

# IMMOBILIE RICHTIG VERSICHERN

## IMMO-GUIDE

IHR INFORMATIVER  
IMMOBILIEN-FAHRPLAN  
FÜR IMMOBILIENEIGEN-  
TÜMER UND VERKÄUFER.



**Mahis & Müller**  
IMMOBILIEN GMBH



# RUNDUMSCHUTZ UND KOMFORT. GUT VER- SICHERT IN DIE ZUKUNFT.

GERÜSTET FÜR ALLE FÄLLE.



## THEMEN IMMOBILIEN-GUIDE

---

Die Big Five der Versicherungen

---

Finanzierung absichern

---

Vermieter-Vorsorge

---

Steuerlich absetzbar?

---

Deckungssumme im Blick

Ihre Immobilie ist viel wert, darum sollte sie stets den höchsten Schutz und die beste Pflege genießen. Ihre finanzielle Absicherung ist auch eine Frage der richtigen Versicherungen. Haben Sie bereits gut und vorausschauend vorgesorgt? In diesem Ratgeber stellen wir Ihnen die Versicherungen vor, die für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Bauherren zum Pflichtprogramm gehören sollten. Dabei geht es auch um die Frage, wie Vermieter und Darlehensnehmer sich zusätzlich versichern können und warum sie wertsteigernde Maßnahmen der Versicherung melden sollten.



## DIE BIG FIVE DER VERSICHERUNGEN

Eine Immobilie zu besitzen ist eine große Freude. Besitz bedeutet aber immer auch Verantwortung und Risiko. Um sich gegen die speziellen Risiken abzusichern, die Immobilienbesitz mit sich bringt, empfehlen wir Ihnen als Minimal-

schutz die sogenannten Big Five. Mit diesen haben Sie erst einmal eine grundsolide Basis. Wir zeigen Ihnen auch noch Möglichkeiten auf, die über die Big Five hinausgehen und besondere Bedarfsfälle abdecken.

Wenn Sie Ihr Eigenheim selber bauen, ist Ihr Versicherungsbedarf besonders hoch. Dann brauchen Sie eine Bauherrenversicherung!



04 - 05

## WOHNGEBÄUDE-VERSICHERUNG

Eine der wichtigsten Versicherungen für Hauseigentümer ist die Wohngebäudeversicherung. Sie tritt ein, wenn Sachschäden an Ihrer Immobilie entstehen, weil das Haus durch Blitz, Hagel, Sturm, defekte Wasserleitungen oder Feuer beschädigt oder gänzlich unbewohnbar gemacht wurde.

Diese Versicherung deckt Schäden an Ihrem niet- und nagelfesten Gut ab: Dach, Wände, Türen, Carport, Sonnenmarkise oder etwa fest installierte Satellitenschüssel. Diese Versicherung tritt also bei Schäden im „normalen“ Rahmen ein. Wie hoch ein Wohngebäude versichert ist, hängt von seinem Wiederaufbauwert ab – dem Preis, der fällig wäre, wenn die Immobilie komplett neu aufgebaut werden müsste.

**Für das Berechnungsverfahren werden folgende Faktoren herangezogen**

Gebäudetyp, Bauausführung, Wohnfläche und Anzahl der Garagen. Daraus wird der sogenannte „Wert 1914“ gebildet, der mit dem aktuellen Baupreisindex multipliziert wird. Das Produkt daraus ist der Wiederaufbauwert, auf dessen Grundlage sich Ihre monatliche Prämie ergibt.



**02**

## ELEMENTARSCHADEN- VERSICHERUNG

Kommt höhere Gewalt durch Naturkatastrophen ins Spiel, bedarf es einer Elementarschadenversicherung. Nur diese springt Ihnen bei Schäden, die durch Erdbeben und -senkungen, Hochwasser oder Lawinen entstanden sind, bei. Die Krux dabei: Gerade in Regionen, in denen das Risiko für solche Schäden höher ist, etwa in Hanglagen und Flussnähe, verlangen die Versicherer in der Regel verhältnismäßig hohe Beiträge. Lassen Sie sich vom aufwendigen Genehmigungsprozedere nicht abschrecken. Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass verheerende Überschwemmungen nicht immer nur Lagen treffen, die als „Wohngefährdungszonen“ gelten. Wasser sucht sich seinen Weg und kann Menschen die Existenz kosten. Wenn Sie eine Elementarschadenversicherung abschließen können, sollten Sie dies auch tun, denn sonst stehen Sie im Katastrophenfall ohne Schutz da.

**03**

## HAUSRAT- VERSICHERUNG

Mit den vorher genannten Versicherungen sind Sie gegen Schäden am Gebäude versichert. Ersatz für Ihre beweglichen Güter wie Möbel, aber auch die Böden im Inneren des Hauses erhalten Sie aber nur, wenn Sie eine Hausratversicherung abgeschlossen haben. Sie lohnt sich vor allem

bei teuren Möbeln, wertvollem Inventar und generell dann, wenn die Wiederbeschaffung für den Besitzer ruinös wäre. Auch Einbrüche sind mitversichert. Wertvolles, wie etwas Schmuck, wird aber meist nur zu 20 % ersetzt. Die Police kann aber nach oben angepasst werden.

