Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: 9: Bad

Artikel: Sicher vor bösen Überraschungen

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594285

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die richtigen Versicherungen rund ums Gebäude

SICHER VOR BÖSEN ÜBERRASCHUNGEN

Bild: Markus Forte/ex-press

Liegenschaften sind vom Bau über den Betrieb und die Nutzung bis zum Rückbau ganz unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Jeder Eigentümer hat also alles Interesse daran, die Risiken zu kennen und sie so tief wie möglich zu halten. Versicherungen schützen vor einem finanziellen Fiasko.

Von Jürg Zulliger

Ein umfassender Schutz für Bauprojekte und Liegenschaften ist unerlässlich. Das beginnt lange bevor eine Baugenossenschaft ihre Wohnungen vermietet: Bereits auf der Baustelle besteht fast täglich ein Risiko, dass etwas schiefgeht. Christian Caduff, Leiter Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ), hält dazu fest: «Ein Gebäude ist je nach Nutzungsphase unterschiedlichen Risiken ausgesetzt.» Solche Risiken, insbesondere aus Haftpflichtfällen, dürfen keinesfalls unterschätzt werden. Selbst wenn zum Beispiel die Bauarbeiten auf einem neu erworbenen Grundstück noch kaum begonnen wurden, ergibt sich aus der Haftung als Grundeigentümer eine grosse Verantwortung – etwa für den Fall, dass sich auf dem Areal ein Unfall ereignet.

In einer Baugenossenschaft haben deshalb die zuständigen Gremien dafür zu sorgen, dass die Risikosituation gründlich analysiert wird und alle Risiken gedeckt sind. Je nach Grösse und Struktur einer Genossenschaft obliegt dies zum Beispiel der Baukommission oder den Personen, die für Bau und Bewirtschaftung operativ verantwortlich sind.

Obligatorischer Schutz

Jede Bauherrschaft tut gut daran, sich über die konkrete Versicherungsdeckung zu informieren und sich auch das sogenannt Kleingedruckte in den Versicherungsbestimmungen anzuschauen. So wie bei jeder Versicherung erstreckt sich auch bei den kantonalen, meist

Versicherungsschutz vor Feuer ist wichtig – aber nicht in allen Kantonen obligatorisch. Dabei können Brände bös ins Geld gehen.

obligatorischen Gebäudeversicherungen der Schutz auf bestimmte Ereignisse und Fälle. Sehr gut versichert sind in der Regel alle fest verbundenen Bauteile und Materialien, während aber Mobiliar beziehungsweise Fahrhabe (nicht fest verbundene Teile) nicht versichert ist. Wichtig ist auch eine sorgfältige Unterscheidung von allem, was zum Gebäude gehört, und der Umgebung. Schäden an der Umgebung, etwa an Spielplätzen, Zäunen, Bepflanzungen oder Teichen, sind durch die Gebäudeversicherung in der Regel nicht gedeckt. Stellen gemeinschaftliche Anlagen und Aussenräume im Freien einen wesentlichen Wert dar, sollten diese durch eine zusätzliche private Gebäudesachversicherung gedeckt werden.

Teilweise zirkulieren im Übrigen populäre Irrtümer, wonach es einen Versicherungsschutz für Baumängel gebe. Reklamationen und Forderungen wegen «klassischen Baumängeln», etwa Fenstern, die nicht richtig schliessen, undichten Garagen oder Dächern, müssen aber bei den betreffenden Handwerkern und Unternehmern vorgebracht werden. Versicherungen leisten dafür keine Entschädigungen. Gerade bei Neu- und Umbauten ist jede Bauherrschaft gut beraten, mit Partnern zusammenzuarbeiten, die ihrerseits alle nötigen Versicherungen abgeschlossen haben. Planer und Unternehmer haben zum Beispiel die Möglichkeit, gewisse Risiken durch Berufs- und Betriebshaftpflichtversicherungen zu decken. Ein Statiker oder Ingenieur etwa braucht eine gute Berufshaftpflichtversicherung, weil fehlerhafte Berechnungen weit reichende Folgen haben könnten.

