Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrter Leser,

wie werden sich die Versicherungsbeiträge 2023 insgesamt entwickeln? Die deutschen Versicherer haben dazu nun erstmals eine detaillierte Branchenprognose vorgelegt. Die Aussichten: Allein die Gesamtbeiträge in der Wohngebäudeversicherung werden dieses Jahr voraussichtlich um 16 Prozent steigen. Woran das liegt und wie es in anderen Sparten aussieht, erfahren Sie in unserer neuen Newsletter-Ausgabe.

Ein Thema, das die Arbeitswelt bewegt, ist der Fachkräftemangel. Arbeitgeber können mit Extraleistungen punkten, vor allem Gesundheitsbenefits finden bei Bewerbern Anklang. Spannend ist in diesem Zusammenhang die betriebliche Krankenversicherung. Wir haben die Vorteile für Sie zusammengefasst.

Seit der Corona-Pandemie ist auch das mobile Arbeiten im Homeoffice vielerorts Alltag. In der Rubrik „Recht und Urteil“ gehen wir der Frage nach, ob und ab wann für die „Homeoffice-Arbeit“ eine Erlaubnis des Vermieters benötigt wird.

Eine Sache, die uns als AVW sehr am Herzen liegt, ist das Thema Schadenprävention. 1,17 Millionen Leitungswasserschäden im Jahr – das muss nicht sein. Durch gezielte Maßnahmen können Schäden und hohe Reparaturkosten vermieden werden. Wir haben die fünf wichtigsten Tipps zur Prävention zusammengestellt.

Ich wünsche Ihnen wie immer viel Freude bei der Lektüre unseres Newsletters und einen entspannten Sommer.

Ihr

Hartmut Rösler, Geschäftsführer

Themen

1. GDV-Jahresprognose: Mit diesen Beitragsanpassungen ist zu rechnen
2. Recht und Urteil - Homeoffice und Wohnnutzung einer Mietwohnung
3. Worauf kommt es bei der erfolgreichen Vermeidung von Schäden und Kosten an? Auf die TOP 5 der Prävention!
4. Betriebliche Krankenversicherung – ein attraktiver Benefit mit Zukunft
5. Save the date: Versicherungstagung 2023

GDV-Jahresprognose:

Mit diesen Beitragsanpassungen ist zu rechnen

Die Deutschen Versicherer haben erstmals eine detaillierte Branchenprognose für das laufende Jahr vorgelegt. Wegen weiter steigender Baupreise rechnen sie auch 2023 mit deutlichen Beitragsanpassungen in der Wohngebäudeversicherung.

Um satte 16 Prozent werden die Gesamtbeiträge in der Wohngebäudeversicherung in 2023 steigen – so die Prognose des Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) in ihrer jetzt veröffentlichten detaillierten Jahresprognose. Der Anpassungsfaktor in der Wohngebäudeversicherung hatte sich für dieses Jahr im Vergleich zu 2022 bereits um knapp 15 Prozent erhöht. Um einer Unterversicherung vorzubeugen, steigen Prämien und Versicherungssummen. Basis des Anpassungsfaktors sind die Daten zur Entwicklung der Bau- und Lohnkosten, die das Statistische Bundesamt herausgibt.

Der Anstieg des Anpassungsfaktors wird jetzt also vermutlich zu deutlichen Beitragserhöhungen führen. Denn im Bausektor liegt die Teuerungsrate deutlich über der allgemeinen Verbraucherpreisinflation.

Die Beitragsanpassungen in den einzelnen Sparten

Mit diesen Beitragsentwicklungen rechnet der GDV für das laufende Jahr im Vergleich zu 2022:

Wohngebäudeversicherung
Mit einer voraussichtlichen Beitragssteigerung von 16 Prozent ist die Wohngebäudeversicherung der Spitzenreiter im Spartenvergleich. Hierfür ist nicht nur die Steigerung des gleitenden Neuwertfaktors ursächlich, sondern auch die individuellen Schadenverläufe der versicherten Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen. Die Schadenaufwendungen steigen – und so greifen vielfach die mit den Versicherern vereinbarten Beitragsanpassungsklauseln. Die besagen, dass abhängig von der Höhe der Schadenquote bei einem schlechten Schadenverlauf eine Beitragserhöhung erfolgt. Das gleiche Prinzip gilt, wenn sich der Schadenaufwand im Verhältnis zur Prämie gering entwickeln würde. Das würde zu einer Prämienreduzierung im Folgejahr führen.

