

# HISCOX IDD-DAYS '25

Karriere im Quadrat:  
Schäden, Trends und Herausforderungen von  
Immobilienmaklern & Hausverwaltern

26. März 2025



# Ihre Referenten



**Semret Haile**

Sales & Development  
Underwriter Commercial  
Lines @ Hiscox SA



**Julia Thomä**

Sales & Development  
Underwriter Commercial Lines  
@ Hiscox SA

# Agenda

I Die Risikolandschaft der Immobilienbranche

II Ergebnisse aktuelle Marktstudie: Vertriebsansätze für Sie

III Schadenbeispiele: Unsere Erfahrung mit der Zielgruppe




IV Unsere Konzepte: Immobilienmakler by Hiscox  
Hausverwalter by Hiscox

V Zusammenfassung und weitere Informationen



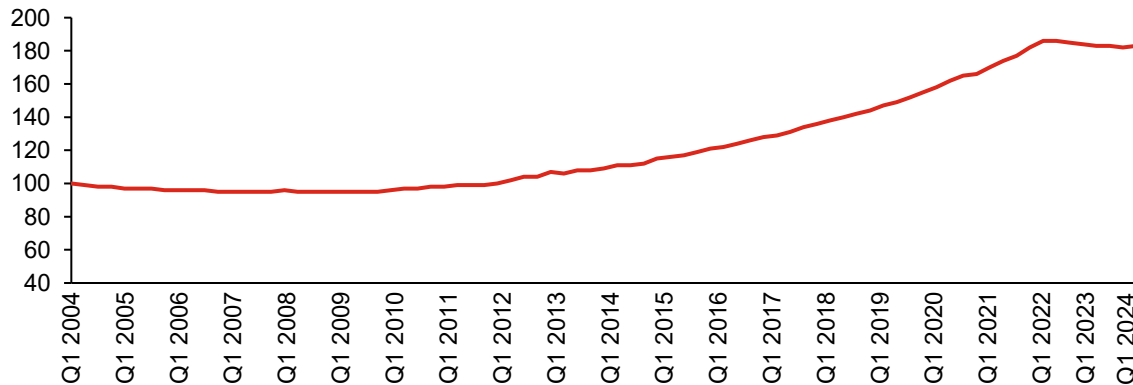
# Risikolandschaft Immowirtschaft 2024

## Vermittler

- Nach kurzer Erholungsphase, wieder ansteigende Immobilienpreise 
- Fordert Vermittler unternehmerisch heraus und nährt Fehler + Konfliktpotenzial mit Kunden 
- Schwächelnder Umsatz, Fachkräftemangel und Kostendruck bringen weitere Risiken für die Unternehmen 




## Immobilienpreisentwicklung in Deutschland gesamt bis 2024

Preisindex (Q1 2004 = 100)



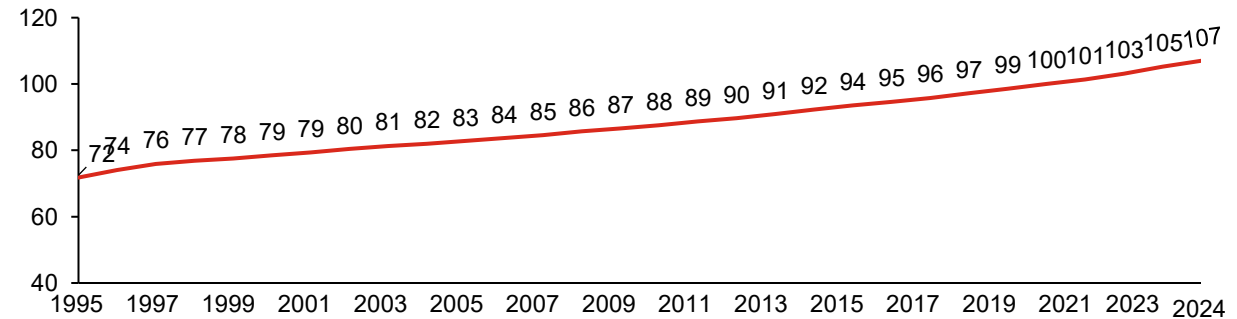
## Verwalter



- Solide Einnahmen für Eigentümer stärken Marktposition der Hausverwalter 
- Starke Auftragslage für Hausverwalter, diese können aufgrund ihrer Spezialisierung Kostensteigerungen weitergeben 
- Digitale Transformation und zunehmend höhere Anforderungen der Eigentümer bergen aber auch Risiken 

