Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

11.Teil: Flankierende Absicherungen für Einkommen, Bauphase und Gebäude vornehmen

Wer sich entschieden hat, ein Haus zu bauen oder zu kaufen, wird automatisch auch mit der Frage nach der Absicherung von Risiken konfrontiert. Es wäre blauäugig, wenn man so tun würde, als würde weder dem Gebäude noch dem Gebäudeinhaber innerhalb der nächsten 30 Jahre gar nichts zu stoßen. Zumindest gibt es eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass das nicht ganz zutrifft. Dabei leuchten dem Neubesitzer bestimmte Risiken, die mit dem Gebäude zu tun haben, schnell ein, so dass die dafür notwendigen Versicherungen meist abgeschlossen werden: Baut man selbst, schließt man eine Bauherren-Haftpflichtversicherung ab, die Bauleistungsversicherung, die Baufertigstellungsversicherung und eine Wohngebäude- oder Feuerrohbauversicherung (die dann später in die Wohngebäudeversicherung übergehen kann).

Ist das Gebäude fertig oder kauft man ein neues Gebäude, ist den meisten klar, dass zumindest die Grundrisiken, die das Gebäude zerstören könnten, abgesichert werden müssen: Feuer, Sturm- und Hagel, Leitungswasser. Bei den Elementarschäden – Absicherung gegen Schäden durch Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Überschwemmung - ist der Abschluss schon umstritten. Auch Glasbruchversicherung oder Absicherung gegen Überspannungsschäden finden sich nicht in jeder Police. Die Risiken für den Hausrat erwähne ich mit, auch wenn sie nicht zum Gebäude, sondern zum Inhalt gehören (hier gibt es Absicherungen gegen Schäden durch Einbruch, Raub, Vandalismus, Brand, Blitzschlag, Sturm, Hagel, Explosion und Schäden, die durch laufendes Leitungswasser verursacht werden)

Handelt es sich um ein Haus, das aus einer rechtlichen Einheit besteht, sind die Haftungsrisiken im Allgemeinen mit der Privathaftpflichtversicherung abgedeckt. Ist das Haus in 2 oder mehr rechtliche Einheiten geteilt, sollte eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.

Wichtiger als die Absicherung gegen die sachlichen Risiken um das Gebäude herum, sind die Absicherungen gegen die biometrischen Risiken, die einen Menschen treffen können. Der Vollständigkeit halber will ich sie kurz aufzählen.

1. Sie können krank werden und dabei die Zeit der Gehaltsfortzahlung überscheiten. Die Lohnfortzahlung deckt nur einen Teil des Einkommens ab. Sehr groß werden die Lücken, wenn man das Bruttogehalt 4.000 € übersteigt.

2. Sie können Berufs- oder Erwerbsunfähig werden (entweder über eine Zeit oder auch dauerhaft). Dann sinken ihre regelmäßigen Einkommen deutlich.

3. Sie können zum Pflegefall werden. Dann wird das Einkommen dauerhaft niedriger ausfallen und sie sind mit zusätzlichen Ausgaben konfrontiert.

4. Sie können von ihrem Recht auf Ableben Gebrauch machen. Wenn sie der Hauptverdiener sind, bricht die Finanzierung dann meist in sich zusammen.

5. Sie können einen schweren Unfall erleiden, der einen deutlichen körperlichen Schaden zurück lässt und der dadurch ihre Einkommens- und Ausgabenstrukturen deutlich verändert

Gegen die Folgen all dieser biometrischen Risiken können sie sich auf unterschiedliche Art und bei vielen Gesellschaften absichern. Wichtig ist, dass sie auf einen Versicherungsmakler treffen (statt auf einen Versicherungsvertreter), der alle unterschiedlichen Modelle kennt und der die passende Form der Absicherung bei der passenden Gesellschaft unabhängig heraus sucht.

Am Beispiel der Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit will ich das verdeutlichen: Passt eine Absicherung gegen Berufs- oder Erwerbsunfähigkeit bei ihnen? Könnte es sein, wenn sie beamtet sind, dass dann eine Absicherung gegen Dienstunfähigkeit sinnvoll ist (sie können ja für dienstunfähig erklärt werden, ohne berufs- oder erwerbsunfähig zu sein? Sind sie selbständig und passt vielleicht eher eine Grundfähigkeitenversicherung oder eine Absicherung mit dem Namen Dread Disease? In dieser Absicherungsform werden bestimmte Krankheitsbilder oder Fertigkeiten versichert (beim Selbständigen besteht sonst das Risiko, dass nachgewiesen wird, dass das Einkommen über Angestellte erzielbar ist). Wenn sie für eine Absicherung gegen Berufsunfähigkeit entscheiden: Sollen die Beiträge für die Absicherung gegen Berufsunfähigkeit über die Jahre gleich bleiben oder sollen sie mit zunehmendem Alter steigen, dafür aber in jungen Jahren günstiger sein? Mit der Klaviatur der Möglichkeiten kann nur spielen, wer zu einem breiten Spektrum von Anbietern und Angeboten Zugriff hat. Dann erst kann wirklich individuell und unabhängig beraten werden.

Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierungsplanung eine Fachkraft zur Seite zu haben, die die gesamte Klaviatur der Möglichkeiten kennt und spielen kann. Das ist aber nur möglich, wenn die Fachkraft über die notwendige – auch volkswirtschaftliche - Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Bank, Bausparkasse oder Versicherung gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- **Finanzierungen & Verbraucherkredite**
- **Anlageimmobilien & Preisverhandlungen**
- **Investmentfonds & geschlossene Fonds**
- **Sach- & Personenversicherungen**
- **Kapitalanlagen & Bausparen**
- **Betriebliche Altersvorsorge**

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de