Hausratversicherung
In der Hausratversicherung wird ein Beitragsplus von sechs Prozent prognostiziert. Durch die Inflation steigen auch die Werte des Hausrats. Dementsprechend müssen die Versicherungssummen nach oben korrigiert werden – dadurch steigen die Prämien.

Kfz-Versicherung
Ein Plus von drei Prozent wird in der Kfz-Versicherung erwartet. Neuzulassungen und Besitzumschreibungen liegen immer noch unter dem Niveau, das vor der Corona-Pandemie

herrschte. Fraglich ist laut GDV indes, ob diese minimalen Beitragssteigerungen die immer teureren Schäden in der Kfz-Versicherung kompensieren können.

Weitere Sparten

Private Sachversicherung +12 %, Nicht-private Sachversicherung +10 %, Hausratsversicherung +6 %, Allgemeine Haftpflichtversicherung +4 %, allgemeine Unfallversicherung +0,5 %, Rechtsschutzversicherung +2,5 %, Transport- und Luftfahrtversicherung +4 %, Kredit-, Kaution- und Vertrauensschadenversicherung +5 %.

Schaden- und Unfallversicherung insgesamt

5,7 Prozent Beitragswachstum für 2023 lautet die Prognose des GDV für die Schaden- und Unfallversicherung insgesamt. Andere beitragsstarke Sparten verlieren hingegen – wie etwa die Lebensversicherer, Pensionskassen und Pensionsfonds (-5,5 %). Spartenübergreifend liegt das erwartete Beitragsplus daher bei gerade einmal 0,4 Prozent.

Sie haben Fragen zu den Beitragsanpassungen? Sprechen Sie Ihren Kundenmanager an – wir helfen Ihnen gern weiter!

Dirk Gehrmann, Prokurist, Bereichsleiter Bestandsmanagement

Recht und Urteil

Homeoffice und Wohnnutzung einer Mietwohnung

Immer mehr Arbeitnehmer profitieren auch nach dem Ende der Corona-Pandemie von flexiblen Homeoffice-Modellen. Das zeitweise Arbeiten in der eigenen Wohnung ist für viele zur neuen Normalität geworden. In diesem Zusammenhang stellt sich nicht nur für die Mieter immer mehr die Frage, ob und inwieweit die Ausübung der beruflichen Tätigkeit in der Mietwohnung noch von der vertraglich vorausgesetzten Wohnnutzung umfasst ist. Ab wann wird für die Homeoffice-Arbeit gegebenenfalls eine Erlaubnis des Vermieters benötigt?

Die Fragen sind nicht neu und in Ermangelung einer gesetzlichen Regelung bereits vor der Corona-Pandemie Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen geworden.

Bereits im Jahr 2009 hatte der BGH (Urteil vom 14.07.2009, VIII ZR 165/08) über die Frage zu entscheiden, ob ein selbstständiger Immobilienmakler, der über keine eigenen Geschäftsräume verfügt und daher von seiner Mietwohnung aus arbeitet, hiermit die im Mietvertrag vorausgesetzte Wohnnutzung überschreitet. Die anderweitige Nutzung war ihm vertraglich nur bei einer ausdrücklichen Einwilligung des Vermieters erlaubt. Der Immobilienmakler wurde von seinem Vermieter aufgefordert, die gewerbliche Nutzung zu unterlassen. Da er nicht reagierte, sprach der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses aus und verklagte den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Ist das Verhalten rechtsmäßig?

