Thema immer brisanter.

Ausblick

Wir rechnen mit gleichbleibenden Prämien sowie Zeichnungskapazitäten. Lediglich sehr schadenbelastete Verträge unterliegen einer individuellen Anpassung.

Ihr Kontakt:



Dominik Foth
d.foth@funk-gruppe.de



Wie Funk unterstützt



Unsere Bedingungen sind immer noch sehr weitgehend und die Prämien auf niedrigem Niveau. Wir behalten den Markt im Blick und suchen stets nach Optimierungspotenzialen.

Unfall-Versicherung



PRÄMIE



KAPAZITÄT

Die Prämien der Gruppen-Unfall-Versicherung sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau, und die Deckungskonzepte sind sehr weitgehend.

Viele Arbeitgeber haben die Präsenzpflcht wieder ausgerufen, ermöglichen aber tageweise Homeoffice. Hierbei ist weiterhin zu beachten, dass nicht alle Unfälle der Mitarbeitenden versichert sind. Eine 24-Stunden-Deckung schließt diese Lücke. Funk berät Sie gern bei Fragen zum Versicherungsschutz im Homeoffice.

Anlässlich des Ukraine-Kriegs organisieren einige Arbeitgeber aktuell Spendenaktionen. Oftmals fahren Mitarbeitende dann selbst in die Ukraine oder in angrenzende Länder, um die gespendeten Waren direkt zu übergeben. Deshalb kommt es vermehrt zu Fragen hinsichtlich des Versicherungsschutzes. Die Vertragskonstellationen sind aber sehr unterschiedlich und individuell, deshalb können wir keine allgemeingültige Auskunft geben. Hier muss der einzelne Vertrag geprüft werden hinsichtlich Deckungsumfang und

Bedingungen. Wir unterstützen Sie gern – sprechen Sie uns bei Bedarf an.

Ausblick

Die Marktlage ist weiterhin stabil. Es gibt keine neuen Gesetze oder sonstige Einflussfaktoren, die sich auf das Zeichnungsverhalten auswirken könnten.

Ihr Kontakt



Michaela Kreß
m.kress@funk-gruppe.de

Rechtsschutz-Versicherung



Cum-Ex-Verfahren, Zollkontrollen auf Baustellen, Bilanzskandale, Zahlungen im Ausland, Karussellgeschäfte, Dieselgate – das Wirtschaftsstrafrecht steht weiterhin im Fokus. Es spiegelt die Bandbreite der im Wirtschaftsleben auftretenden Konfliktlagen wider. Es umfasst neben den klassischen Bereichen der Betrugs- und Untreuedelikte verstärkt die Bereiche des Steuer-, Wettbewerbs-, Korruptionsstrafrechts und des Arbeitsstrafrechts. Kein Unternehmen ist gegen mögliche Vorwürfe gefeit. Selbst wenn sich diese als haltlos herausstellen, leidet in vielen Fällen der Ruf des Unternehmens. Eine abgestimmte Compliance-Struktur – mit im Bedarfsfall notwendigen internen Untersuchungen – kann in der Krise einen Schaden frühzeitig abwenden. Auch das sogenannte Einziehungsverfahren gewinnt in Strafverfahren an Bedeutung. Der Grundgedanke hinter dieser Vermögensabschöpfung im Strafrecht ist vom Standpunkt des Gesetzgebers aus nachvollziehbar. Es soll verhindert werden, dass sich Straftaten wirtschaftlich für die Täter lohnen. Daher werden die aus Straftaten rechtswidrig erlangten Vermögensvorteile abgeschöpft.

Aktuelle Erfahrungen aus dem Schadenbereich zeigen, dass Kunden sich verstärkt durch interne Untersuchungen frühzeitig ein Bild über das Ausmaß der behaupteten

Rechtsverstöße machen und im weiteren Verlauf des Verfahrens die Verteidigungsstrategie optimieren. Insgesamt sind die Schäden in der Rechtsschutz-Versicherung weiterhin hoch, weshalb das Prämienniveau steigt. Es ist aber ausreichend Kapazität am Markt vorhanden. Für Ukrainer*innen und Menschen, die Flüchtlingen helfen, bieten Rechtsschutz-Versicherer kostenlose telefonische Beratung und Online-Hilfen zu drängenden Themen an.