Kantonale Versicherungen

In jeder Phase einer Liegenschaft sind grundsätzlich öffentlich-rechtliche und private Versicherungsverhältnisse zu unterscheiden. 19 Kantone, darunter Zürich, Bern, Luzern, beide Basel und Graubünden, haben eine öffentlich-rechtliche Gebäudeversicherung mit einem Obligatorium: Potenzielle Schäden infolge eines Feuers oder eines anderen Elementarereignisses sind obligatorisch zu versichern. In den Kantonen Genf, Wallis, Schwyz, Uri, Appenzell Innerrhoden und Tessin ist die Gebäudeversicherung freiwillig. Die übrigen Kantone kennen zwar ein Obligatorium, aber kein Monopol einer kantonalen Gebäudeversicherung.

Die Prämien der Gebäudeversicherungen sind in den letzten Jahren im Grossen und Ganzen stabil geblieben. Die Ausgestaltung der Versicherungsdeckung im Einzelnen, aber auch die Prämienfestsetzung sind von Kanton zu Kanton verschieden. Je nach kantonalen Vorgaben richtet sich die Prämie nach der versicherten Summe und wird nach der Nutzungs- und Bauart der Gebäude abgestuft. «Der Trend geht klar in Richtung Vereinfachung und Vereinheitlichung der Tarife», erklärt Christian Caduff. Der Kanton Zürich kennt zum Beispiel eine einfache und transparente Einheitsprämie: Für die versicherten Gebäudewerte zahlen die Hauseigentümer pro 1000 Franken 25 Rappen für die Gebäudeversicherung sowie zusätzlich 7 Rap-

DIE WICHTIGSTEN VERSICHERUNGEN

Bauherren-Haftpflichtversicherung
Sobald ein privater Eigentümer oder eine Genossenschaft ein Grundstück besitzt und überbauen lässt, ist die Haftung als Werk- und Grundeigentümer zu beachten (Art. 58 OR, Art. 679 ZGB). Beispiel: Verletzt sich der Besucher einer Baustelle wegen mangelhafter Abschrankung, würde die Versicherung den Schaden übernehmen.

Bauwesen-Versicherung
Während der Bauzeit eines Neu- oder Umbaus kann viel passieren. So können neue oder schon bestehende Materialien und Bauelemente beschädigt werden. Denkbar sind auch Diebstähle von Materialien und Vandalismus.

Bauzeit-Versicherung
Gebäudeschäden als Folge von Feuer oder Elementarereignissen während der Ausführungs- und Umbauphase eines Bauprojekts. In den Kantonen mit einer eigenen Gebäudeversicherung ist diese Versicherung obligatorisch.

Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden (Nutzungsphase)
Versicherung der Immobilie gegen verschiedene Gebäudeschäden als Folge von Feuer und Elementarereignissen. In 19 Kantonen ist diese Versicherung obligatorisch und wird durch die kantonale Gebäudeversicherung übernommen. In der Regel werden Gebäude zum Neuwert versichert. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich gewährt zudem eine obligatorische Teildeckung für Erdbebenschäden. Erdbebenschäden lassen sich auch über Privatversicherungen abdecken.

Gebäudesachversicherung
Kann je nach konkreten Umständen eine wichtige Ergänzung zur meist obligatorischen Gebäudeversicherung darstellen. Die private Gebäudesachversicherung deckt Elementarschäden an Anlagen, die nicht zum Gebäude gehören wie Treppen, Stützmauern, Einfahrten usw. Wichtig ist auch die Deckung für die Umgebung, etwa Spielplätze, Bäume, Zäune, Biotope, Schwimmteiche usw.

Gebäudehaftpflichtversicherung (während der Nutzungsdauer)
Aus der Haftung als Werk- und Grundeigentümer resultieren selbst für Privatpersonen mit einem kleinen Grundstück Risiken, die sehr teuer werden können; ein Beispiel dafür sind Personenunfälle infolge von Schneeglätte im Winter. Die entsprechenden Forderungen aus der Haftpflicht können gegen vergleichsweise tiefe Prämienkosten versichert werden.

