

26

FEUER- UND ELEMENTARSCHADEN- VERSICHERUNG IN LIECHTENSTEIN

Ausgabe 2026

Zahlen und Fakten zur Versicherung von
Gebäuden und Hausrat gegen Feuer und Naturereignisse

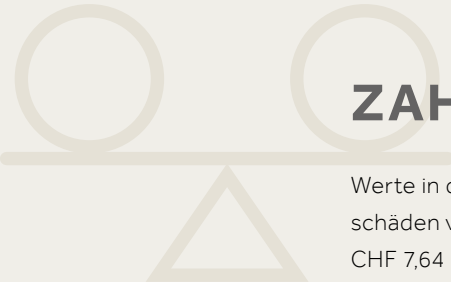
**6 DIE FEUER- UND ELEMENTAR-
SCHADENVERSICHERUNG:
SYSTEM, GESETZLICHE GRUNDLAGEN
UND BEDEUTUNG**

- 7 System
- 8 Gesetzliche Grundlagen
- 9 Bedeutung

**20 INTERVIEW MIT GEBÄUDESCHÄTZER
KARL LATERNER
SCHÄTZWESEN UND GEBÄUDE-
SCHÄTZUNG**

**12 KENNZAHLEN UND ENTWICKLUNGEN
IN DER FEUER- UND ELEMENTAR-
SCHADENVERSICHERUNG**

- 13 Versicherungssummen und Marktanteile
- 15 Entwicklung der Prämieinnahmen in der
Feuer- und Elementarschadenversicherung
- 16 Schäden und Schadenursachen in der
Feuer- und Elementarschadenversicherung



ZAHLEN UND FAKTEN

Werte in der Höhe von CHF 31,9 Mrd. (2025) sind gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Das übersteigt das Bruttoinlandsprodukt (Schätzwert 2025: CHF 7,64 Mrd.) um mehr als das Vierfache.

CHF 2,3 Mrd.
Hausrat

CHF 4,0 Mrd.
Fahrhabe

(z. B. Kühlanlagen,
Turbinen, Pumpen,
Tresore)

CHF 25,6 Mrd.
Gebäude

CHF 31,9 Mrd.

Versicherte Werte
im Jahr 2025

Sturmwind

war 2025 mit 125 Schäden die häufigste Schadenursache bei Naturereignissen.

Dann folgen Schäden durch Hagel und Hochwasser. Insgesamt sank die Zahl der Elementarschäden aber gegenüber dem Vorjahr um rund 31%.

2025 leisteten die Versicherungsunternehmen Zahlungen in der Höhe von CHF 8,4 Mio. für Feuerschäden und CHF 2,6 Mio. für Elementarschäden. Im Vorjahr beliefen sich die Feuer- und Elementarschäden auf insgesamt CHF 9,6 Mio.

CHF 8,4 Mio.
Feuerschäden
im Jahr 2025

CHF 2,6 Mio.
Elementarschäden
im Jahr 2025

CHF 7,0 Mio.
Feuerschäden
im Vorjahr

CHF 2,6 Mio.
Elementarschäden
im Vorjahr

Blitzschläge waren 2025
die häufigste Schadenursache in der Feuerversicherung.
Von insgesamt 95 Schäden entfielen 16 Schäden auf
Blitzschläge.



Prämien

CHF 7,5 Mio.
Feuerversicherung
(2025)

CHF 9,7 Mio.
Elementarschaden-
versicherung
(2025)

DOPPELTE SOLIDARITÄT

Durch das Versicherungsobligatorium für Gebäude sowie die doppelte Solidarität zwischen den Versicherten einerseits und den Versicherungsunternehmen andererseits verfügen Bevölkerung und Wirtschaft über einen umfassenden Versicherungsschutz gegen Naturereignisse.

OBLIGATORISCHER SCHUTZ

Als eines von wenigen Ländern verfügt Liechtenstein über einen obligatorischen Versicherungsschutz gegen Feuer- und Elementarschäden. Eine korrekte Gebäudeschätzung ist die Grundlage für einen optimalen Versicherungsschutz. Im Interview gibt Gebäudeschätzer Karl Laternser Auskunft zum Schätzprozess.



Der Versicherungsschutz gegen Naturereignisse kostet jährlich 31 Rappen pro CHF 1000 Versicherungssumme für Gebäude, 21 Rappen für Hausrat und 35 Rappen für Fahrhabe.

Fahrhabe

35 Rappen

Gebäude

31 Rappen

Hausrat

21 Rappen

DIE FEUER- UND ELEMENTARSCHADEN- VERSICHERUNG: SYSTEM, GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND BEDEUTUNG

SYSTEM

Die Gebäude auf dem Gebiet des Fürstentums Liechtenstein sind obligatorisch bei einem in Liechtenstein zugelassenen Versicherungsunternehmen gegen Feuer- und Elementarschäden zu versichern. Versicherungsunternehmen, die in Liechtenstein gelegene Gebäude und Fahrhabe gegen Feuer versichern, müssen diese auch gegen Elementarschäden zum Vollwert versichern. Die Versicherungssumme entspricht damit dem vollen Wert der versicherten Sache zur Zeit des Vertragsabschlusses.

Von der Gebäudeversicherung umfasst sind nicht bewegliche Erzeugnisse der Bautätigkeit samt ihren Bestandteilen, die überdacht sind, benutzbaren Raum bringen und als Dauereinrichtung erstellt wurden. Umfasst sind auch der Rohbau für ein Gebäude und bauliche Einrichtungen, welche zum Gebäude gehören. Fertiggestellte Gebäude sind grundsätzlich zum Neuwert zu versichern. Für Neubauten und erhebliche Wertvermehrungen in bestehenden Gebäuden ist eine Versicherung zum steigenden Wert abzuschliessen. Alle 15 Jahre ist eine Neuschätzung durchzuführen.

Versicherte Feuerschäden sind Schäden, die durch die Ereignisse Brand, plötzlicher und unvorhergesehener Rauch, Blitzschlag, Explosion oder abstürzende und notlandende Luft- und Raumfahrzeuge oder Teile davon entstehen.

