atrium
Finanz- und Vermögensplanung

HAUSBAU SOLIDE ABSICHERN

Damit der Hausbau nicht mit „au!“ endet

Dominik Endres Atrium Finanz- und Vermögensplanung e. K.
Augsburger Str. 47 86368 Gersthofen

Tel.: 0821 / 24411290 Fax: 0821 / 24411291
kontakt@atrium-fvp.de https://www.atrium-fvp.de

Weitere Informationen unter
https://atrium-fvp.de/themen/hausbau

Stand: 04/2025

atrium
Finanz- und Vermögensplanung

DAS SOLLTEN SIE WISSEN

GUTE PLANUNG SCHÜTZT VOR ÜBERRASCHUNGEN

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 Wärmedämmung 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.

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. 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.

Bitte beachten Sie, dass eine grundsätzliche Meldepflicht für Bauhelfer bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) besteht. **Wichtig dabei:** Der Versicherungsschutz der BG BAU bezieht sich ausschließlich auf Ihre Bauhelfer – nicht auf Sie als Bauherr selbst. Daher wird zusätzlich eine **private Unfallversicherung** für Bauherren sowie eine ergänzende Bauhelferunfallversicherung für Ihre Helfer empfohlen, da der Schutz der BG BAU nicht in allen Bereichen ausreicht.

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.

STREIT MIT DEN BAUUNTERNEHMEN

Beim Bau eines Hauses oder auch bei dessen Umbau kann es mit den beauftragten Firmen schnell zu Streitigkeiten kommen – sei es aufgrund einer mangelhaften Ausführung oder erheblichen Verzögerung. Oftmals geht es schnell um sechsstellige Summen. Im schlimmsten Fall endet die Auseinandersetzung vor Gericht. Haben Bauherren dann keinen Rechtsschutz, müssen sie entweder hohe Anwalts- und Gerichtskosten riskieren oder aber auf ihr Recht verzichten. Eine gewöhnliche Rechtsschutzversicherung zahlt in der Regel nicht, wenn Bauherren in Rechtsstreitigkeiten geraten. Es ist ein zusätzlicher **Bauherren-Rechtsschutz** nötig. Wichtig ist, dass Sie den Rechtsschutz für Bauherren rechtzeitig abschließen. Das heißt, der Versicherungsvertrag muss unterzeichnet sein, bevor die Bau- beziehungsweise Umbaumaßnahmen begonnen haben.

INSOLVENZ UND PFUSCH AM BAU

Es ist keine Seltenheit, dass Bauvorhaben von einer Insolvenz des Bauträgers, Generalunternehmers oder Handwerkers betroffen sind. 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 bereit, die Planungsunterlagen auf Fehler prüfen. In der Bauphase begleiten Spezialisten von TÜV, DEKRA oder GTÜ die einzelnen Bauabschnitte, sodass Baumängel schnell bemerkt werden, bevor sie 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!

Hinweis: Diese Art von Versicherung können Sie nicht selbst abschließen. Sie muss von Ihrem Bauträger abgeschlossen werden, da ihm so eine Art Bürgschaft für seine Verpflichtungen eingeräumt wird, der ihnen die Prämie dann mit belasten müsste. Ein Gespräch klärt dies gewiss.

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 Möglichkeiten der Finanzierung werden oft außer Acht gelassen.

Kaum eine Zinsfestschreibung einer Finanzierung läuft ohne Restschuld aus. Eine Finanzierung besteht normalerweise aus zwei Tranchen. Zur Sicherung des Zinssatzes für die zweite Finanzierungsphase besparen viele parallel zur Tilgung des ersten Darlehens einen Bausparvertrag. Hierbei sollte die Darlehenssumme ausreichend hoch angesetzt werden, um eine echte Anschlussfinanzierung zu sichern. Vermögenswirksame Leistungen und Wohnungsbauprämie können

mit in den Bausparvertrag fließen – indirekt beteiligen sich Arbeitgeber und Staat dann an Ihrer Finanzierung. Natürlich gibt es da aber auch eine Schattenseite. So muss die monatliche Sparrate zusätzlich zur Finanzierung erst einmal aufgebracht werden können, damit der Vertrag auch pünktlich zuteilungsreif wird. Die Guthabenverzinsung fällt so niedrig aus, dass sie finanziell kaum ins Gewicht fällt. Auch der aktuell sicherbare Darlehenszins für die Anschlussfinanzierung bewegt sich – im Vergleich zur Niedrigzinsphase der letzten Jahre – auf einem deutlich höheren Niveau.