## Wohnungsmietindex für Deutschland bis 2024

Mietindex (2020 = 100)





**Studie: Online Befragung /  
100 Teilnehmer**

**Tätigkeit in den Bereichen:**

- Immobilienmakler
- Hausverwalter
- Berater
- Bauträger
- Facility Manager

### **Inhalt der Umfrage**

- Tätigkeiten und Aufgabenbereiche
- Risikowahrnehmung
- Versicherungsbestand und -bedarf
- Anforderungen an Versicherungsschutz
- Versicherungsauswahl und -kauf






# Marktforschung IMMOWELT

## Key Findings – Studienteilnehmer

	der Teilnehmenden haben > 500.000 € Umsatz	94%
	der Teilnehmer betreuen > 150 Wohneinheiten	88%
	der Teilnehmenden haben > 11 Mitarbeitende	84%
	Haupttätigkeit: Immobilien- und Grundstücksmakler	41%
	Haupttätigkeit: Haus-, WEG- bzw. Immobilienverwaltung	25%

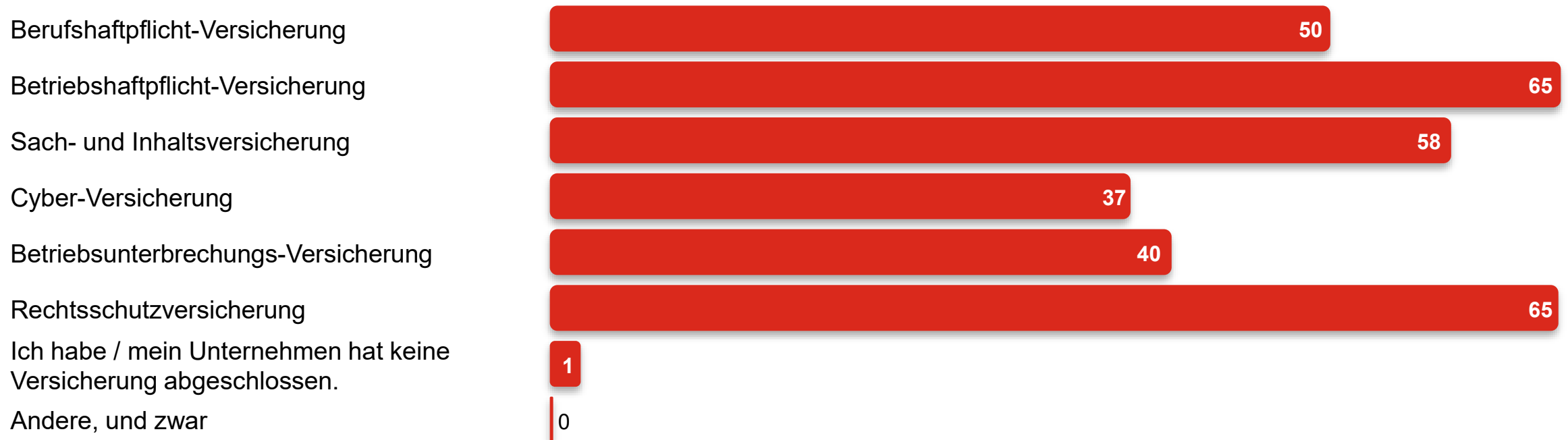
# Marktforschung IMMOWELT

## Key Findings – Nebentätigkeiten

	der Immobilienmakler bieten auch <b>Immobiliengutachten</b> an (Hausverwalter: 68 %)	90%
	der Hausverwalter bieten auch <b>technisches Facility Management</b> an (Immobilienmakler: 63 %)	88%
	der Immobilienmakler bieten auch <b>Darlehensvermittlung</b> an (Hausverwalter: 48 %)	73%
	der Hausverwalter bieten auch <b>Hausmeistertätigkeiten / Entrümpelungen</b> an (Immobilienmakler: 54 %)	72%
	der Hausverwalter nutzen <b>Drohnen</b> für ihre Arbeit (Immobilienmakler: 40 %)	68%