Versicherte Elementarschäden sind Schäden, die durch die Naturereignisse Hochwasser, Überschwemmung, Sturm (= Wind von mindestens 75 km/h, der in der Umgebung der versicherten Sachen Bäume umwirft oder Gebäude abdeckt), Hagel, Lawinen, Schneedruck, Felssturz, Steinschlag und Erdbeben entstehen. Auch wenn Erdbeben eine Elementargefahr darstellen, sind sie vom Versicherungssystem ausgenommen und können aufgrund des sehr hohen Schadenpotenzials nur privat einzeln versichert

werden. Keine Elementarschäden sind unter anderem Schäden durch Bodensenkungen, mangelhaften Gebäudeunterhalt, Schneerutsch von Dächern oder durch Grundwasser.

AUFGABEN DER FINANZMARKTAUFSICHT

Die FMA ist die zuständige Aufsichtsbehörde. Sie prüft und genehmigt den Prämientarif, verarbeitet die von den Versicherungsunternehmen jährlich übermittelten Daten zu einer Statistik über den Verlauf der Feuer- und Elementarschadenversicherung und überwacht den ausreichenden Versicherungsschutz der Versicherungsnehmer. Die Versicherungsunternehmen leisten einen Beitrag an den Brandschutz und die Prävention von Elementarschäden. Die FMA fordert diese Beiträge ein und überweist den Gesamtbeitrag an das Amt für Finanzen; dieses überweist die Hälfte des Gesamtbeitrags an die Stiftung für den Brandschutz und das Löschwesen in Vaduz weiter. Der jährliche Gesamtbeitrag wurde per 1. Januar 2025 von CHF 75'000 auf CHF 150'000 angehoben.

Ein zentraler Baustein der Versicherung ist der Elementarschadenpool (ES-Pool). Der ES-Pool ist ein Zusammenschluss von Versicherungsunternehmen in der Schweiz, der den Ausgleich der Elementarschadenbelastung unter den Pool-Mitgliedern sowie den Abschluss von gemeinsamen Rückversicherungsverträgen zur Sicherung der Elementarkatastrophenschäden bezweckt. Die Versicherungsunternehmen versichern in den Kantonen Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Wallis, Obwalden und im Fürstentum Liechtenstein die Gebäude sowie in allen Kantonen (ausser Waadt und Nidwalden) und in Liechtenstein die Fahrhabe und den Hausrat. Jedes Poolmitglied trägt 20% der von ihm bezahlten Entschädigungen zuzüglich Regulierungskosten selbst,

80 % werden in den Pool eingebracht. Alle Elementarschäden werden zusammengerechnet, aufgrund der Marktanteile (basierend auf den Versicherungssummen) auf die einzelnen Poolmitglieder aufgeteilt und sodann unter den Poolmitgliedern verrechnet. Aus Solidaritätsgründen wird für die Elementarschadendeckung ungeachtet des Risikos eine kalkulatorische Einheitsprämie erhoben. Dadurch kann ein Ausgleich der Portfolioqualität erfolgen und eine flächendeckende angemessene Elementarschadendeckung angeboten werden. Eine Einheitsprämie ist notwendig, da Elementarschäden nur selten auftreten, potenziell aber sehr hohe Schäden anrichten können und die Prämien deshalb schwer zu kalkulieren sind. Zudem sind die Schäden geografisch sehr unterschiedlich verteilt, sodass ein erhebliches Problem der negativen Auslese besteht.

Deckungsumfang und Prämientarif der Elementarschadenversicherung sind für alle in Liechtenstein in diesem Bereich tätigen Versicherungsunternehmen einheitlich und verbindlich. Die Regierung kann zur Erreichung des Ausgleichs der Schadenbelastung unter den Versicherungsunternehmen die notwendigen Massnahmen ergreifen, insbesondere den Beitritt zu einer von den Versicherungsunternehmen selbst betriebenen privatrechtlichen Organisation anordnen. Solange der grösste Teil des Versicherungsmarktes von den ES-Poolmitgliedern abgedeckt ist – was heute der Fall ist, da die Gebäudeversicherung nach wie vor fast ausschliesslich von schweizerischen Versicherungsunternehmen durchgeführt wird – ist es nicht notwendig, eine Mitgliedschaft im ES-Pool zwingend vorzuschreiben. Sollte sich dieses Gleichgewicht jedoch in Zukunft verändern, hat die Regierung die Möglichkeit, die Zwangsmitgliedschaft anzuordnen und so den Ausgleich in der Schadenbelastung wiederherzustellen.

Die Versicherungsunternehmen erarbeiten ein Kalkulationsschema und berechnen damit den Prämientarif. Sie tragen dabei einer voraussichtlichen Änderung des Schadenbedarfs Rechnung. Den Prämienanteil für Verwaltungskosten, Sicherheitszuschlag und Gewinn berechnen die Versicherungsunternehmen aufgrund eines Berechnungsschemas, das von der FMA genehmigt wird. Die Versicherungsunternehmen reichen den Prämientarif einschliesslich des Kalkulationsschemas der FMA gemeinsam ein. Die FMA genehmigt den Prämientarif, wenn er risiko- und kostengerecht ist. Die massgebende Prämie ist den Versicherungsnehmern gegenüber in der Police gesondert und betragsmässig auszuweisen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die obligatorische Gebäudeversicherung in Liechtenstein gelten insbesondere das Gesetz über den Versicherungsschutz der Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden (Gebäudeversicherungsgesetz, GVersG), die darauf gestützte Verordnung sowie die Verordnung über die amtlichen Grundstücksschätzungen. Daneben ist die FMA-Richtlinie 2012/3 «Obligatorische Gebäudeversicherung: Abgrenzungen und Sonderregelungen Gebäudebegriff» zu beachten. Die aufsichtsrechtlichen Bestimmungen über jene Versicherungsunternehmen, die in Liechtenstein ansässig sind und die Feuer- und Elementarschadenversicherung anbieten, finden sich im Gesetz betreffend die Aufsicht über Versicherungsunternehmen (Versicherungsaufsichtsgesetz, VersAG) und der entsprechenden Verordnung wieder.

