Übersicht

1. Gebäude- und Schadenschätzungen

Die Gebäude werden alle zehn Jahre neu geschätzt und die Versicherungswerte entsprechend festgelegt. Dabei berücksichtigen wir den Ausbaustandard, den baulichen Zustand sowie allfällige erschwerte Verhältnisse bei einem Wiederaufbau. Gebäude sollen nach einem Schaden im gleichen Standard, Komfort und Standort wiederaufgebaut werden können.

Die Anzahl der Schätzungen aufgrund Bautätigkeiten sank zu Vorjahr deutlich.

Ebenfalls deutlich sank die Anzahl der Schätzungen aufgrund von Revisionen. Hintergrund war die Einführung der neuen Mobile-Lösung für unsere Experten auf den 1. Mai 2025, womit unsere Experten erst Mitte Jahr ihre Tätigkeit aufnehmen konnten. Die restlichen Schätzungen 2025 werden im Jahr 2026 nachgeholt.

Anzahl Schätzungen

	2025	**2024**
Neubauten	77	294
Um- und Anbauten	185	381
Total Schätzungen aufgrund Bautätigkeit	262	**675**
Entlassungen	0	133
Überprüfungen	212	514
Revisionen	1'560	2'443
Total Schätzungen aufgrund Überprüfungen	1'772	**3'090**
Schadenfälle	541	498
Total Schätzungen aufgrund Schäden	541	498
Gesamttotal Aufwand Schätzungen	2'575	**4'263**

2. Versicherte Gebäude

Anzahl versicherte Gebäude

	Gebäude im Neuwert	Gebäude im Zeitwert	Anzahl Gebäude
Bestand am 31.12.24	26'054	507	26'561
Veränderung	32	–7	25
Bestand am 31.12.25	**26'086**	**500**	**26'586**

Grundsätzlich versichert die Assekuranz AR die Gebäude zum Neuwert. Eine Ausnahme gilt, wenn der Zustand eines Gebäudes den Neuwert um mehr als 50% mindert; in diesem Fall erfolgt die Versicherung zum Zeitwert. Der Gebäudebestand hat sich um 25 Gebäude erhöht.

Aufteilung nach Bauklassen

Aufgrund des unterschiedlich hohen Schadenpotenzials unterscheiden wir zwischen zwei Bauklassen. Als traditioneller Holzbaukanton weist Appenzell Ausserrhoden einen Anteil von rund 77% in der Bauklasse 2 (BK2) auf.

Klasse	Anzahl	%	Versicherungswert total in CHF
1	5'329	20.0%	5'664'892'159
1H	88	0.3%	466'025'154
2	20'257	76.2%	18'816'198'354
2H	912	3.4%	1'483'497'623
Total	**26'586**	**100%**	**26'430'613'290**

1 = massive Bauweise (Mauerwerk, Beton)

1H = Anteil historischer Mehrwert in der BK1

2 = gemischte Bauweise (Holz / Stahl)

2H = Anteil historischer Mehrwert in der BK2

3. Versicherungskapital

Versicherungskapital (Index 142)

		in CHF
Bestand am 31.12.24		25'707'863'771
Zuwachs aufgrund von Schätzungen und Veränderungen Bauzeitversicherungen	722'749'519	
Zwischentotal		**26'430'613'290**
Offene Bauzeitversicherungen am 31.12.25		728'311'750
Total Versicherungskapital		**27'158'925'040**

Veränderungen im Versicherungskapital ergaben sich aus Neu-, Um- und Anbauten sowie aus Wertanpassungen bei ordentlichen Überprüfungen und offenen Bauzeitversicherungen (BZV). Zudem wurde per 1. Januar 2025 der Versicherungsindex von 139 auf 142 Punkte erhöht. Insgesamt stieg das Versicherungskapital um 2.68% (Vorjahr: 3.16%).

Abstufung nach Versicherungswert (Index 142)

Versicherungswerte	Anzahl Gebäude	Anteil in %	Versicherungswert total in CHF
bis CHF 0.5 Mio.	9'729	6.4	1'247'064'472
CHF 0.5–1 Mio.	8'954	30.6	6'803'499'883
CHF 1–5 Mio.	7'384	43.8	12'771'539'319
CHF 5–10 Mio.	349	8.2	2'313'847'749
CHF 10–20 Mio.	123	5.6	1'675'980'909
CHF 20–30 Mio.	24	2.3	568'816'566
CHF 30–40 Mio.	12	1.4	413'775'911
über CHF 40 Mio.	11	1.8	636'088'481

Total	**26'586**	**100**	**26'430'613'290**

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verfügt über keine Hochhäuser (VKF-BS Vorschriften >30 m). Demzufolge sind 98% der Anzahl Bauten mit kleinerem Versicherungswert (bis CHF 5 Mio.).

Entwicklung Versicherungskapital

Laufende Bauzeitversicherungen

	Anzahl Abschlüsse	Versicherungskapital in CHF
Laufende Bauzeitversicherungen	950	741'818'169
per 01.01.25 Zu-/Abnahme	11	–13'506'419
Laufende Bauzeitversicherungen per 31.12.25	**961**	**728'311'750**

Die laufenden Bauzeitversicherungen beinhalten alle noch bestehenden Policen aus den verschiedenen Jahren.

Entwicklung der im Berichtsjahr erstellten Bauzeitversicherungen

Die Darstellung zeigt den Versicherungswert der im jeweiligen Berichtsjahr neu abgeschlossenen Bauzeitversicherungen. Der Trend zu kleineren Umbau- und Anbauprojekten hält an. Weiterhin haben die installierten Photovoltaikanlagen einen grossen Einfluss, für die ab Gesamtkosten von CHF 35'000 (Module und Batteriespeicher) eine Bauzeitversicherung obligatorisch ist. Dieser Trend ist jedoch abnehmend.

Vergleich Baukostenindex Ostschweiz und Versicherungsindex Assekuranz AR

Der Versicherungsindex der Assekuranz AR richtet sich nach dem Baukostenindex für den Hochbau in der Region Ostschweiz. Dieser wird jeweils im April des laufenden Jahres veröffentlicht. Um eine Über- oder Unterversicherung zu vermeiden, wird der Versicherungsindex jeweils per Beginn des Folgejahres nach oben oder unten angepasst, sodass der Versicherungswert dem effektiven Gebäudewert entspricht. Ab 1. Januar 2026 wird der Versicherungsindex AR bei 145.4 Punkten liegen.