### Welche Versicherungen haben Sie für Ihre berufliche Tätigkeit bzw. Ihr Unternehmen abgeschlossen?

Einzel-/Mehrfachauswahl in Prozent, Gesamt (N=100), gefiltert (N=100)

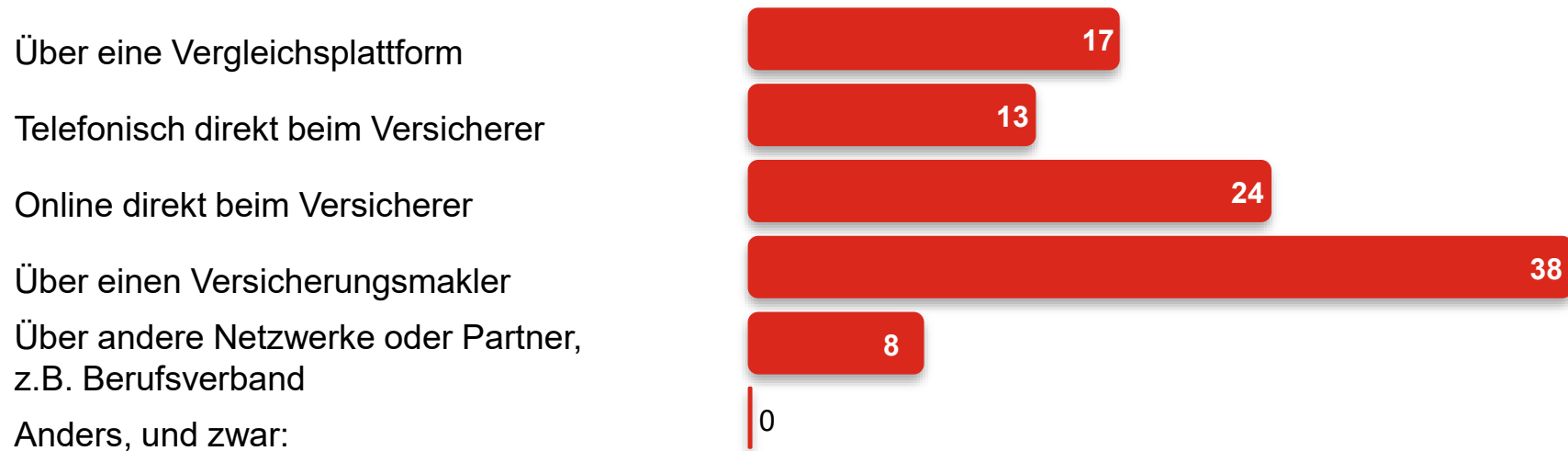




### Wo schließen Sie Ihre beruflichen Versicherungen in der Regel ab bzw. würden Sie am ehesten abschließen?






---

Einzel-/Mehrfachauswahl in Prozent, Gesamt (N=100), gefiltert (N=100)



# Marktforschung IMMOWELT

## Key Findings – Vertriebsansätze

	der Teilnehmenden informieren sich über Makler über Versicherungen	54%
	der Teilnehmenden nennen die finanzielle Stabilität des Versicherers als Auswahlkriterium = TOP 1	51%
	Planen, eine Cyberversicherung abzuschließen	48%
	schließen über Makler Ihre beruflichen Versicherungen ab	38%
	Planen, eine VH, BHV oder Sachversicherung abzuschließen	33%

# Einblicke in die Sorgen/Needs und den Versicherungsstatus

Die Zielgruppe sieht viele berufliche Risiken, inklusive Cyber-Bedrohungen.

Viele Unternehmen verfügen bereits über Versicherungsschutz, v.a. über eine Betriebshaftpflicht und Rechtsschutzversicherung.

Knapp die Hälfte der Unternehmen plant eine Cyber-Versicherung abzuschließen.