Im Verhältnis zur Schweiz wird das Direktversicherungsabkommen ergänzt durch das Abkommen zwischen Liechtenstein und der Schweiz betreffend die durch private Versicherungsunternehmen betriebene Elementarschadenversicherung. Dieses Abkommen nimmt Liechtenstein in den schweizerischen Solidaritätskreis der Elementarschadenversicherung auf und verschafft den liechtensteinischen Versicherungsunternehmen den Zutritt zum schweizerischen Elementarschadenpool. Das Abkommen erklärt bestimmte gesetzliche Regelungen des schweizerischen Rechts als in Liechtenstein anwendbar, bestimmt die gemeinsamen Leistungsbegrenzungen und regelt die Zusammenarbeit zwischen den beiden Aufsichtsbehörden. Es werden die Verfahren des bestehenden Direktversicherungsabkommens angewandt und die dort bereits geschaffene Gemischte Kommission (FMA und Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA) als zuständiges Gremium bestimmt.

BEDEUTUNG

Die Feuer- und Elementarschadenversicherung hat für Liechtenstein eine grosse gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil im Integralen Risikomanagement des Landes, das die Vorsorge gegen Naturgefahren, die Bewältigung von Naturereignissen sowie den Wiederaufbau umfasst. Die Feuer- und Elementarschadenversicherung ist einerseits ein zentrales Element der Vorsorge, indem Gebäude und Fahrhabe gegen die Risiken Feuer und Naturereignisse versichert werden. Andererseits kommt sie nach Schadenereignissen beim Wiederaufbau zum Zuge, indem sie diesen zuverlässig, schnell und umfassend finanziert.

Sicherheit ist ein Grundbedürfnis. Die Feuer- und Elementarschadenversicherung schafft Sicherheit, weil Feuer und Naturereignisse Schäden in einem Ausmass anrichten können, welche die finanziellen Möglichkeiten von Privatpersonen und Betrieben für den Wiederaufbau massiv übersteigen. Bevölkerung und Wirtschaft können damit darauf zählen, dass bei Feuer oder Naturereignissen die Versicherung zur Stelle ist.

Beim Abschluss einer Feuerversicherung wird gleichzeitig auch verpflichtend eine Versicherung gegen Elementarschäden abgeschlossen. Damit bietet das Gebäudeversicherungssystem Liechtensteins als eines von wenigen Ländern weltweit einen flächendeckenden Versicherungsschutz gegen Feuer- und Elementarschäden an. Insbesondere aufgrund des Direktversicherungsabkommens zwischen Liechtenstein und der Schweiz im Bereich der Elementarschadenversicherung konnte sich Liechtenstein dem einzigartigen System zur finanziellen Absicherung von Naturereignissen anschliessen. Das Prinzip: Alle bezahlen gleich viel, und weil das Risiko auf sehr viele Versicherte verteilt ist, sind die Prämien tief. Nur dank dieser Solidarität können sich Menschen und Wirtschaft in besonders gefährdeten Gebieten zu tragbaren Konditionen versichern. Das System verdeutlicht, wie Risiken, die von einer privaten Versicherungsdeckung regelmässig ausgeschlossen oder nur gegen hohe Prämien versicherbar sind, durch Solidarität zwischen Versicherten und Versicherungsunternehmen doch versicherbar werden.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Gebäudeversicherung ist hoch zu gewichten, da ein funktionierendes Versicherungssystem die Widerstandsfähigkeit der Volkswirtschaft erheblich erhöhen kann. Während die Versicherungsprämien für Feuer- und Elementarschäden im Geschäftsjahr 2025 knapp CHF 17,2 Mio. (und damit etwa 0,2% des Bruttoinlandsprodukts) betragen, übersteigen die in der Gebäudeversicherung versicherten Werte in der Höhe von CHF 31,9 Mrd. das liechtensteinische Bruttoinlandsprodukt (Schätzwert per 2025: CHF 7,6 Mrd.) um mehr als das Vierfache. Die Versicherungssumme kann dabei als Indikator gelten, welche potenziellen (maximalen) Kosten bei extremen Schadenereignissen auf die Volkswirtschaft zukommen könnten, wenn es einen mangelnden (oder keinen) Versicherungsschutz gäbe. Die Gebäudeversicherung bietet damit nicht nur eine Absicherung für jeden Versicherten, insbesondere auch im privaten Bereich,

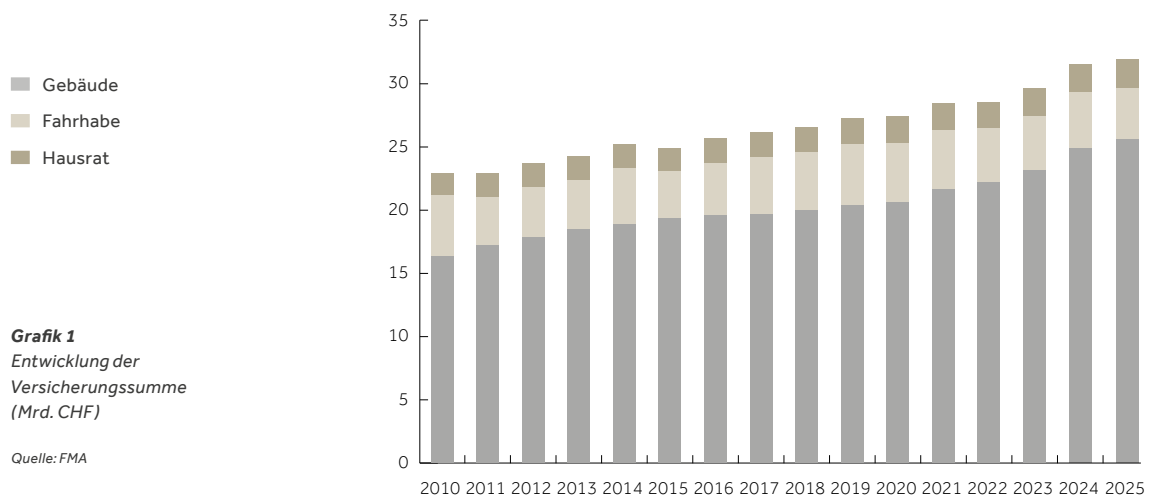
sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit und zur Absicherung der wirtschaftlichen Aktivität in der Realwirtschaft. Aufgrund der kleinen Landesgrösse ist es bei extremen, lokal begrenzten Elementarschadenereignissen in Liechtenstein wesentlich wahrscheinlicher als in anderen (grösseren) Ländern, dass die Gesamtschäden relativ zur wirtschaftlichen Leistung des Landes in einzelnen Jahren sehr hoch ausfallen können. Eine adäquate Versicherung ist daher für die Unternehmen gerade in Liechtenstein essenziell. Gleichzeitig leistet die Gebäudeversicherung auch einen wichtigen Beitrag zur Finanzstabilität, da damit die Hypotheken – sowohl im privaten wie auch im kommerziellen Bereich – selbst im Schadensfall entsprechend abgesichert sind. Kreditausfälle werden daher für den heimischen Bankensektor weniger wahrscheinlich, selbst dann, wenn in Liechtenstein ein grösseres Schadenereignis auftreten sollte.