Das zur Durchsetzung des Räumungsanspruchs angerufene Amtsgericht gab dem Vermieter Recht. Auf die Berufung des Mieters wurde jedoch das Amtsgerichtsurteil abgeändert und die Räumungsklage abgewiesen. In der hiergegen vom Beklagten Mieter eingelegten Revision hat der BGH das Urteil des Landgerichts aufgehoben und zu erneuter Entscheidung zurückverwiesen. Gleichzeitig hat der BGH Grundsätze zur Beurteilung der Frage der Zulässigkeit der Arbeit in der Mietwohnung ausgearbeitet.

Hiernach komme es darauf an, ob der Mieter mit seiner geschäftlichen Tätigkeit nach außen in Erscheinung tritt, etwa indem er die Wohnung als seine Geschäftsadresse angibt, ob er in seiner Wohnung Kunden empfängt oder dort Mitarbeiter beschäftigt. Dabei hat der BGH festgestellt, dass jedenfalls die beruflichen Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer - ausübt, ohne dass sie nach außen in Erscheinung treten, bereits von vornherein nach der Verkehrsanschauung unter den Begriff des „Wohnens“ fallen. Hierzu gehöre z.B. die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers ebenso wie die Telearbeit eines Angestellten. Dasselbe gelte auch für schriftstellerische Tätigkeit eines Autors oder Empfang und Bewirtung eines Geschäftsfreundes des Mieters in der Wohnung. Die typische Arbeit eines Angestellten im Homeoffice

fällt damit unabhängig von ihrem zeitlichen Umfang grundsätzlich unter die Wohnnutzung. Hierzu bedarf der Mieter keiner Erlaubnis des Vermieters.

Wer trägt die Beweislast?

Ist die Arbeit des Mieters dagegen für seine Nachbarn hörbar oder sogar sichtbar, tritt sie damit nach außen in Erscheinung. Der Vermieter muss eine solche geschäftliche Tätigkeit des Mieters, die nicht mehr von der Wohnnutzung umfasst ist, ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden. Ausnahme hiervon könnte für den Fall gelten, wo es sich nur um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt. Hier könnte der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen. Auch eine selbstständige berufliche Tätigkeit könne laut BGH im Einzelfall so organisiert sein und einen so geringen Umfang haben, dass sie – wie z. B. bei einem Rechtsanwalt oder Makler – im Wesentlichen vom Schreibtisch aus erledigt wird, in der Wohnung kein Personal beschäftigt wird und vom etwaigen Publikumsverkehr keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung.

Die Beweislast dafür, dass für eine nach außen in Erscheinung tretende geschäftliche Tätigkeit keine Mitarbeiter beschäftigt werden und von der Tätigkeit auch im Übrigen keine im Vergleich zur reinen Wohnnutzung nennenswerten Einwirkungen ausgehen, trägt der Mieter.

Im Jahr 2013 hat der BGH diese Rechtsprechung im Fall des Musikunterrichts mit Publikumsverkehr in einer Mietwohnung bestätigt (Urteil vom 10.04.2013, VIII ZR 213/12). Auch hier hat der BGH festgestellt, dass eine Gestattungspflicht des Vermieters nur dann in Betracht komme, wenn von der geschäftlichen Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter als bei einer üblichen Wohnnutzung ausgehen, wofür der Mieter die Darlegungs- und Beweislast trage.

Ab wann die berufliche Tätigkeit des Mieters in der Wohnung nach außen in Erscheinung tritt und ob von ihr weitergehende Einwirkungen ausgehen, ist die Frage des Einzelfalls. Die typische Bürotätigkeit des Angestellten in der Mietwohnung stellt in der Regel keine Vertragsverletzung dar.

Keine Auswirkungen auf die Wohngebäudeversicherung des Vermieters

Die Unterscheidung in Wohn- und gewerbliche Nutzung wird grundsätzlich auch in der Wohngebäudeversicherung vorgenommen. Die materielle Beurteilung der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Wohnung zur Ermittlung der Erlaubnisbedürftigkeit dieser Nutzung ist hier jedoch nicht relevant.

