Immobilien und mehr

Damit der Hausbau nicht mit „au“ endet

Beratung durch:

anfino - Anlage- und Finanzbetreuung Nord GmbH
Graf-von-Stauffenberg-Str. 1 • 24768 Rendsburg
Tel.: 04331/732990 • Fax: 04331/7329929
info@anfino.de
http://www.anfino.de

Persönlicher Ansprechpartner:

Herr Arne Hein
arne.hein@anfino.de

Rev. 130611

Gute Planung schützt vor Überraschungen

Gerade im Zuge der diversen Finanz- und Währungskrisen erlebt der Immobilienmarkt einen noch nie dagewesenen Boom. Die anhaltende Niedrigzinsphase befeuert diesen Trend noch zusätzlich mit günstigem Baugeld. Wer kann und will, erfüllt sich jetzt den Traum vom Eigenheim.

Als Bauherr müssen Sie sich mit vielen Problemen auseinandersetzen. Nur durch zweckmäßige Vorsorge lassen sich böse Überraschungen vermeiden. Wir möchten Ihre Risiken durchleuchten und Lösungsmöglichkeiten vorstellen. Nehmen Sie sich etwas Zeit und überdenken Sie Ihre Risikosituation.

Der Irrglaube von der Altersvorsorge

Die landläufige, scherzhafte Bezeichnung des eigenen Hauses als große Sparbüchse, ist nicht so ganz aus der Luft gegriffen. Ein eigenes Haus bietet Sicherheit – als Altersvorsorge im klassischen Sinne kann man es aber nicht bezeichnen. Durch den Bezug der eigenen Immobilie spart man natürlich zunächst einmal Miete. Man darf hierbei allerdings nicht vergessen, dass ein eigenes Haus auch instand gehalten werden muss. Speziell dann, wenn es schon einige Jahre steht und Sie womöglich bereits im Rentenalter sind. Ein neues Dach, verbesserte Wärmdämmung oder neue Rohrleitungen wachsen sich schnell zu größeren Investitionen aus. Wohl dem, der dafür frühzeitig Vorsorge getroffen hat.

Daher ist auch tunlichst davon abzuraten, bestehende Altersvorsorgeverträge aufzukündigen, um deren Guthaben in die Finanzierung mit einfließen zu lassen. Alles erfüllt seinen bestimmten Zweck: das Haus bietet Ihnen Wohnraum, ein Altersvorsorgevertrag füllt Ihre Rentenlücke im Alter auf. Das sind grundverschiedene Dinge, die man keinesfalls vermischen sollte.

Rev. 130611

Bauherren haften für Ihre Baustelle

Auf jeder Baustelle lauern Gefahren, (z. B. Baugruben, ungesichertes Baumaterial, etc.). Als Bauherr tragen Sie die Verantwortung, wenn durch eine dieser Gefahren Dritte zu Schaden kommen. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn Sie eine Firma mit der Bauausführung beauftragt haben. Kommt es zum Schadensfall, können Sie nach dem BGB in unbegrenzter Höhe haftbar gemacht werden.

Eine **Bauherrenhaftpflichtversicherung** kommt für berechtigte Haftpflichtansprüche auf, die Geschädigte an Sie stellen. Sind Ansprüche rechtlich unbegründet, wehrt die Versicherung diese auch ab – zur Not vor Gericht. Hierfür anfallende Kosten werden ebenfalls übernommen. Viele Tarife der Privathaftpflichtversicherung bieten bereits eine Deckung für Bauvorhaben. Hier ist die maximal versicherte Bausumme zu beachten. Genügt die hier vorgesehene Summe für Ihre Baustelle nicht, benötigen Sie gesonderten Schutz. Dies kann auch für Eigenleistungen der Fall sein.