**Fazit:** Das Bewusstsein für Risiken und Absicherung ist hoch.



# Hausverwalter by HISCOX

## Schadenbeispiele

### Versäumte Mahnungen und Kündigungen

#### Unser Kunde ist ein Hausverwalter.

VN wurde vorgeworfen, Mieteingänge für eine Vielzahl an Wohnungen nicht ordnungsgemäß überwacht und deswegen säumige Mieter nicht rechtzeitig gemahnt und sodann gekündigt zu haben. Der Eigentümer der Mietwohnungen macht 85.000 € Schadensersatz wegen entgangener Mieten und Kosten für Räumungsklagen geltend.



Hiscox hat zunächst im Wege der Abwehrdeckung die Schadensersatzforderung signifikant auf 45.000 € reduziert und diese im Rahmen der Berufshaftpflicht gezahlt.



# Hausverwalter by HISCOX

## Schadenbeispiele

### Fristversäumnis

Die Miete von 1.360 Mieteinheiten sollte um 3 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht werden. Der für den Einzug der Miete verantwortliche Hausverwalter vergaß fünf Monate lang die Erhöhung durchzusetzen. Das Versäumnis fiel so spät auf, dass eine nachträgliche Erhöhung der Miete nicht mehr möglich war und erst im nächsten Jahr wirksam werden konnte.



Hiscox ersetzt den Schaden in Höhe von 35.000€.



# Immobilienmakler by HISCOX

## Schadenbeispiele

### Fehlinformation

Ein Immobilienmakler vermittelt ein Büro und teilt dem neuen Mieter mit, dass das Gebäude vollständig klimatisiert ist – ein Irrtum, denn klimatisiert ist nur der erste Stock.

Der Mieter fordert Schadenersatz, da er die Räume nicht nutzen kann wie erwartet.

» Hiscox übernimmt die Forderung von 12.500€ vollständig.





# Immobilienmakler by HISCOX

## Schadenbeispiele

### Mangel an Immobilie

Ein Immobilienmakler hat eine Eigentumswohnung als mangelfrei vermittelt. Es stellt sich jedoch heraus, dass die Immobilie ein verstopftes Rohr hat, welches mehrfach repariert werden muss. Der Käufer macht den Immobilienmakler dafür verantwortlich.

Schadenssumme: 8.500 €.



Hiscox ersetzt den Schaden.



# Produktlösungen by HISCOX

## Immowelt



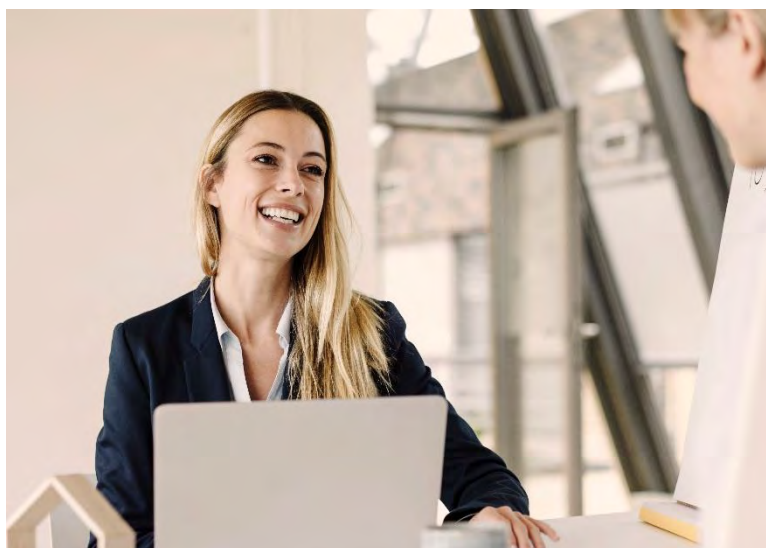
### Unsere Deckungen: Berufs-/ Vermögensschadenhaftpflicht

**Hausverwalter by Hiscox**  
für Haus-/Immobilienverwalter



Die Berufs-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung speziell abgestimmt auf die Anforderungen für Haus- und Immobilienverwalter. Die Police bietet durch ihren modularen Aufbau große Flexibilität.