Vielmehr geht es in der Wohngebäudeversicherung um die Frage, wie hoch der Gesamtanteil der gewerblichen Nutzung (über Geschäftsraummietverträge) bzw. das Verhältnis der Wohn- und Gewerbenutzung in einem versicherten Gebäude ist.

Eine teilgewerbliche Nutzung der einzelnen Wohnung als Homeoffice ändert nichts an ihrer Einordnung als Wohnung im Sinne des Wohnraummietvertrages und damit auch als einer Wohneinheit im Sinne des Wohngebäudeversicherungsvertrages.

Alexander Haag, Ass. jur., Fachbereich Sachversicherungen

Schadenprävention

Worauf kommt es bei der erfolgreichen Vermeidung von Schäden und Kosten an? Auf die TOP 5 der Prävention!

Jeden Tag müssen sich mehr als 3000 Wohnungsnutzer, Eigentümer und Vermieter mit den Folgen von Leitungswasserschäden beschäftigen: unbewohnbare Räume, mehr oder weniger schnell erreichbare Handwerker und lange Trocknungsphasen. Jedes Jahr werden den Versicherungen rund 1,1 Millionen Leitungswasserschäden (2021= 1.170.000) gemeldet. Diese Zahl hat sich seit Jahren kaum verändert.

Die von den Versicherungen für die Schadenregulierung aufgewendeten Leistungen betrugen im Jahr 2021 mehr als 3 Milliarden Euro. Sie sind allein in den letzten fünf Jahren um rund ein Drittel gestiegen. Seit dem Jahr 2011 haben sich die Kosten nahezu verdoppelt. Extrem erhöhend wirken die aktuellen Preissteigerungen für Bauleistungen. So dürften die Kosten pro Schaden im Jahr 2023 noch erheblich steigen.

Es ist daher ein gemeinsames Interesse von Gebäudeeigentümern, Mietern und Versicherungen, präventiv tätig zu werden. Die AVW Gruppe unterstützt hier und hat den „Leitfaden für die Wohnungswirtschaft zur Schadenverhütung“ zusammen mit technischen Entscheidern und Experten der Wohnungswirtschaft entwickelt. Dabei haben sich die folgenden Maßnahmen bewährt (Weitere Informationen zu den einzelnen Punkten finden Sie hier in dem ausführlichen Artikel unseres Online-Magazins):

Die TOP 5 der Leitungswasser-Schadenprävention

1. **Planung und Kriterien zur Materialauswahl**
2. **Fachgerechte und mängelfreie Ausführung von Installationsarbeiten**
3. **Störungsfreier und anlagengerechter Betrieb**
4. **Kostenoptimierte Schadenbeseitigung**
5. **Besondere Präventionsmaßnahmen in gefährdeten Bauwerken**

In einem wirksamen Präventionskonzept müssen Verantwortlichkeiten geklärt sein („Leitungswasser-Beauftragte“), alle relevanten Instandhaltungs-Prozesse mit einbezogen, Mitarbeiterschulung und Kommunikation mit den Mietern unterstützt und alle Schadendaten dokumentiert werden, wie z.B. über das Schadenmanagementportal (SMP) der AVW.

Schadenprävention erfordert ein zielorientiertes Handeln aller am Bau und Betrieb Beteiligten. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne unseren umfangreichen und praxisnahen Leitfaden für die Wohnungswirtschaft zur Verhütung von Leitungswasserschäden zu. Sprechen Sie gerne Ihren Kundenmanager an.

Stefan Schenzel, Teamleiter Schadenmanagement und -beratung

AVW empfiehlt: Das Online Magazin FORUM LEITUNGSWASSER

Klicken Sie doch mal rein … Sie möchten keine Ausgabe des Magazins verpassen? Dann melden Sie sich hier für den FORUM LEITUNGSWASSER Newsletter an!