Schutz für helfende Hände auf der Baustelle

Rund eine Million meldepflichtige Arbeitsunfälle weist die Statistik der Berufsgenossenschaft aus - pro Jahr! Auf dem Bau trifft es statistisch jeden sechsten Mitarbeiter. Grund sind eine Vielzahl von Gefahrenherden. Besonders hoch ist das Risiko für ungelernte Freunde und Verwandte, die als Bauhelfer einspringen und den Freundschaftsdienst mit großem Enthusiasmus leisten. Gerade, wenn es die helfende Hand von Freunden oder Nachbarn ist, die in die Kreissäge gerät, ist es gut, wenn man für eine **Bauhelfer-Unfallversicherung** gesorgt hat. So wird für einen gewissen finanziellen Ausgleich gesorgt, wenn die Hilfsbereitschaft zu einer dauerhaften Invalidität führt. Auch dann, wenn Ihnen kein Verschulden vorgeworfen werden kann, ist es doch ein beruhigendes Gefühl, dass Sie einen Helfer in seiner Not nicht alleine stehen lassen, oder? Viel zu schnell ist ein Unfall passiert – vor allem dann, wenn eine Baustelle ungewohntes Terrain für einen Helfer darstellt.

Es sei an dieser Stelle noch angemerkt, dass eine grundsätzliche Meldepflicht von Bauhelfern bei der Berufsgenossenschaft besteht. Seitens des Gesetzgebers wurde das Gefahrenpotential einer Baustelle also bereits erkannt. Da eine private Unfallversicherung bereits ab dem ersten Prozentpunkt der unfallbedingten Invalidität leistet, wird eine Lösung auf diesem Weg meist sinnvoller sein.

Rev. 130611

Sonderfall Rohbau

Ein Gebäude kann erst mit der Bezugsfertigstellung über eine vollwertige Gebäudeversicherung gegen Schäden abgesichert werden. Doch schon vor Fertigstellung häufen sich nach und nach hohe Werte an. Weitestgehend schutzlos der Witterung ausgesetzt und leicht begehbar für jedermann, kommt es nicht selten vor, dass z. B. verbaute Heizungen über Nacht gestohlen werden oder durch Vandalismus ein Feuer den Rohbau beschädigt oder zerstört. Schäden dieser Art sind im Regelfall das Problem des Bauherren und treiben die Kosten hoch.

Gegen Brandschäden schützt die recht bekannte **Feuerrohbauversicherung**, die viele Versicherer ihren Kunden beitragsfrei zur Verfügung stellen, wenn diese das fertige Haus über sie absichern. Andere Schadensursachen wie beispielsweise Hagel, Sturm, Diebstahl, Überschwemmung, etc. sind über eine **Bauleistungsversicherung** absicherbar. Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung erstatten Ihnen die anfallenden Kosten um den Zustand am Bau wieder herzustellen, der vor dem Schadensereignis bestand.

Insolvenz und Pfusch am Bau

18 Prozent aller privaten Bauvorhaben sind von einer Insolvenz von Bauträgern, Generalunternehmern oder Handwerkern betroffen. Zudem verschlingen Mängelbeseitigungen im Durchschnitt zwischen drei und zehn Prozent der eigentlichen Bausumme. Jeder fünfte Betroffene kann seine Mängelansprüche nicht mehr durchsetzen, weil sein Auftragnehmer Insolvenz angemeldet hat. Gegen das Schreckgespenst der Insolvenz konnten sich Bauherren lange nicht absichern – ein Zustand, der sich glücklicherweise geändert hat.

Die **Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung** kann Ihnen viel Ärger während und nach der aktiven Bauphase ersparen. Sie übernimmt Ihr finanzielles Risiko bei einer Insolvenz des Bauunternehmens ebenso, wie den finanziellen Aufwand für die Behebung von Baumängeln, der sonst in dieser Situation an Ihnen hängen bliebe. Bis zu fünf Jahre nach Baufertigstellung besteht dieser sinnvolle Schutz für Sie.