KENNZAHLEN UND ENTWICKLUNGEN IN DER FEUER- UND ELEMENTARSCHADEN- VERSICHERUNG

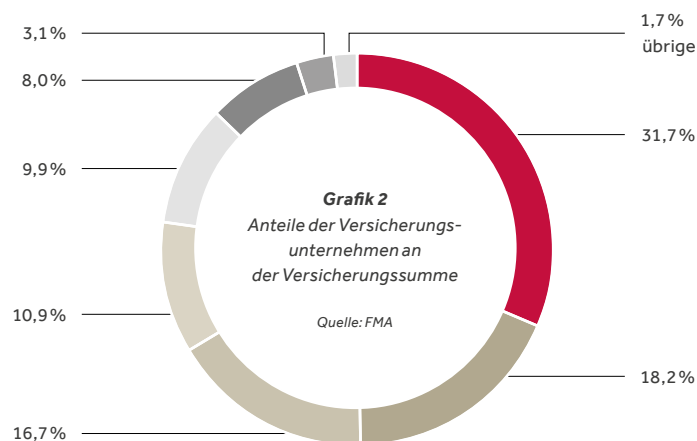
Die FMA erstellt aus den von den Versicherungsunternehmen übermittelten Daten jährlich eine Statistik über den Verlauf der gesamten Feuer- und Elementarschadenversicherung. Sie gibt einen Überblick über die versicherten Werte (Gebäude, Fahrhabe, Hausrat), die Prämieinnahmen, den Schadenaufwand und die Art von Schäden.

VERSICHERUNGSSUMMEN UND MARKTANTEILE

Die Versicherungssumme, unterteilt nach Gebäude, Fahrhabe und Hausrat, ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Sie betrug im Geschäftsjahr 2025 insgesamt CHF 31,9 Mrd. Davon entfielen CHF 25,6 Mrd. auf Gebäude, CHF 4,0 Mrd. auf Fahrhabe und CHF 2,3 Mrd. auf Hausrat. Die versicherten Werte übersteigen damit das liechtensteinische Bruttoinlandsprodukt (Schätzwert per 2025: CHF 7,64 Mrd.¹) um mehr als das Vierfache. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Versicherungssumme um rund 1,2%. Während sich die Höhe der Versicherungssumme für Hausrat über die Jahre weiterhin auf einem ähnlich hohen Niveau befand, sank die Versicherungssumme für Fahrhabe leicht. Demgegenüber stieg die Versicherungssumme für Gebäude gegenüber dem Vorjahr weiter an.



1 Gemäss Schätzungsmodell des Liechtenstein-Instituts (31.03.2026)



Die 13 Versicherungsunternehmen, welche die Feuer- und Elementarschadenversicherung in Liechtenstein anbieten, übernehmen in unterschiedlichen Größenordnungen die zu versichernden Risiken der Gebäudeversicherung. Den grössten Anteil an der Versiche-

rungssumme hat ein Versicherungsunternehmen mit 31,7% der Gesamtsumme. Aus der Darstellung geht hervor, dass mehrere Versicherungsunternehmen über grössere Marktanteile von mehr als 10% verfügen. Daher besteht kein Kumulrisiko.

ANBIETER DER FEUER- UND ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG

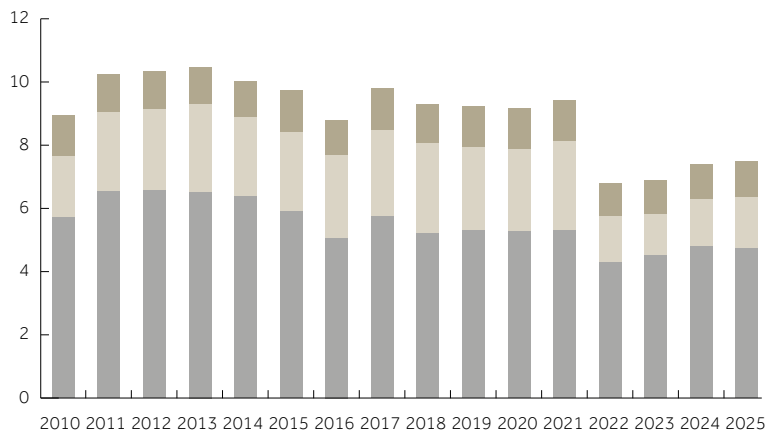
In Liechtenstein bieten 13 Versicherungsunternehmen die Feuer- und Elementarschadenversicherung an. 11 Unternehmen haben ihren Sitz in der Schweiz und zwei in Liechtenstein (Stand 2025).

- Allianz Suisse Versicherungsgesellschaft (CH)
- Appenzeller Versicherungen Genossenschaft (CH)
- AXA-Winterthur Versicherungen (CH)
- Basler Versicherung (CH)
- Emmental Versicherung (CH)
- Generali Assurances Générales (CH)
- GVB Privatversicherungen AG (CH)
- Hanse Merkur International AG (LI)
- Helvetia Patria Versicherungen (CH)
- Die Mobiliar (CH)
- Uniqa Versicherung AG (LI)
- Vaudoise Allgemeine Versicherungsgesellschaft (CH)
- Zürich Versicherungs-Gesellschaft (CH)

■ Gebäude
■ Fahrhabe
■ Hausrat

Grafik 3
Entwicklung der Feuerversicherungsprämie
(Mio. CHF)

Quelle: FMA



ENTWICKLUNG DER PRÄMIEN- EINNAHMEN IN DER FEUER- UND ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG

Die Prämie für die Feuerversicherung betrug im Geschäftsjahr 2025 insgesamt rund CHF 7,5 Mio. Diese teilte sich auf in die Feuerversicherungsprämie für Gebäude mit CHF 4,8 Mio., für Fahrhabe mit CHF 1,6 Mio. und Hausrat mit CHF 1,1 Mio.