06 – 07

**04**

## PRIVATE HAFTPFLICHT- VERSICHERUNG

Jeder Immobilieneigentümer sollte außerdem eine private Haftpflichtversicherung haben. Diese stellt in vielen Situationen des Lebens eine wichtige Absicherung dar. Bei Immobilien kommt sie ins Spiel, wenn das eigene, selbst genutzte Wohneigentum von einem Schaden betroffen ist oder einem anderen einen Schaden zufügt – etwa wenn ein loser Dachziegel auf einen Passanten fällt. Ist Ihre Immobilie vermietet und wird das (Wohn-)Eigentum Ihres Nachbarn von einem Schaden,

**05**

der bei Ihnen entsteht, in Mitleidenschaft gezogen, werden Sie glücklich sein, eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung zu haben. Ob ein Wasserrohrbruch das Nachbarhaus beschädigt oder auf Ihrem Grundstück ein Unfall passiert, etwa weil jemand auf der Treppe ausrutscht: Für solche Fälle gilt es, eine gute Haftpflicht zu haben.

## HAUS- UND GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT- VERSICHERUNG



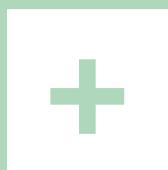
# ZUSATZ- VERSICHERUNGEN

**Neben diesen Big Five der Versicherungen können noch einige zusätzliche Policen nützlich sein.**

Es hängt aber sehr von der Immobilie und deren Ausstattung bzw. Einrichtung ab, ob folgende Versicherungen sinnvoll sind. Im Rahmen der Hausratversicherung bieten viele Gesellschaften beispielsweise eine **Glasversicherung** an, die über einen vermeintlich kleinen Zusatzbeitrag abgedeckt wird. Rechnen Sie ruhig den Wiederbeschaffungswert Ihrer Glasgegenstände und gläsernen Ausstattung gegen. In vielen Fällen lohnt es sich, für die Reparatur bzw. den Ersatz defekter Fensterscheiben einen Beitrag beiseite zu legen. Wer allerdings viel verglaste Fläche hat, etwa einen Wintergarten, könnte im Fall der Fälle stark von dieser Versicherung profitieren.

Wer noch mit Öl heizt, benötigt eine **Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung**. Diese Versicherung (auch Heizöltank-Haftpflichtversicherung) schützt den Besitzer eines Heizöltanks vor den finanziellen Folgen, falls er aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen als Inhaber des Heizöltanks

mit wassergefährdenden Stoffen aus Schäden an Gewässern auf Schadenersatz in Anspruch genommen wird.



## KREDITE ABSICHERN ZUKUNFT ENTSCHEIDEN

Das Leben spielt uns oft einen grausamen Streich. Das Haus ist bezogen, das Darlehen läuft, und plötzlich gerät alles durch Krankheit oder Arbeitslosigkeit in Schieflage. Darum kann es sehr sinnvoll sein, den Ankauf einer Immobilie per Darlehen mit einer Restschuldversicherung zu koppeln. Sie sorgt dafür, dass die Immobilie trotz Berufsunfähigkeit oder Tod des Versicherungsnehmers abbezahlt wird.

Auch eine Berufsunfähigkeitsversicherung wird in heutigen Zeiten immer wertvoller und ist gerade auch für Immobilieneigentümer eine sinnvolle Form der Vorsorge. Sie kann hinsichtlich der Beitragshöhe so fixiert werden, dass die monatliche Auszahlung im Versicherungsfall für die Tilgung des Darlehens reicht. Nicht unerwähnt bleiben soll die Risikolebensversicherung, die den oder die Hinterbliebene(n) vor einem wahren Schuldenberg schützen kann. Sinnvoller ist in unseren Augen aber die Berufsunfähigkeitsversicherung.



**Denken Sie auch über eine Berufsunfähigkeitsversicherung nach.**



## + VERSICHERUNGEN FÜR VERMIETER

Viele Eigentümer, die ihre Immobilie nicht selbst nutzen, sondern vermieten, denken über eine Rechtsschutzversicherung und eine Mietausfallversicherung nach. Beide können eine sinnvolle Ergänzung des Versicherungspakets darstellen, aber auch hier sollten Sie individuell gegenrechnen, inwiefern sich diese Policen lohnen. Klar, eine Rechtsschutzversicherung kann auch in anderen Lebenssituationen eine wertvolle Hilfe sein – stellt aber einen weiteren Kostenblock dar, der ins Budget passen muss.

Bei der Mietausfallversicherung sollten Sie ebenfalls nachrechnen, ob Sie diese brauchen. Der richtige Makler sorgt für zeitnahe und sichere Vermietungen – oft sogar mit Wiedervermietungsservice, sofern der Mieter wider Erwarten innerhalb des ersten Jahres wieder auszieht.