Alternativ bieten einige Versicherungsgesellschaften Baufinanzierungen mit besonders langfristiger Zinsbindung – über 20, 30 oder sogar 40 Jahre – an. Dadurch lassen sich auch sogenannte Volltilgerdarlehen realisieren, bei denen der Kredit über die gesamte Laufzeit vollständig zurückgezahlt wird. Da der Versicherer sich über einen solch langen Zeitraum gegen mögliche Zinssteigerungen absichern muss, kalkuliert er in der Regel mit einem etwas höheren Zinssatz als etwa eine Bank, die nur eine Zinsbindung über beispielsweise 10 Jahre anbietet. Der große Vorteil: Der Zinssatz und die monatlichen Raten bleiben über die gesamte Laufzeit konstant – das sorgt für maximale Planungssicherheit und schützt vor unvorhersehbaren Entwicklungen am Kapitalmarkt. Wer weiß heute schon, wie sich die Zinsen in zehn oder zwanzig Jahren entwickeln werden? Auch die Einbindung günstiger KfW-Darlehen ist möglich.

Zudem kann die staatlich geförderte Riester-Variante „Wohnriester“ eine Option sein. Dabei lassen sich sowohl eigene Einzahlungen als auch staatliche Zulagen in die Finanzierung einbringen. Allerdings unterliegen die entnommenen Beträge nach Rentenbeginn der nachgelagerten Besteuerung. Ob Wohnriester zur individuellen Finanzplanung passt, sollte daher im Einzelfall genau geprüft werden.

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 an 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.

atrium
Finanz- und Vermögensplanung

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.

Elementargefahren

Auch Elementarschäden werden zunehmend als Problem unserer Zeit erkannt. Es ist kein Zufall, dass immer mehr Bundesländer für den Einschluss dieses sinnvollen Versicherungsschutzes in den Gebäudeversicherungsvertrag Partei ergreifen. 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. Wenn Ihre Police noch keinen Elementarschutz enthält, sollten Sie diesen dringend ergänzen. Die Kosten sind überschaubar – der Nutzen im Ernstfall enorm.

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 keinen 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.

atrium
Finanz- und Vermögensplanung

WAS SIE SONST NOCH WISSEN SOLLTEN

Photovoltaikanlage

Haben Sie die Gelegenheit genutzt und auch eine Photovoltaikanlage 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 Photovoltaikversicherung. 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

Glasflächen sind modern, elegant – und empfindlich. Gerade nach einer Sanierung, wenn große Fensterfronten, Glastüren, Duschkabinen oder Cerankochfelder verbaut wurden, steigt das Risiko für teure Glasschäden erheblich. Eine Glasversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen solcher Schäden – und ist oft überraschend günstig.

Rechtsschutzversicherung

Auch ein „Immobilien-Rechtsschutz“ ist empfehlenswert. Als Immobilienbesitzer kann es schnell zu Situationen kommen, in denen der Weg zum Anwalt nötig wird. Ein eventuell daraus resultierender Rechtsstreit ist meistens sehr teuer. Mit einer Rechtsschutzversicherung treffen Sie Vorsorge für diese finanziellen Folgen. Wer will schon auf sein gutes Recht verzichten, nur weil er es sich vielleicht nicht leisten kann?

Ein entsprechender Rechtsschutz würde z. B. für die Rechtskosten von Nachbarschaftsstreitigkeiten aufkommen, ebenso auch für Ordnungswidrigkeiten oder Steuersachen vor Gericht.

Dieses Druckstück dient nur der vorläufigen Information und ist eine unverbindliche Orientierungshilfe. Weder die VEMA eG noch der genannte Versicherungsmakler übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Diese Broschüre dient ausschließlich der allgemeinen Information.
Bildquellen in Reihenfolge: sil007 | ClipDealer | #95405, Kuzmafoto | ClipDealer | #B:15806899, alho007 | ClipDealer | #B:539623706, VitalikRadko | ClipDealer | #B:398038172, marog-pixcells | ClipDealer | #8039299, PeandBen | ClipDealer | #B:653569332

Stand: 04/2025