**Immobilienmakler by Hiscox**  
für Immobilien-, Haus- und Grundstücksmakler



Die Berufs-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung speziell abgestimmt auf die beruflichen Risiken von Immobilienmaklern. Die Police bietet durch ihren modularen Aufbau große Flexibilität.

**Immo Treuhänder Austria by Hiscox**  
für Immobilienmakler, Hausverwalter und Bauträger in Österreich



Die Berufs-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung speziell abgestimmt auf die beruflichen Risiken von Immobilienmaklern, Hausverwaltern und Bauträgern in Österreich.

# Produktlösungen by HISCOX

## Immowelt

### Highlights



- Alle **branchenüblichen Tätigkeiten und Nebenrisiken** von Haus- oder Wohnungsverwaltern sind mitversichert, z.B. auch bei Erweiterung der Tätigkeit um Energieberatung oder Immobilienvermittlung.
- **Passiver Rechtsschutz:** Schadenersatzforderungen werden geprüft und unberechtigte Ansprüche für den Versicherten abgewehrt – notfalls auch vor Gericht.
- Mitversicherung **definierter Eigenschäden:** Neben Haftpflichtschäden kommt Hiscox auch für bestimmte eigene Vermögensschäden Ihrer Kunden auf (z.B. Vertrauens- und Betrugsschäden).
- Prämienneutrale Absicherung von **Darlehensvermittlung gemäß § 34i GewO** möglich.
- Absicherung für **WEG-Beiräte** sowie für gesetzliche und vertragliche Haftpflichtansprüche.