Im Vergleich zur nachfolgend dargestellten Entwicklung der Elementarschadenversicherungsprämie gibt es bei der Feuerversicherungsprämie grössere Schwankungen. Dies lässt sich damit erklären, dass die Prämie für die Feuerversicherung nicht vorgegeben ist und es daher keinen Einheitstarif gibt.

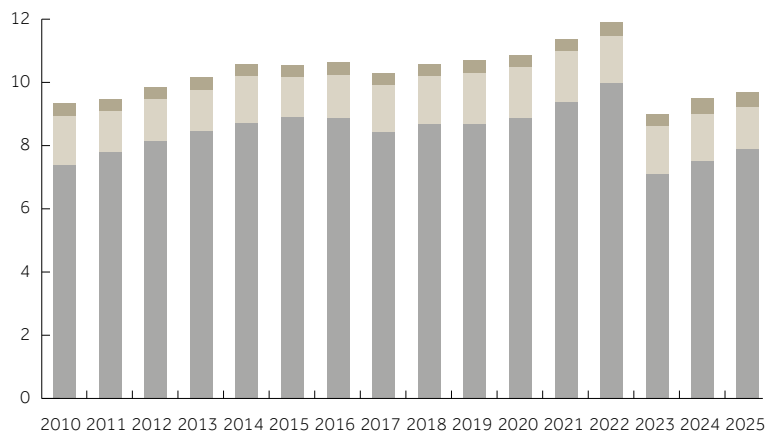
Die eingenommenen Prämien der Elementarschadenversicherung betrugen im Jahr 2025 rund CHF 9,7 Mio. Dieses Prämienvolumen teilte sich wiederum auf in die Prämie für Gebäude mit CHF 7,9 Mio., für Fahrhabe mit CHF 1,4 Mio. und Hausrat mit CHF 0,4 Mio.

Der Deckungsumfang und Prämientarif der Elementarschadenversicherung ist für die Versicherungsunternehmen einheitlich und verbindlich. Die Prämiensätze betragen seit dem 1. Januar 2023 für Elementarschäden 0,21‰ für Hausrat (= 21 Rp./CHF 1000 Versicherungssumme), 0,35‰ für Fahrhabe (= 35 Rp./CHF 1000 Versicherungssumme) und 0,31‰ für Gebäude (= 31 Rp./CHF 1000 Versicherungssumme).

■ Gebäude
■ Fahrhabe
■ Hausrat

Grafik 4
Entwicklung der Elementarschaden-
versicherungsprämie
(Mio. CHF)