Bild: Urs Keller/ex-press

Bild: Nadja Frey/ex-press

1 Bereits beim Bau sollten sich Eigentümer vor Risiken wie Schäden oder Diebstählen absichern.

2 Experten gehen davon aus, dass Elementarschäden etwa durch Überschwemmungen künftig in der Schweiz zunehmen.

ORGANHAFTPFLICHTVERSICHERUNG (D&O) SCHÜTZT VORSTAND UND GESCHÄFTSSTELLE

Die Führung einer Baugenossenschaft wird immer komplexer. Selbst bei gründlicher Arbeit kann es vorkommen, dass den verantwortlichen Personen unbeabsichtigt Fehler unterlaufen. Im Extremfall führt dies zu persönlichen Haftungsklagen gegen Mitglieder des Vorstandes oder der Geschäftsleitung. Eine Organhaftpflichtversicherung schützt die Mitglieder der Genossenschaftsorgane davor – bei Schadenersatzansprüchen aus Vermögensschäden, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen erhoben werden. Mitversichert ist im Übrigen der Rechtsschutz für die Abwehr unberechtigter Ansprüche.

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz hat mit der AXA Winterthur einen Kollektivvertrag für die Organhaftpflichtversicherung abgeschlossen, der sehr günstige Konditionen ermöglicht. Das Angebot steht allen aktiven Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Genossenschaften und Stiftungen) mit einem Rating 1 oder 2 offen. Das Rating basiert auf verschiedenen Finanzkennzahlen zur Bonität der Genossenschaft. Viele Genossenschaften, die zum Beispiel ein Fonds-de-Roulement-Darlehen oder EGW-Anleihequoten nutzen, erhalten ihr Rating einmal jährlich automatisch zugestellt. Alle anderen können sich an die Geschäftsstelle des Verbandes wenden, um zu den entsprechenden Unterlagen zu kommen: 044 360 28 40, *www.wbg-schweiz.ch*

pen Brandschutzabgabe, zusammen also 32 Rappen. Eine Genossenschaft mit Liegenschaften zu einem Gebäudeversicherungswert von 10 Millionen Franken zahlt somit jährlich 3200 Franken Prämie. Die GVZ-Prämien sind nun schon seit fast zehn Jahren unverändert geblieben. Deren Anpassung hängt natürlich vom Schadenverlauf ab. Während die Schäden im Bereich Feuer dank eines immer besseren Brandschutzes tendenziell sinken, verzeichnen die Statistiken für Schäden infolge von Naturereignissen wie Hagel und Überschwemmung tendenziell eine Zunahme. Die Experten und Expertinnen der GVZ gehen davon aus, dass sich dieser Trend mit der Klimaerwärmung fortsetzen wird.

Naturgefahren

Dank des technischen Fortschritts fühlen wir uns subjektiv gut vor der Unbill von Wind und Wetter geschützt. Dennoch muss man sich vergegenwärtigen, dass sämtliche Gebäude in der Schweiz gewissen Naturgefahren ausgesetzt sind: am häufigsten sind dies Sturm, Hagel, Starkregen, Überschwemmungen oder Schnee. Hinzu kommt die Möglichkeit von Erdbeben.

Weil statistisch in der Schweiz nur etwa alle 500 Jahre grössere Erdbeben zu verzeichnen sind, ist die Wahrscheinlichkeit eines solchen Schadensfalls zwar gering. Findet aber doch ein grösseres Erdbeben statt, sind die potenziellen Schäden für die Eigentümer von Gebäuden und die ganze Gesellschaft verheerend. Deshalb sind technische und finanzielle Vorkehrungen wichtig. Der parlamentarische Vorstoss für eine obligatorische, gesamtschweizerische Erdbebenversicherung hat sich nicht durchgesetzt. Folglich müssen sich Bauherrschaften beziehungsweise Hauseigentümer selber Gedanken darüber machen, ob und wie sie Vorkehrungen treffen. Im Kanton Zürich sind die Gebäude bis zu einer Gesamtdeckung von insgesamt einer Milliarde Franken über die GVZ versichert.