>> Hier geht´s zum Online-*Magazin „FORUM LEITUNGSWASSER“*

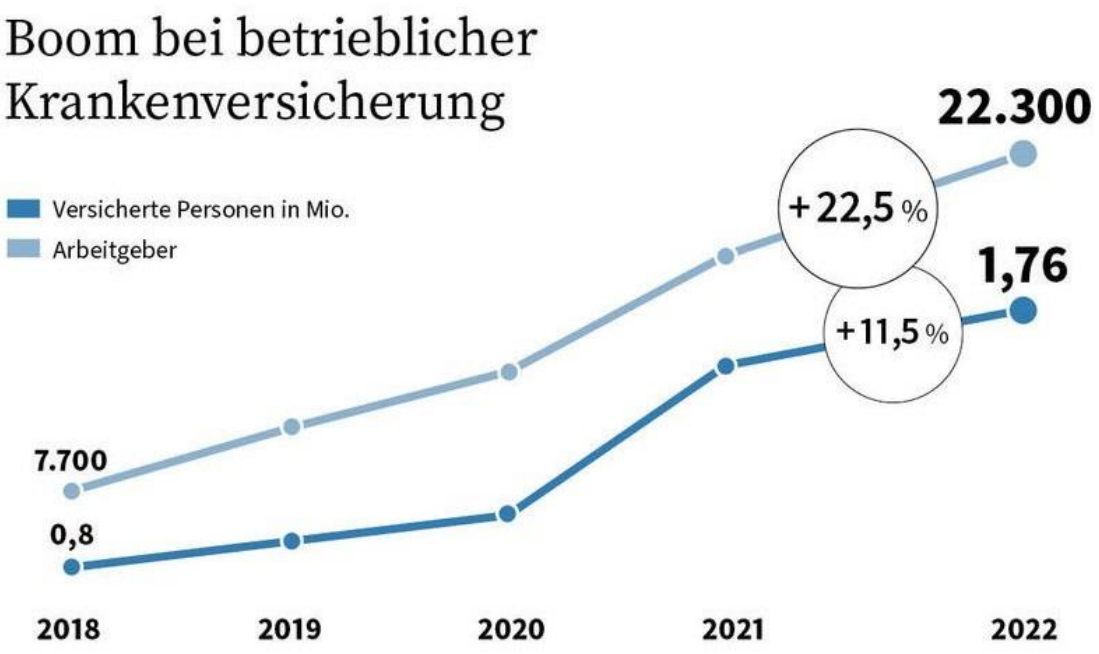
Betriebliche Krankenversicherung

Ein attraktiver Benefit mit Zukunft

Benefits nehmen beim Werben um Fachkräfte eine zentrale Rolle ein, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. Denn um Talente zu gewinnen und zu binden, reicht ein gutes Gehalt nicht mehr aus. Mit Extraleistungen kann man daher bei den Mitarbeitenden punkten. Allerdings stellt sich oft folgende Frage: Was biete ich meiner Belegschaft überhaupt an? Gut aufgesetzte Employee Wellbeing-Strategien sind unverzichtbar.

Gesundheit ist Top-Thema

Immer weiter nach oben auf der Wunschliste von Arbeitnehmenden klettern Benefits rund um die Gesundheit. Ein wichtiger Baustein ist dabei die betriebliche Krankenversicherung (bKV), die in den letzten Jahren ein beträchtliches Wachstum vorweisen kann: 22.300 Unternehmen in Deutschland bieten mittlerweile ihren Mitarbeitenden eine komplett vom Arbeitgeber gezahlte betriebliche Krankenversicherung.



© Verband der Privaten Krankenversicherung e.V.

Die Finanzierung der bKV

Es gibt drei unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten in der bKV. Die ausschließlich arbeitgeberfinanzierte, die gemischte und die arbeitnehmerfinanzierte Variante.
Um einen ansprechenden Benefit für die Belegschaft zu bieten und sich als Arbeitgeber zu positionieren, dem das Wohl seiner Angestellten am Herzen liegt, ist die rein arbeitgeberfinanzierte bKV die richtige Wahl. Dabei gelten die Arbeitgeberbeiträge als „Sachlohn“ und sind daher bis 50 Euro steuer- und abgabenfrei (Sachbezug). Sollte dies nicht möglich sein, stehen Pauschalversteuerungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Um arbeitsrechtliche Risiken zu vermeiden, wird stets empfohlen eine sogenannte Versorgungsordnung bzw. Betriebsvereinbarung zu hinterlegen. Somit sind die Rahmenbedingungen der betrieblichen Krankenversicherungslösung fixiert.