Neben der rein finanziellen Komponente wird Ihnen hier auch viel Service geboten: Bereits im Planungsstadium stehen Experten zur Überprüfung bereit, die Planungsunterlagen auf Fehler prüfen. In der Bauphase begleiten Spezialisten von TÜV, DEKRA oder GTÜ die einzelnen Bauabschnitte, so dass Baumängel schnell bemerkt werden, bevor sie sich zu einem echten Problem auswachsen.

Dieser innovative Versicherungsschutz ist bereits für einen kleinen Bruchteil der Bausumme erhältlich – die Investition zahlt sich in jedem Fall für Sie aus!

Rev. 130611

Wer soll das bezahlen?

Ein Bauvorhaben ist nur in seltenen Ausnahmefällen allein mit Erspartem zu bezahlen. Im Regelfall nimmt ein Bauherr zur Verwirklichung seines Traums eine nicht unerhebliche Summe als Darlehen auf. Zumeist konsultiert er hierzu seine Hausbank. Andere interessante Möglichkeit der Finanzierung werden oft außer Acht gelassen.

Bestehen **Altersvorsorgeverträge** mit einem Guthaben, bieten die meisten Versicherer zumindest in dieser Höhe **günstiges Baugeld** an. Teilweise wird hier auch – entsprechende Bonität des Kunden vorausgesetzt – ein Vielfaches des Vertragsguthabens zu vergünstigten Zinskonditionen angeboten. Dies im Einzelfall abzuklären ist immer sinnvoll. Auch vorhandene Bausparverträge und die Möglichkeiten von KfW-Darlehen sollten mit eingebunden werden.

Zur Realisierung eines Bauvorhabens ist auch die Einbindung der staatlichen Riesterförderung möglich. **Wohnriester** erfreut sich großer Beliebtheit im Volk. Auf den ersten Blick wirkt dies wie „der Staat beteiligt sich am Hausbau“. In der tatsächlichen Umsetzung bedeutet dies allerdings, dass neben den regulären Darlehensraten auch noch zusätzlich Steuern gezahlt werden müssen (einmalig oder über den Zeitraum von 23 Jahren). Wird eine Immobilie keine zehn Jahre gehalten, entfällt der Förderanspruch wieder, sofern die Fördersumme nicht wieder in eine neue Immobilie investiert wird. So schön Wohnriester auf den ersten Blick wirken mag, sollte man im Einzelfall sehr genau prüfen, ob dieser Weg der richtige ist.

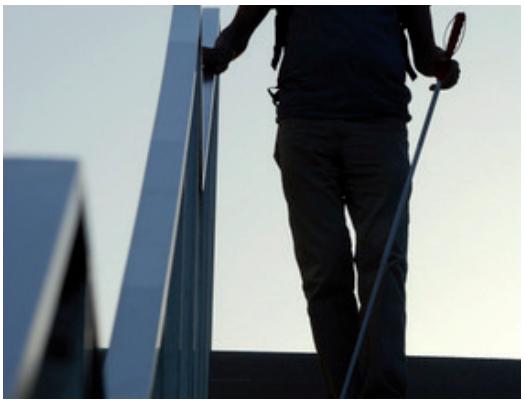
Aufgrund der hohen Ratenbelastung läuft kaum eine Zinsfestschreibung einer Finanzierung ohne Restschuld aus. Eine gute Finanzierung besteht normalerweise aus zwei Tranchen. So empfiehlt es sich, zur Sicherung des niedrigen Zinssatzes für die zweite Finanzierungsphase, parallel zur Tilgung des ersten Darlehens einen **Bausparvertrag** zu besparen. Hierbei sollte die Darlehenssumme ausreichend hoch ausfallen, um eine echte Anschlussfinanzierung zu sichern. Im Regelfall stellt dieses Vorgehen die für einen Kunden preiswerteste Lösung dar. Vermögenswirksame Leistungen und Wohnungsbauprämie können mit in den Bausparvertrag fließen - indirekt beteiligen sich Arbeitgeber und Staat dann an Ihrer Finanzierung.

Rev. 130611

Und wenn etwas passiert?