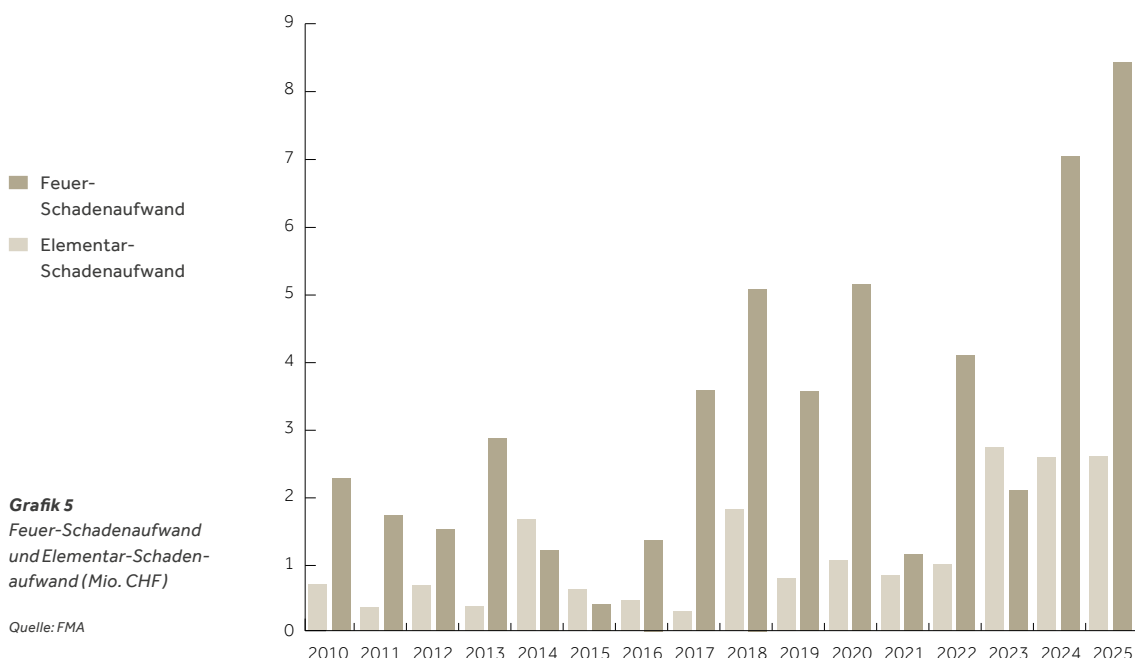
Quelle: FMA



SCHÄDEN UND SCHADENURSACHEN IN DER FEUER- UND ELEMENTAR- SCHADENVERSICHERUNG

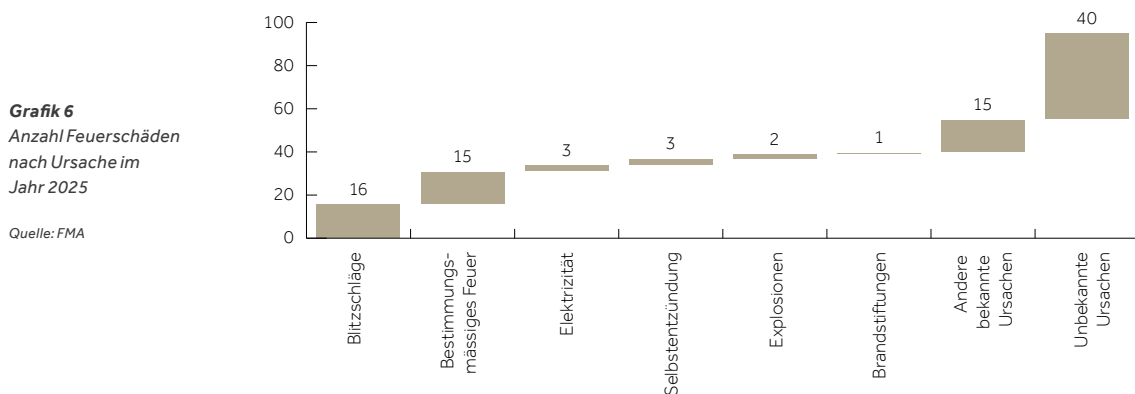
Die Zahlungen für Schäden unterliegen in der Feuer- und Elementarschadenversicherung grossen Schwankungen. Sie widerspiegeln sowohl die Häufigkeit als

auch die Grösse von einzelnen Schadenereignissen in einem Jahr. Die Zahlungen für Schäden betrugen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt rund CHF 11,0 Mio. Diese teilten sich auf in Zahlungen für Schäden aus der Feuerversicherung mit rund CHF 8,4 Mio. und für Schäden aus der Elementarschadenversicherung mit CHF 2,6 Mio.



Blitzschläge verursachten im Jahr 2025 die meisten Feuerschäden, dicht gefolgt von der Kategorie Bestimmungsmässiges Feuer (u.a. Feuerwerk, Kerzen, Zündhölzer). Bei 40 Schäden konnte keine Ursache bestimmt

werden. Von insgesamt 95 Schäden entfielen 9 Schäden auf Elektrizität, Selbstentzündung, Explosion und Brandstiftung.

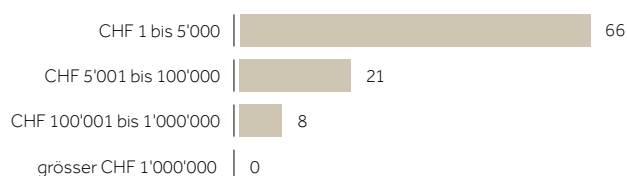


Der grösste Teil aller Schäden lag mit einer Anzahl von 66 Schäden bzw. mit einem Anteil von 70 % im Bereich einer Schadenshöhe bis zu CHF 5'000. Schäden mit

einer Schadenshöhe grösser CHF 1.0 Mio. gab es im Geschäftsjahr 2025 nicht.

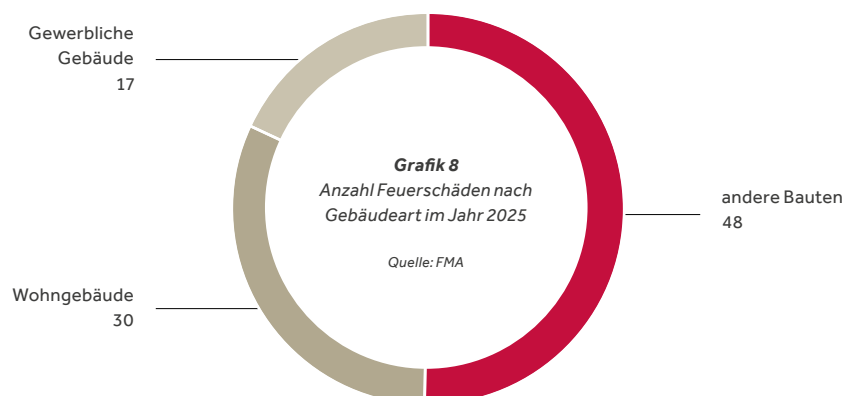
Grafik 7
Anzahl Feuerschäden
nach Schadenssumme
im Jahr 2025

Quelle: FMA



Rund 32 % der Feuerversicherungsschäden traten im Geschäftsjahr 2025 in Wohngebäuden auf. Die übrigen 68 % wurden an Anderen Bauten und an Gewerblichen

Gebäuden registriert. Schäden an Verwaltungs- und öffentlichen Gebäuden gab es 2025 keine.



Im Geschäftsjahr 2025 wurden von den Versicherungsunternehmen insgesamt 185 Elementarschäden (Vorjahr: 267) aufgenommen. Infolge von Sturmwind entstanden 125 Schäden, was rund 68 % aller Schäden entspricht. Sturmwind war damit im Jahr 2025 wie auch in den Vorjahren die weitaus häufigste Schadensursache. Insgesamt sank die Zahl der Elementarschäden aber gegenüber dem Vorjahr um rund 31%.

Elementarschäden nach Ursache	Anzahl Schäden 2025
Sturmwind	125
Hagel	46
Hochwasser	6
Überschwemmung	3
Steinschlag	2
Sturmflut	2
Erdrutsch	1
Total	185

Grafik 9

Anzahl Elementarschäden nach Ursache im Jahr 2025

Quelle: FMA

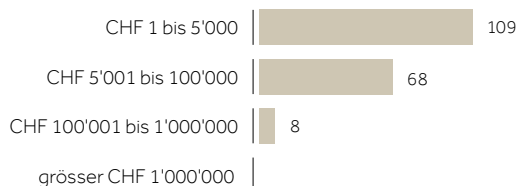
Ähnlich wie bei der Feuerversicherung handelte es sich auch bei den Elementarschäden vorwiegend um kleinere Schäden. Von den insgesamt 185 Schäden

wiesen 109 Schäden (59%) eine Schadenshöhe von bis zu CHF 5'000 auf. Im Bereich bis CHF 100'000 lagen 68 Schäden.