Ausblick

Das Verbandssanktionengesetz (VerSanG) bleibt ein großes Diskussionsthema. Es besitzt das Potenzial, das deutsche Unternehmensstrafrecht grundlegend zu verändern. Derzeit gilt es als wahrscheinlich, dass das Gesetz in naher Zukunft in Kraft treten und zahlreiche Änderungen mit sich bringen wird.

Ihr Kontakt:



Dominik Foth
d.foth@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Durch Anpassung der Versicherungssummen und des Sublimits der forensischen Dienstleistungen berücksichtigen wir die aktuellen Entwicklungen. So können Sie sich in Wirtschaftsstrafverfahren von der ersten Minute an effektiv verteidigen, durch interne Recherchen Sachverhalte aufklären und die Verteidigungsstrategie optimieren.

M&A-Versicherung



Im vergangenen Jahr war der Markt sehr angespannt, was aufgrund der Vielzahl an zu versichernden Transaktionen zur Herausforderung wurde. Vor allem für komplexere und risikoreichere Transaktionen war es schwer, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, da einige Versicherer sehr zurückhaltend in der Zeichnung von Transaktionsrisiken waren. Teilweise wurden keine Anfragen mehr angenommen. Dies führte zu einem Anstieg der Prämienätze und der Mindestprämien. Für 2022 haben sich viele Versicherer personell verstärkt, um die Verfügbarkeit angesichts der insgesamt sehr hohen Nachfrage zu verbessern. Insgesamt verfügt der Markt über bessere Kapazitäten als Ende 2021.

Gleichzeitig sind viele Versicherer inzwischen in der Lage, sich im Rahmen der Transaktion ergebende steuerrechtliche Risiken mitzuversichern. Dabei kann es sich sowohl um Risiken aus der Sphäre der Veräußerer als auch aus der Sphäre der Erwerber, etwa aufgrund der Erwerbsstruktur, handeln.

Die Steuer-Versicherung kann neben der etwaigen Steuerschuld eine Kostenübernahme für die Rechtsverteidigung im Streitfall, anfallende Zinsen oder aber eine Zahlung im Rahmen einer sofortigen Vollziehung umfassen. Sie bietet im Hinblick

auf Finanzierung und Rendite der Transaktion mitunter ein entscheidendes Plus an Sicherheit.

Ausblick

Der Boom der letzten Jahre am gewerblichen Immobilienmarkt wird sich in diesem Jahr voraussichtlich nicht fortsetzen und das Transaktionsvolumen daher geringer ausfallen. Aufgrund der Zinspolitik geänderte Finanzierungsbedingungen bei weiterhin (noch) hohen Preisvorstellungen der Bestandshalter sind nur zwei Gründe dafür. Wir erwarten daher aufseiten der W&I-Versicherungen für diese Transaktionen ein kompetitives Umfeld und allenfalls ein leicht steigendes Prämienniveau.

Ihr Kontakt:



Benedict Prinzenberg
b.prinzenberg@funk-gruppe.de



Jan Wehkamp
j.wehkamp@funk-gruppe.de

Wie Funk unterstützt



Besonders bei komplexeren Transaktionsstrukturen und möglicherweise vorhandenen oder erwachsenen steuerlichen Belastungen ist es elementar, ein Risiko schnell und gut verständlich aufbereitet darzustellen. Ein Tax-Due-Diligence-Report allein hilft da nicht immer weiter. Wir kennen die Marktteilnehmer genau und finden auch bei sehr zeitkritischen Transaktionen passende Lösungen.