# „Rund um die Immobilie“ Update der Zielgruppenkonzepte



## Spezialkonzepte / modulare Anträge für

1. Hausverwalter / Facility Manager
2. Immobilienmakler

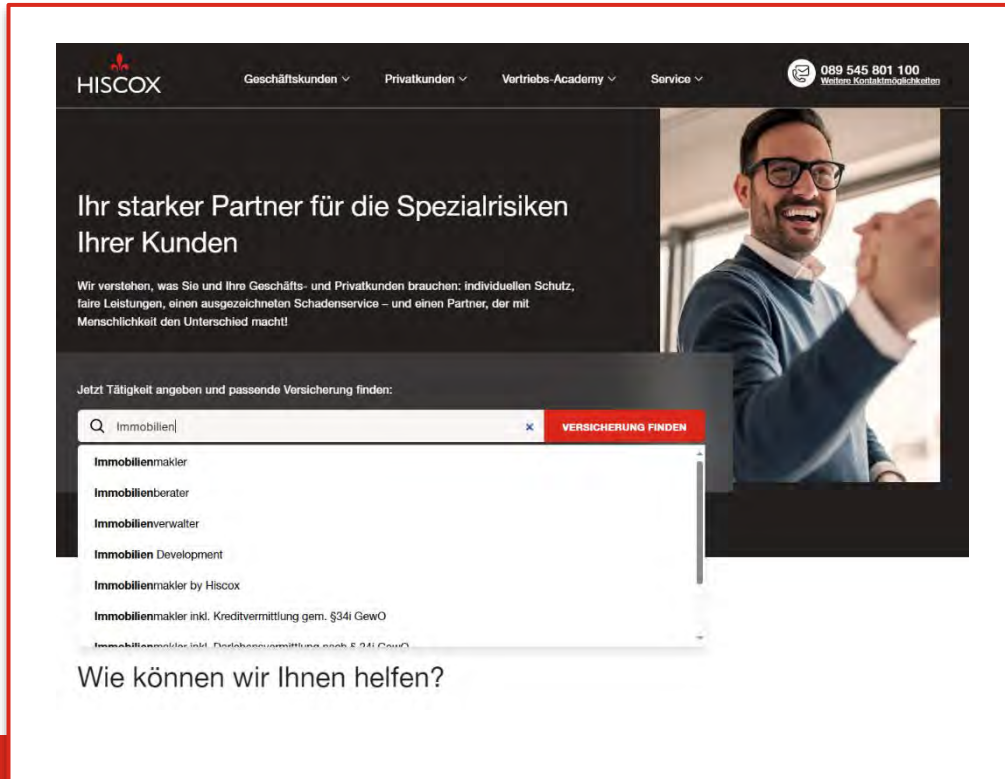
Produktupdate

### Was ist neu?

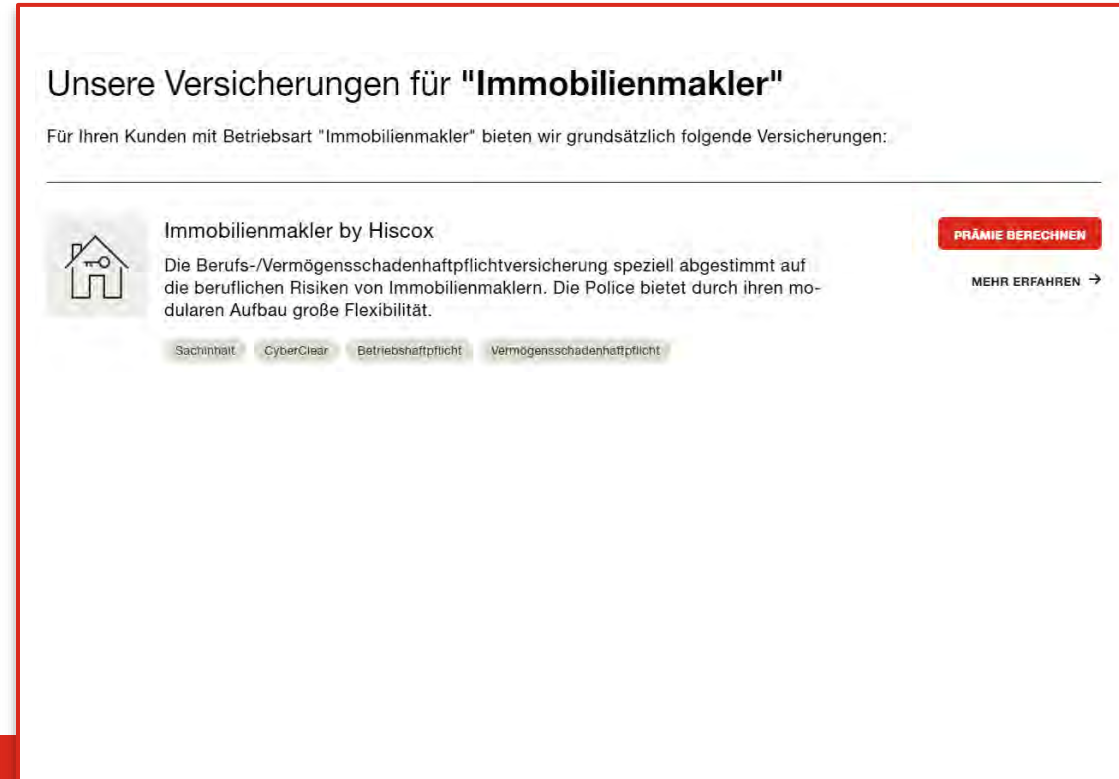
- ✓ Deckungserweiterungen, z.B. Energieberatung, Key-Man-Cover & Projektkostenersatz
- ✓ Neue Bausteine der Haftpflicht, z.B. Immobilienbewertung, Drohnenversicherung
- ✓ Ausweitung der Umsatzgrenzen, bis 3 Mio. Umsatz
- ✓ Preise reduziert
- ✓ Vereinfachte Antragsstellung, z.B. 2 Fragen gestrichen bei Hausverwaltern
- ✓ Update des Bausteins „Sach by Hiscox“, z.B. Drohnenkasko möglich

Alle Anfragen, die nicht 100% in den Antrag passen ⇒ Sprechen Sie Ihre Sales Underwriter von Hiscox an!

# Immomakler by HISCOX Maklerportal & digitale Tools



The screenshot shows the top navigation bar with the HISCOX logo and menu items: Geschäftskunden, Privatkunden, Vertriebs-Academy, and Service. A phone number 089 545 801 100 is displayed. The main headline reads "Ihr starker Partner für die Spezialrisiken Ihrer Kunden". Below this, a search bar contains the text "Immobilien" and a dropdown menu lists various professions including "Immobilienmakler".