## + VERSICHERUNGEN VON HAUSHALTSHILFEN



Wenn Sie privat eine Putzfee, eine Gartenhilfe oder andere Haushaltshilfen beschäftigen oder diese auf 450-Euro-Basis angestellt haben, müssen Sie an die nötigen Versicherungen denken: die gesetzliche Unfallversicherung und die deutsche Rentenversicherung. Nur wenn Ihre Haushaltshilfe selbstständig ist und auf Rechnung arbeitet, besteht für Sie als Hauseigentümer keine Versicherungspflicht.

## VERSICHERUNGEN ABSETZEN?

Der Fiskus macht es uns leicht: Viele der Versicherungen können Sie im Rahmen Ihrer Einkommenssteuer geltend machen. Dazu gehören Versicherungen des Wohngebäudes, gegen Elementarschäden und Glasbruch, die Hausratversicherung, priva-

te Haftpflicht und die Variante für Haus- und Grundbesitzer, die des Öltanks sowie die Aufzugsversicherung. Nicht absetzbar sind hingegen die Rechtsschutzversicherung und Mietausfallversicherung.

## WERTSTEIGERUNGEN DER VERSICHERUNG MELDEN

Es ist wichtig, nach einer Aufwertung des Inventars oder nach Sanierungsarbeiten und anderen wertsteigernden Maßnahmen der Wohngebäudeversicherung und auch Ihrer Hausratversicherung Bescheid zu geben! Exklusive Möbel, eine Fotovoltaikanlage, eine neue Heizung oder etwa ein moderneres Bad steigern den Wohnwert, und das sollte sich auch in Ihren Versicherungspolicen niederschlagen.

Im Schadensfall möchten Sie schließlich möglichst viel Geld von Ihrer Versicherung erhalten. Sie sollten sich allerdings auch auf leicht höhere Versicherungsbeiträge einstellen.





IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE IN DER  
SCHEIDUNG



IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE SICHER  
BEWOHNEN



IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE BARRIE-  
REFREI BEWOHNEN



IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE RICHTIG  
VERSICHERN



IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE IN DER  
ERBSCHAFT



IMMO-GUIDE:  
IMMOBILIE BARRIERE-  
FREI BEWOHNEN

# IMMO-GUIDE

FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER HABEN WIR EINEN INFORMATIVEN IMMOBILIEN-FAHRPLAN ERARBEITET, DER IHNEN HILFT, DIE FÜR SIE RICHTIGE LÖSUNG ZU FINDEN.

SIE INTERESSIEREN SICH FÜR ANDERE THEMEN? FORDERN SIE UNSERE ANDEREN RATGEBER AN ODER LASSEN SIE UNS PERSÖNLICH DARÜBER SPRECHEN. WIR HELFEN IHNEN GERNE!

## NEUTRALE BERATER MIT BLICK FÜR DETAILS

Der Besitz einer Immobilie bringt einen hohen Bedarf an Versicherungsschutz mit sich. Dieser kleine Ratgeber gibt Ihnen hoffentlich erste Orientierung. Doch jede Immobilie hat ihre Eigenheiten. Viele Risiken, die nach Versicherungsschutz rufen, sind oft nur für ein geübtes Auge erkennbar. Gerne stellen wir Ihnen all unser Expertenwissen zur Verfügung. Haben Sie Ihre Immobilie gerade erst erworben, helfen wir Ihnen, den richtigen Versicherungsschutz herzustellen. Aber auch Ihren bestehenden Versicherungsschutz schauen wir uns gerne an und geben versierte Empfehlungen für eine eventuelle Optimierung. Auch für alle anderen Fragen rund um Ihre Immobilie sind wir die richtigen Ansprechpartner. Zögern Sie nicht, uns Fragen zu stellen. Wir tun für Sie, was wir können – und das ist einiges.



Erstklassiger Immobilien-Service! Mahis & Müller Immobilien steht für Seriosität, exzellente Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und höchste Qualifikation beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien in Aachen. Wir kreieren für jeden Kunden individuelle Lösungen und überzeugen mit nachhaltigem Engagement, Fairness und starken Maklerleistungen.

Klare Marktwertermittlung  
Überzeugende Immobilienexposés  
Professionelle Werbung auf allen Kanälen  
Starke, messbare Vertriebsleistung  
Persönlicher Notarservice  
Immobilienübergabe und After-Sale



SICHER IST,  
DASS NICHTS  
SICHER IST.  
SELBST DAS  
NICHT.

JOACHIM RINGELNATZ



14 – 15





**Mahis & Müller**  
IMMOBILIEN GMBH

---

Mahis & Müller Immobilien GmbH

---

Dipl.-Kfm. Thomas Müller & Team

---

T 0241 - 475 854 65

---

[mueller@mahis-mueller-immobilien.de](mailto:mueller@mahis-mueller-immobilien.de)

**[WWW.MAHIS-MUELLER-IMMOBILIEN.DE](http://WWW.MAHIS-MUELLER-IMMOBILIEN.DE)**