Grafik 10

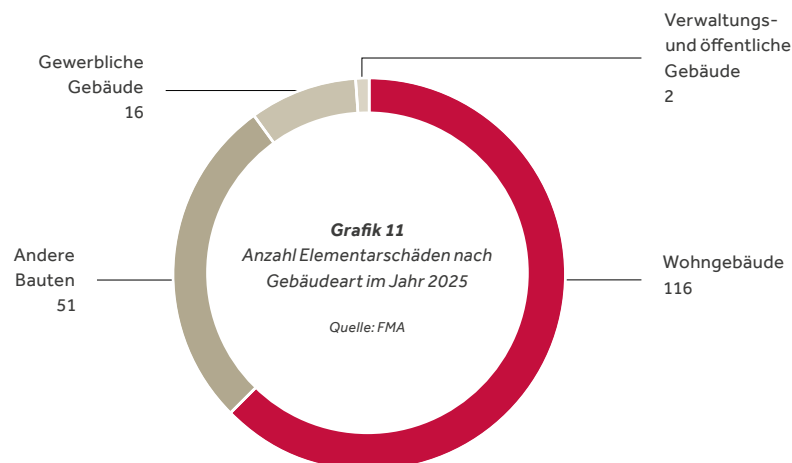
Anzahl Elementarschäden nach Schadenssumme im Jahr 2025

Quelle: FMA



Rund 63% der Schäden aus der Elementarschadenversicherung entfielen im Jahr 2025 auf Wohngebäude. Die übrigen Schäden verteilen sich auf die Kategorien

«Andere Bauten» (28%), gewerbliche Gebäude (9%) und Verwaltungsgebäude (1%).



SCHÄTZWESEN UND GEBÄUDESCHÄTZUNG

Interview mit Gebäudeschätzer
Karl Laternser



Karl Laternser

Ist seit 2004 Gebäudeschätzer für die Feuerversicherung im Fürstentum Liechtenstein. Er ist Niederlassungsleiter der SVV Solution AG in Liechtenstein, Geschäftsführer der Bewera AG sowie Vorsitzender der amtlichen Schätzungskommission.

Als eines von wenigen Ländern verfügt Liechtenstein über einen flächendeckenden und obligatorischen Versicherungsschutz gegen Feuer- und Elementarschäden für Gebäude und Hausrat.

Eine korrekte Gebäudeschätzung ist die Grundlage für einen optimalen Versicherungsschutz. Gemäss Artikel 7 des Gebäudeversicherungsgesetzes (GVersG) basieren die für die Gebäudeschätzung relevanten Versicherungswerte auf den Wertermittlungen anerkannter Schätzungsexperten. Sie stellen sicher, dass der Versicherungswert den tatsächlichen Gegebenheiten des Gebäudes entspricht und im Schadenfall ausreichenden Schutz bietet.

Regelmässige Schätzungen sind deshalb besonders wichtig. Gebäude verändern sich im Laufe der Jahre – durch Umbauten, Anbauten, Sanierungen oder Modernisierungen. Gleichzeitig entwickeln sich auch die Baukosten stetig weiter. Damit der Versicherungswert aktuell bleibt und der tatsächliche Wiederaufbauwert korrekt abgebildet wird, werden Gebäude in regelmässigen Abständen neu geschätzt. Nur so kann verhindert werden, dass eine Unterversiche-

rung entsteht und Eigentümer im Schadenfall einen Teil der Wiederherstellungskosten selbst tragen müssen.

Gemäss der Gebäudeversicherungsgesetzgebung sind Gebäude grundsätzlich zum Neuwert zu versichern. Was dies bedeutet und wie eine Gebäudeschätzung abläuft, weiss Karl Laternser, anerkannter Schätzungsexperte in Liechtenstein, aus seiner langjährigen Erfahrung. Im Interview erklärt er unter anderem, worauf die Schätzungsexperten besonders achten und welche Herausforderungen ihnen in der Praxis begegnen. Oft fehlen Unterlagen zu Umbauten oder wertvermehrenden Investitionen, was die Wertermittlung erschweren kann. Gebäudeeigentümer können den Schätzungsprozess jedoch aktiv unterstützen, indem sie Pläne, Bauunterlagen oder Rechnungen bereithalten und ausgeführte Veränderungen am Gebäude offen kommunizieren. Das erleichtert eine präzise Bewertung und sorgt dafür, dass der Versicherungswert den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Herr Laternser, Sie sind unter anderem anerkannter Gebäudeschätzer bei der SVV Solution AG. Können Sie uns mitteilen, was die SVV Solution AG konkret macht?

Das Gebäudeversicherungsgesetz hält fest, dass die für die Gebäudeversicherung relevanten Versicherungswerte durch einen anerkannten Schätzungsexperten nach den Bestimmungen der Schätzungsgesetzgebung ermittelt und festgesetzt werden. Die Durchführung der Schätzungen durch anerkannte Experten soll einen gleichwertigen Versicherungsschutz gewährleisten. Die Funktion der anerkannten Schätzungsexperten und folglich nicht-amtlichen Schätzer wird derzeit von der SVV Solution AG wahrgenommen. Gebäudeschätzungen können ausschliesslich von anerkannten Schätzungsexperten wie der SVV Solution AG und nicht von privaten Schätzern vorgenommen werden. Die SVV Solution AG ist eine Dienstleistungsgesellschaft des Schweizerischen

Versicherungsverbandes. Sie bietet neben Gebäudeschätzungen auch die Entwicklung und den Betrieb von Systemen für den Datenaustausch und die Digitalisierung von Prozessen für Versicherungsgesellschaften an.

In welchen Fällen muss eine Schätzung durch die anerkannten Schätzungsexperten vorgenommen werden?

Schätzungen für die Gebäudeversicherung müssen sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten, Anbauten oder sonstigen baulichen Veränderungen erfolgen sowie gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in allen übrigen Fällen alle 15 Jahre.

Welche Gebäudewerte beinhaltet die Gebäudeschätzung?

Die Schätzungssumme beinhaltet nur das Gebäude, also weder die Vorbereitungsarbeiten, den Baugrubenaushub, Baunebenkosten oder Umgebungsarbeiten. Diese Abgrenzungen werden in der FMA-Richtlinie 2012/3 aufgeführt.

Versichert werden folglich nicht die totalen Baukosten, welche in einer Bauabrechnung aufscheinen, sondern nur die Gebäudekosten (BKP 2). Ebenso ist diese Schätzung nicht mit einer Marktwertschätzung zu vergleichen.

Zusätzlich zu erwähnen ist, dass die Reproduktionskosten geschätzt werden. Das heisst, die Kosten, die notwendig wären, um ein bestehendes Gebäude in identischer Form wieder herzustellen, falls es durch einen Schadensfall zerstört wird, und nicht der Baustandard, der heute bei einem Neubau üblich ist.