Die meisten Bauherren befinden sich in familiär gefestigten Verhältnissen mit Partner und oft auch mit Kindern. Daher stellt die Schuldenlast, die der Hausbau mit sich bringt, immer auch eine Gefahr für die ganze Familie dar. Fällt etwa der Hauptversorger weg und Finanzierungsraten können nicht mehr gezahlt werden, droht die Zwangsversteigerung. Ob der Erlös hieraus dann überhaupt ausreicht, um die offenen Schulden begleichen zu können, ist dabei noch eine ganz andere Frage. Wer verantwortlich handeln will, sichert sich und seine Familie gegen alle kalkulierbaren Risiken ab.

Eine **Risikolebensversicherung** zahlt im Todesfall der versicherten Person eine vereinbarte Versicherungssumme an die Hinterbliebenen aus. Speziell für die Absicherung von Finanzierungen gibt es Tarife, die sich in der Höhe der Absicherung an das Restdarlehen anpassen. Ein solcher Tarif muss aber natürlich nicht die optimale Lösung darstellen. Viele Tarife bieten bereits auch Nachversicherungsgarantien für den Fall des Immobilienerwerbs an. So könnte evtl. ein bereits vorhandener Todesfallschutz auch ohne erneute Gesundheitsprüfung auf den neuen Bedarf angepasst werden.



Ein weiterer und ganz wesentlicher Punkt, der beachtet werden muss, ist die **Absicherung der Arbeitskraft**. Erkranken Sie und können daher nicht mehr wie bisher arbeiten, fällt Ihr monatliches Einkommen normalerweise deutlich niedriger aus. Reicht es dann noch, um Ihrer Ratenverpflichtung nachzukommen? Auch hier bieten viele Anbieter gute Nachversicherungsgarantien ohne erneute Gesundheitsprüfung an. Überprüfen Sie ggf., ob Ihre bestehende Berufsunfähigkeitsrente für Ihre neue Situation noch ausreicht. Fehlt Ihnen dieser wichtige Schutz bislang, sollten Sie diese wesentliche Versorgungslücke umgehend schließen.

Wer es als persönliches Risiko ansieht, kann auch für den Fall der Arbeitslosigkeit vorsorgen. Ein **Ratenschutzbrief** kommt in der Regel für die Dauer von zwölf Monaten für die Darlehensraten auf. Oft kann die Leistung eines solchen Tarifs gegen einen Mehrbeitrag auch um Zeiten einer längeren Arbeitsunfähigkeit erweitert werden.

Und wenn dann endlich alles fertig ist

Sobald Sie das fertige Eigenheim beziehen, gibt es neben der Adresse nur noch ein paar kleinere Änderungen an ggf. bestehenden Verträgen vorzunehmen.

Gebäudeversicherung
Der Versicherer muss über das Bezugsdatum informiert werden, damit er Ihren Vertrag von der Feuerrohbauversicherung zur vollwertigen Gebäudeversicherung umstellen kann. Hier sollten Sie auf jeden Fall mindestens die drei Grundgefahren Feuer, Leitungswasser und Sturm/Hagel versichern. Ein abgedecktes Dach oder ein defektes Rohr in einem Obergeschoss verursachen schnell ähnlich hohe Kosten wie ein kleinerer Brand.

Rev. 130611

Elementargefahren

Auch Elementarschäden werden zunehmend als Problem unserer Zeit erkannt. Wer erinnert sich nicht an die 2006 durch Schneelast eingestürzte Eissporthalle in Bad Reichenhall? Es ist kein Zufall, dass immer mehr Bundesländer für den Einschluss dieses sinnvollen Versicherungsschutzes in den Gebäudeversicherungsvertrag Partei ergreifen. Allen voran der Freistaat Bayern und das Land Baden-Württemberg. Beide Bundesländer wollen Ihre Hilfsleistungen nach Elementarschäden künftig daran festmachen, ob ein Geschädigter in der Lage gewesen wäre, sich selbst gegen den erlittenen Schaden abzusichern. Eine Elementardeckung umfasst die Gefahren Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch. Die Deckung ist damit sehr umfangreich. Die Kapriolen von Mutter Natur sollten Sie also zumindest finanziell nicht schrecken müssen.