Prävention

Im Bereich der Naturgefahren (Hagel, Überschwemmung usw.) regeln die Kantone minimale Schutzziele. Übergreifend wirkt natürlich die Raumplanung, indem die Behörden festlegen, wo und unter welchen Bedingungen überhaupt gebaut werden darf. Handelt es sich um ein Grundstück, das einer erhöhten Hochwassergefahr ausgesetzt ist, prüft die zuständige Baubehörde beim Bewilligungsverfahren, ob das Gebäude angemessen geplant und ausgelegt wurde. In vielen anderen Belangen, etwa beim Schutz gegen Hagel und starken Regen, muss der Eigentümer selbst entscheiden, welche weiteren Massnahmen er ergreifen will. Dabei kann er auf die Normen und Regeln der Fachverbände zurückgreifen, namentlich die Regeln der Baukunde und vor allem die SIA-Fachnormen.

Eine besondere Verantwortung haben die Architektinnen und Ingenieure, denn schon allein die Wahl von Konstruktion und Materialien von Dach und Fassade hat einen entscheidenden Anteil daran, wie gut das Gebäude geschützt ist. Der Schutz vor Hagel lässt sich beispielsweise wesentlich verbessern, wenn entsprechendes Glas und gute Lamellenstoren eingesetzt werden. Zu den Präventionsmöglichkeiten stellen die Gebäudeversicherungen Informationsmaterial, Checklisten und Vertragsformulare zur Verfügung (*www.schutz-vor-naturgefahren.ch*), über die verschiedenen Naturgefahren in den Regionen informieren kantonale Gefahrenkarten des Bundesamtes für Umwelt Bafu (*www.bafu.admin.ch/naturgefahren*).

Private Versicherungen

Zusätzlich zu den meist obligatorischen Gebäudeversicherungen kann es Sinn machen, private Sach- beziehungsweise Bauversicherungen je nach Risiko und Bauprojekt individuell abzuschliessen. Bei grösseren Bauprojekten stehen vor allem Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung im Vordergrund, je nach den Umständen braucht es viele weitere Zusatzdeckungen für Sonderrisiken. Dazu zählen beispielsweise Spezialversicherungen gegen böswillige Beschädigungen etwa durch Wandsprayereien oder Demonstrationen, Versicherungen gegen Mietzinsausfälle, wenn etwa ein Wohnhaus nach einem Schadenfall nicht bewohnbar ist, oder Zusatzversicherungen für technische Anlagen wie Heizungen, Sonnenkollektoren oder Liftanlagen.

«Eine Genossenschaft, die regelmässig baut, sollte das nötige Versicherungs-Know-how selbst aufbauen oder aber mit Profis zusammenarbeiten», empfiehlt Stefan Thurnherr vom VZ Vermögenszentrum. Beratung können sich Bauherren bei Bedarf auch bei spezialisierten Versicherungsbrokern holen.

Angebote vergleichen

Bei den privaten Bauversicherungen ist daran zu denken, dass die Leistungen und auch die Prämien je nach Anbieter beträchtlich variieren können. Es lohnt sich also, Offerten verschiedener Anbieter einzuholen und diese sorgfältig zu vergleichen.

Die Bauherrschaft sollte auf jeden Fall abklären, ob wirklich alle für sie relevanten Risiken gedeckt sind und welche Spezialleistungen bei den Versicherungen jeweils inbegriffen sind. Je nach konkreten Versicherungsbedingungen leisten gewisse Versicherungen beispielsweise auch Vorschüsse. Im Schadensfall lässt sich damit oft ein teurer und unangenehmer Baustopp verhindern. ■

ANZEIGE