Die Schätzungssumme wird sodann indexiert. Das heisst, dass dieser so errechnete Schätzwert an die Baukostenteuerung angepasst und wertmässig «hochgerechnet» wird. Hierzu wird der Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukostenindex Zürich) verwendet.

Können Sie uns mehr über das Vorgehen bei einer Schätzung nach einem Neubau erzählen? Wie ist der Ablauf einer solchen Schätzung?

Bei einer Schätzung nach einem Neubau besteht die Möglichkeit, eine Schätzung ohne Besichtigung vorzunehmen. Dazu werden Pläne, die Bauabrechnung nach BKP ¹ (3-stellig) sowie eine kubische Berechnung benötigt. Sind diese Unterlagen unvollständig, muss eine Schätzung mit Besichtigung vor Ort vorgenommen werden.

Nach Erhalt der Unterlagen prüft der Gebäudeschätzer anhand der Unterlagen, ob die Bauabrechnung vollständig ist und sämtliche Arbeitsgattungen ² enthält. Da dies ohne Besichtigung erfolgt, kann dies nur schematisch erfolgen.

Es werden diejenigen Positionen aus der Bauabrechnung entnommen, welche für die Gebäudeversicherung notwendig sind. Allfällige in der Bauabrechnung enthaltene Förderbeiträge (z. B. für Photovoltaik, Energieerzeugung, Wärmedämmung, etc.) werden nicht berücksichtigt, da diese in einem Schadensfall nicht nochmals ausbezahlt werden.

¹ Bauabrechnung nach BKP (3-stellig) bedeutet, dass die Kosten eines Bauprojekts nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert und ausgewiesen werden. Die 3-stellige BKP-Systematik ist in der Schweiz ein weit verbreiteter Standard für die Kostenplanung und -abrechnung im Hochbau.

² Arbeitsgattungen sind die einzelnen Gewerke bzw. Arbeitsbereiche, die bei einem Bauprojekt ausgeführt werden. In einer Baukostenabrechnung werden die Kosten häufig nach Arbeitsgattungen erfasst und einer entsprechenden BKP-Position zugeordnet.

Und wie ist das Vorgehen bei einer Schätzung mit Besichtigung?

Bei einem Umbau oder auch bei einer Revisionsschätzung (nach 15 Jahren) sendet der Schätzer dem Kunden eine Avisierung zu, in welcher er einen Terminvorschlag macht. Zudem teilt er ihm mit, welche Unterlagen benötigt werden. Falls der vorgeschlagene Termin nicht wahrgenommen werden kann, besteht die Möglichkeit, direkt mit dem Schätzer einen alternativen Termin zu vereinbaren.

Für die Besichtigung sollten alle Räume zugänglich sein. Nach der Berechnung der Schätzung im Anschluss an die Besichtigung erhält der Kunde ein Ansichtsexemplar der Schätzung und dieser kann innerhalb einer Frist von einer Woche Rückfragen stellen.

Die Gebäude sind grundsätzlich zum Neuwert zu versichern. Was heisst dies konkret?

Als Neuwert gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes am gleichen Standort im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wäre. Ausser Betracht fallen die Kosten, die nicht auf das Gebäude selbst entfallen. Eine Versicherung zum Zeitwert ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, beispielsweise wenn der Zeitwert zum Zeitpunkt der Schätzung weniger als die Hälfte des Neuwertes beträgt (siehe auch Art. 6 GVersG). Grundsätzlich ist aber wie ausgeführt der Neuwert massgebend.

Für Neubauten und erhebliche Wertvermehrungen in bestehenden Gebäuden ist zudem eine Versicherung zum steigenden Wert abzuschliessen, beginnend mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten.

Wo sehen Sie besondere Schwierigkeiten in der Praxis?

In der Praxis entstehen Schwierigkeiten insbesondere dann, wenn bauliche Veränderungen nicht gemeldet oder ältere Schätzungen nicht mehr dem aktuellen Gebäudezustand entsprechen. Gebäudeeigentümer sollten daher wesentliche Umbauten, Sanierungen oder Erweiterungen zeitnah anzeigen und auf eine regelmässige Überprüfung des Versicherungswertes achten. Dadurch kann der korrekte Versicherungswert ermittelt werden und das Risiko einer Unterversicherung bzw. Unterdeckung im Schadensfall wird erheblich reduziert.

Eine andere Schwierigkeit ist, dass Neubauten nicht zur Schätzung angemeldet werden und einfach die gesamte Bauabrechnung versichert wird, also mit den nicht relevanten Positionen (Vorbereitung, Aushub, Nebenkosten, Umgebung). Erst bei der nächsten fachmännischen Schätzung zeigt sich, dass der Versicherungsnehmer über Jahre hinweg zu viel Prämie bezahlt hat.

Wer kann eine Gebäudeschätzung anmelden?

Die Schätzung von Gebäuden in Liechtenstein kann sowohl von den im Fürstentum Liechtenstein tätigen Versicherungen als auch von Privatpersonen angemeldet werden.

Weshalb ist eine regelmässige Gebäudeschätzung wichtig?

Die Gebäudeschätzung bildet nicht nur die Grundlage für die Festlegung des Versicherungswertes, sondern ist auch gemäss aktueller Gesetzgebung Voraussetzung für den Abschluss eines Versicherungsvertrags. Denn nur wenn der Wert eines Gebäudes korrekt ermittelt wird, kann ein verlässlicher und umfassender Versicherungsschutz gewährleistet werden. Eine aktuelle Schätzung schafft somit Sicherheit – für Eigentümer ebenso wie für die Gebäudeversicherer in Liechtenstein.

Herausgeber und Redaktion
Finanzmarktaufsicht Liechtenstein
Landstrasse 109
Postfach 279
9490 Vaduz
Liechtenstein

info@fma-li.li
www.fma-li.li

Konzept und Gestaltung
digicube AG, Schaan

Die Publikation «Feuer- und Elementarschadenversicherung
in Liechtenstein» erscheint einmal jährlich. Sie ist auf der
FMA-Website erhältlich. Es erscheint keine gedruckte Version.

Ausgabedatum: September 2026