Hausratversicherung

Normalerweise haben Sie für eine Übergangszeit von einem Monat - im Rahmen der bisherigen Versicherungssumme - Schutz an Ihrem bisherigen und neuen Wohnort. Es empfiehlt sich, zur Aufrechterhaltung des Unterversicherungsverzichts, die Größe der zu versichernden Wohnfläche und damit auch die Versicherungssumme, an die neuen Gegebenheiten hin anzupassen.

Privathaftpflichtversicherung

Ihre selbst bewohnte Immobilie ist automatisch bereits in Ihrer Privathaftpflicht mit versichert. Hier bedarf es keiner speziellen Änderungen. Sollten Sie nun auch Vermieter sein, müsste geprüft werden, ob evtl. eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung nötig geworden ist. Heizen Sie mit Öl, sollte eine separate Gewässerschadenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Oft ist dieses Risiko zumindest bis zu einem gewissen Fassungsvolumen der Tanks in der Privathaftpflichtversicherung mitversichert.

Rechtsschutzversicherung

Sofern Sie eine Rechtschutzversicherung besitzen, ist eventuell zu prüfen, ob eine Erweiterung um die Punkte „Haus- und Grundbesitzer“ sinnvoll erscheint. Ein entsprechender Rechtsschutz würde z. B. für die Rechtskosten von Nachbarschaftsstreitigkeiten aufkommen, ebenso auch für Ordnungswidrigkeiten oder Steuersachen vor Gericht.

Rev. 130611

Was Sie sonst noch wissen sollten

Fotovoltaikanlage

Haben Sie die Gelegenheit genutzt und auch eine Fotovoltaikanlage installieren lassen, ergibt sich daraus eine neue zusätzliche **Haftungssituation**: Sie sind nun Gewerbetreibender (zumindest, wenn Sie den Strom einspeisen und verkaufen). Hier ist neben dem Betreiberrisiko auch das Einspeiserisiko zu beachten. Gerade letzteres wird nur von wenigen Privathaftpflichttarifen mit übernommen. Evtl. wird hier ein separater Haftpflichtvertrag nötig, was auch von der Größe Ihrer Anlage abhängig sein kann. Die Anlage selbst ist grundsätzlich im Rahmen der gewählten Gefahren über Ihre Gebäudeversicherung mit versicherbar. Eine deutlich umfangreichere Absicherung bietet eine gesonderte **Fotovoltaikversicherung**. Über eine solche kann auch der Ertragsausfall nach einem Schaden mit abgesichert werden.

Haus- und Wohnungsschutzbrief

Hier handelt es sich um eine Art „Pannendienst fürs Haus“. Er kommt für häusliche Notfälle auf. Das kann z. B. ein verstopftes Abflussrohr sein, eine defekte Heizung oder der verlorene Haustürschlüssel. Hilfe wird hier über eine Servicehotline des Versicherers organisiert. Die anfallenden Kosten werden in überschaubaren Grenzen übernommen.

Glasversicherung

Die Glasversicherung sollte an dieser Stelle noch erwähnt werden, da Glasschäden an gemieteten Immobilien nicht im Rahmen der Mietsachschadendeckung einer Privathaftpflicht Ihres Mieters erstattet werden. Eine Glasversicherung ist in der Regel für sehr geringe Beiträge erhältlich. Versichert sind Fenster und Türverglasungen, auf Wunsch auch Glaskochfelder und Mobiliarverglasungen.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen in diesem Druckstück können wir keine Gewähr übernehmen, insbesondere nicht bei steuerrechtlichen Inahlten. Wenden Sie sich ggf. an einen Steuerberater. Bei genannten Leistungs- und Tarifmerkmalen gelten die Tarifbedingungen des jeweiligen Versicherers. Bildquelle: fotolia.de

Rev. 130611