Mehr zu M&A-Transaktionen:
funk-gruppe.de/immobilientransaktionen



GÜTERKNAPPHEIT & PREISSTEIGERUNG

Folgen für die Immobilienbranche

Einkaufen ist teuer geworden. Das gilt für den privaten Gang in den Supermarkt genauso wie für die Beschaffung von Rohstoffen oder den Kauf von Baumaterialien. Im April 2022 lagen die Erzeugerpreise um rund 34 Prozent höher als vor einem Jahr. Diese Tendenz wird sich noch verschärfen. Die hohe Inflationsrate hat ihre Ursache vor allem darin, dass die Corona-Pandemie nach wie vor für Engpässe in der globalen Lieferkette sorgt und der Krieg in der Ukraine die Energie- und Erzeugerpreise steigen lässt.

Wiederbeschaffung ist teurer

„Einen Sachschaden zu regulieren – unabhängig von der Größe – kostet heute deutlich mehr als noch vor einem Jahr, weil die Wiederbeschaffungs- und Aufbaukosten gestiegen sind“, sagt Silvana

Sand, Leiterin der Real Estate Division bei Funk. „Dieser Effekt ist vor allem bei Sachsubstanzschäden wie zum Beispiel in der Gebäude-Versicherung spürbar.“

Die aktuellen Preisaufschläge bei Baumaterialien verteuern Bauvorhaben sowie den Wiederaufbau und Reparaturen derzeit teilweise um mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Außerdem fehlen durch die EU-Sanktionen gegen Russland wichtige Importe, und auch die Rolle der Ukraine als Zulieferer hat einen größeren Einfluss auf die deutsche Wirtschaft als erwartet.

Umdenken in der Absicherung

Auch der Preisanstieg im Energiesektor wird die Branche nachhaltig beschäftigen. Eine kurzfristige Lösung durch alternative

oder bauliche Sanierungsanstrengungen wird es nicht geben – hier ist auf die Entscheidungen der Politik zu setzen. Zusätzlich belasten Extremwetterereignisse die Schadenquoten der Versicherer und sind zunehmend auch Thema in der Immobilienbranche.

Häufigere und stärkere Wetterphänomene führen in der Absicherung zu einem Umdenken, und auch eine Pflichtversicherung wird wieder diskutiert. Hierbei ist es wichtig, qualifiziert über die tatsächliche Betroffenheit Auskunft zu geben und das standortbezogene Risiko umfangreich zu analysieren. „Immobilienbestände sollten gerade jetzt ganzheitlich auf den Versicherungsumfang geprüft werden“, empfiehlt Benedikt T. Brahm, Business Development Manager der Real Estate Division bei Funk. „Vor allem Naturgefahren und mögliche Kumulrisiken müssen

dabei näher betrachtet werden.“ Dabei gilt es, Transparenz zu schaffen und eine notwendige Absicherung zu installieren.

Funk hat dafür einen qualifizierten Analyseprozess entwickelt, um unseren Kunden die beste Empfehlung auszusprechen: Wir begleiten von den Bestandsaufnahmen über die Bewertung bis zur Absicherung.

Risiken richtig einschätzen

Funk unterstützt Sie in dieser angespannten Marktlage vollumfänglich von der Prävention über die Baubegleitung bis zum Schadenmanagement. Für mehr Informationen stehen Ihnen die Expert*innen aus der Funk Real Estate Division und unsere regionalen Immobilienspezialist*innen gern zur Verfügung.

Immer da, wo Sie uns brauchen



Sprechen Sie uns an!

Mit 36 Funk 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



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 1.460 Mitarbeitende. Als Systemhaus für Risikolösungen betreut Funk Unternehmen aller Branchen in Fragen des Versicherungs- und Risikomanagements sowie der Vorsorge.

 funk-gruppe.com

Wir halten Sie auf dem Laufenden!

 Relevante News direkt in Ihr Mail-Postfach:
funk-gruppe.com/newsletter

 Webmagazin Funk Forum Real Estate:
funk-gruppe.com/funk-forum-real-estate

Copyright: 2022, 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-Münchmeyer (v. i. S. d. P.), Silvana Sand, Marcus Sander, Benedikt T. Brahm, Stefanie Rettberg; Grafik: Marc Fiegler, Hauke Kaden