The page is titled "Unsere Versicherungen für 'Immobilienmakler'". It states: "Für Ihren Kunden mit Betriebsart 'Immobilienmakler' bieten wir grundsätzlich folgende Versicherungen:". A card for "Immobilienmakler by Hiscox" features a house icon and a description: "Die Berufs-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung speziell abgestimmt auf die beruflichen Risiken von Immobilienmaklern. Die Police bietet durch ihren modularen Aufbau große Flexibilität." A red button labeled "PRÄMIE BERECHNEN" and a link "MEHR ERFAHREN" are visible. Below the card are tags for "Sachinhalt", "CyberClear", "Betriebshaftpflicht", and "Vermögensschadenhaftpflicht".

<http://makler.hiscox.de>

# Immomakler by HISCOX

## Maklerportal & digitale Tools



The screenshot shows the landing page for 'Immobilienmakler by Hiscox'. The header includes the HISCOX logo, navigation menus for 'Geschäftskunden', 'Privatkunden', 'Vertriebs-Academy', and 'Service', and a contact number '089 545 801 100' with the text 'Weitere Kontaktmöglichkeiten'. The main content area features the title 'Immobilienmakler by Hiscox' and a sub-headline: 'Die branchenspezifische Berufs-/ Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Immobilien-, Haus- & Grundstücksmakler'. Below this, there are four bullet points listing benefits: protection against unexpected defects, coverage of typical side activities (e.g., energy consulting, real estate brokerage and valuation), coverage of loan brokerage according to § 34i GewO, and attractive additional coverages (highlight: liability protection for drones). At the bottom, there are two buttons: 'JETZT PRÄMIE BERECHNEN' and 'PRODUKT- & VERKAUFSDOCUMENTE'. A photograph of a woman and a man shaking hands is visible on the right side of the page.

The screenshot shows the online application form for 'Immobilienmakler by Hiscox'. The breadcrumb trail at the top reads: 'Prämieberechnung > Antragsfragen > Kundendaten > Zahlung > Übersicht'. The main heading is 'IHRE VERMITTLERANGABEN' with a sub-note: 'Bitte füllen Sie die Vermittlerangaben aus, damit wir den Vertrag richtig zuordnen können.' The form includes several sections: 'Immobilienmakler by Hiscox für Immobilienmakler', 'Wo ist der Firmensitz des Unternehmens?' (with 'Deutschland' selected), 'Wie hoch ist der Jahresumsatz?' (with a dropdown set to 'bis zu € 30.000'), 'Berufs-/Vermögensschadenhaftpflichtversicherung' (with a slider for 'Wählen Sie Ihre Versicherungssumme' ranging from € 100.000 to € 3.000.000), 'Zusatz-Baustein: Immobilienbewertungen' (with a checkbox for 'Möchten Sie Immobilienbewertungen für Privathäuser außerhalb Ihres Maklermandats mitversichern?'), and 'Zusatz-Baustein: Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO' (with a checkbox for 'Tätigkeit als Immobiliendarlehensvermittler nach § 34i GewO mitversichern?'). On the right side, there is a 'Download Center' with links for 'Antragsmodell & Fragebogen' and 'Versicherungsdokumente', and a summary table for 'Immobilienmakler by Hiscox' showing 'Vermögensschadenhaftpflicht' for 175,00 € and 'Gesamtjahresnettobeitrag' for 175,00 €. Contact information for '449 (0)89 545801 100' and 'hiscox.underwriting@hiscox.de' is also present.


darum HISCOX



Hiscox  
Deutschland  
wird 30!



HISCOX



Zum Jubiläum  
verlosen wir tolle Preise!  
3 Jahrzehnte – 3 Gewinne



QR-Code scannen, Newsletter  
abonnieren und im Lostopf landen:

Mit dem Hiscox Newsletter beraten Sie  
Ihre Kunden stets aktuell informiert.

Sichern Sie sich 1 von 3 eventim-Gutscheinen  
im Wert von je 150 Euro! Verlost wird unter  
allen Newsletter-Neuanmeldungen  
bis 01. Juni 2025.



**...schon gewusst?  
Wir sind auch auf WhatsApp!**

**Jetzt dem Hiscox WhatsApp-  
Kanal beitreten & profitieren!**





**HISCOX**

**Vielen  
Dank!**