Die unterschiedlichen Modelle der bKV

Bausteinmodell
Die einzelnen bKV-Bausteine, die den Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt werden, definiert der Arbeitgeber bei Einführung des bKV-Modells.

Budgetmodell
Der Arbeitgeber legt ein Budget fest, über das die Mitarbeitenden im Rahmen festgelegter Komponenten frei verfügen können.

Kombimodell
Dieses Modell **vereint die Vorteile beider Varianten**: Es gewährt Versicherten die freie Auswahl innerhalb eines festgelegten Budgets und Leistungspakets und erweitert den Schutz um optional buchbare Bausteine.

Die 3 wichtigsten Gründe für eine betriebliche Gesundheitsversorgung

1. **Mitarbeiterbindung und -gewinnung**
   Angesichts des Fachkräftemangels präsentieren sich Unternehmen mit einer betrieblichen Krankenversicherung (bKV) als attraktiver Arbeitgeber. Sie bieten ihren Beschäftigten kostenlosen Zusatzschutz mit Leistungen, die sonst nur privat Versicherten zustehen – ein klarer Pluspunkt im Wettbewerb um die besten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
2. **Produktivitätssteigerung**
   Eine bKV steigert die Produktivität der Beschäftigten auf zweierlei Weise. Mitarbeitende, die sich im Unternehmen gut aufgehoben und wertgeschätzt fühlen, sind nachweislich motivierter. Zudem trägt die bessere medizinische Versorgung dazu bei, den Krankenstand in der Belegschaft zu senken.

3. **Soziale Verantwortung**
   Arbeitgeber, die ihren Mitarbeitenden eine bKV anbieten, zeigen soziale Verantwortung, indem sie sich für die Gesundheit der Beschäftigten einsetzen. Das führt zu einem deutlichen Imagegewinn und hilft nicht nur beim Kampf um die besten Fachkräfte, sondern verbessert auch das Gesamtbild des Unternehmens in der Öffentlichkeit nachhaltig.

AVW bietet über FORUM Arbeitgebervorsorge Lösungen für die Wohnungswirtschaft

Wenn auch Sie Ihre Attraktivität als Arbeitgeber mit einer Betrieblichen Gesundheitsvorsorge steigern wollen, bietet die AVW Ihnen dabei über das FORUM Arbeitgebervorsorge eine branchengerechte Lösung. Im FORUM Arbeitgebervorsorge bringen wir Experten und Wohnungsunternehmen zusammen und bieten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine optimale Lösung und Unterstützung für die Betriebliche Vorsorge. Mit dem FORUM bieten wir ein breites Produkt- und Serviceangebot auch für die betriebliche Pflegeversicherung sowie Altersvorsorge. Zudem bieten wir mit IT-Systemen auch Unterstützung in der organisatorischen Abwicklung und Administration.

Wenden Sie sich bei Interesse gern an Ihren Kundenmanager. Weitere Informationen finden Sie auch auf unserer Website www.forum-arbeitgebervorsorge.de.

Sven Körner, Koordinator Betriebliche Arbeitgebervorsorge

FORUM Arbeitgebervorsorge
Eine Initiative der AVW Unternehmensgruppe

Save the date: Versicherungstagung 2023

02.11.2023 **AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung 2023 in Hamburg**

Im Herbst findet traditionell die "AVW Wohnungswirtschaftliche Versicherungstagung" in Hamburg statt. Wir informieren dabei die Versicherungsverantwortlichen der Wohnungsunternehmen über aktuelle Entwicklungen in der Versicherungswirtschaft und schaffen Raum für den praxisnahen Erfahrungsaustausch.

„Gender-Hinweis“: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung geschlechterspezifischer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen und entsprechende Begriffe gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.