

Günstig den Kredit sichern

Restschuldversicherung. Immobiliendarlehen abzusichern ist wichtig. Wer den richtigen Tarif wählt, kann viel Geld sparen.

Alle Risiken im Blick haben und den Kredit gut abzusichern – das ist existenziell für Bauherren. Vor allem bei Familien und in Partnerschaften stellt sich die Frage: Was passiert, wenn einer der Partner stirbt? Lässt sich der Kredit auch von einem Verdiener alleine bewältigen? Eine Restschuldversicherung für Immobilienkredite sichert Hinterbliebene nach einem Todesfall ab. Die Versicherungsgesellschaft zahlt die vereinbarte Summe, die im besten Fall reicht, um den Kredit vollständig abzulösen.

Gewaltige Preisunterschiede

Unsere Untersuchung von drei unterschiedlichen Versicherungsvarianten zeigt gewaltige Preisunterschiede. Versicherte zahlen für die Absicherung eines Immobilienkredits über 200 000 Euro und einer Laufzeit von 20 Jahren zwischen 1 015 und 3 108 Euro. Am günstigsten sind in allen drei Varianten Tarife der Europa.

Erste Wahl sind Policen, die jährlich an die Restschuld des Darlehens angepasst werden. Durch die kontinuierliche Tilgung sinkt die

Schuld von Jahr zu Jahr (siehe Variante 1, Grafik S. 95). Diesen lückenlosen Schutz gibt es bei Europa bereits ab 66 Euro jährlich im Tarif E-VRL mit jährlicher Anpassung. Empfehlenswert ist auch der Tarif TH17 der Credit Life, bei dem Versicherungsnehmer mit einem Jahresbeitrag von 57 Euro starten. Allerdings variieren bei dem Tarif die Jahresbeiträge und werden während der Laufzeit steigen.

Die Tarife sind unterschiedlich gestaltet. Bei den meisten zahlen Kunden über die gesamte Laufzeit gleichbleibend hohe Beiträge,



FOTO: WESTEND61 / RAINER BERG

bei einigen variieren diese von Jahr zu Jahr. Bei anderen Angeboten werden die Beiträge zum Beispiel nur in den ersten 13 Jahren gezahlt.

Der Barwert ist entscheidend

Für unsere Untersuchung haben wir den Barwert der künftigen Beiträge errechnet. Er gibt an, wie viel Geld bei Vertragsabschluss aktuell zur Verfügung stehen müsste, um alle künftigen Versicherungsbeiträge abzudecken (siehe Tabelle S. 95).

Der Barwert der Beiträge für die Police der Europa mit jährlicher Anpassung an die Restschuld liegt bei 1096 Euro. Kunden, die sich dafür entscheiden, müssen nur rund 0,5 Prozent der Darlehenssumme von 200 000 Euro für eine Restschuldversicherung zahlen. Mit 1097 Euro Barwert macht auch die Credit Life ihren Kunden ein von den Kosten her fast identisches und ebenfalls empfehlenswertes Angebot.

Die zweite Variante sind Restschuldversicherungen mit zunächst gleichbleibendem, dann konstant fallendem Schutz. Vor allem in den ersten fünf Jahren gibt es eine Überdeckung: Der Versicherungsschutz ist deutlich größer als nötig, danach fällt er ab. Die Tarife dieser Variante sind oft teurer.

Tarife mit Lücken

Am günstigsten erscheint auf den ersten Blick der Europa E-VRL-Tarif mit konstant fallendem Versicherungsschutz (Variante 3). Immobilieneigentümer zahlen über die gesamte Laufzeit lediglich einen Barwert von 1015 Euro. Doch Kunden sollten genau hinschauen, denn wie alle anderen Angebote mit kon-

stant fallendem Versicherungsschutz weist der Tarif Lücken auf.

Der Grund: Die Restschuld eines Baudarlehens nimmt in den ersten Jahren langsamer ab als der Versicherungsschutz dieser Variante. So kann eine Unterdeckung entstehen, Finanzierungslücken von 10 000 Euro und mehr sind so möglich. Die Angehörigen müssten bei einem Todesfall eventuell einen Teil der Restschuld selbst tragen. Das passiert auch beim Tarif RiF (01/17) der Debeka, der mit 3108 Euro Barwert der teuerste ist.

Bereits für Jahresbeiträge von 66 Euro bieten Versicherer Restschuldpolice mit gutem Schutz.

Jährliche Anpassung beste Lösung

Wir geben eine klare Empfehlung: Immobilienbesitzer sollten sich für einen Tarif mit jährlicher Anpassung entscheiden. Dieser kann zwar ein wenig teurer sein als Angebote mit konstant fallendem Ver-

sicherungsschutz, dafür bietet er die nötige Sicherheit.

Abschluss immer freiwillig

Seit einigen Jahren erscheinen zum Thema Restschuldversicherungen kritische Artikel in den Medien. Darin geht es jedoch nicht um Versicherungen, die Immobiliendarlehen absichern, sondern um Versicherungen für Konsumentenkredite über beispielsweise 5 000 oder 10 000 Euro. Für solche Darlehen sind die Policen fast immer überflüssig, doch Banken und Versicherer machen mit ihnen ein Milliardengeschäft.

Für alle Arten von Restschuldversicherungen gilt: Ihr Abschluss ist freiwillig. Banken oder Versicherer dürfen Verbraucher nicht zum Abschluss drängen. Dennoch liefen Beratungsgespräche in der Vergangenheit oft so ab, dass Kunden glaubten, sie würden nur

Unser Rat

Bedarf. Wenn Sie einen Immobilienkredit aufnehmen, sollten Sie dazu eine günstige Restschuldversicherung abschließen. So ist die Finanzierung gesichert, falls der Hauptverdiener stirbt. Verzichten sollten Sie darauf nur, wenn Sie über finanzielle Polster verfügen oder eine ausreichend hohe Risikolebensversicherung haben. Es kann unter Umständen nötig sein, die Risikolebensversicherung aufzustocken oder eine zusätzliche Restschuldversicherung abzuschließen.

Vertrag. Wählen Sie eine Police mit jährlicher Anpassung an die Restschuld des Darlehens. Am günstigsten sind Tarife von **Europa** und **Credit Life**.

Angebote. Seien Sie kritisch, wenn Ihnen Ihr Kreditfinanzierer eine Restschuldpolice anbietet. Vergleichen Sie lieber sein Angebot mit den günstigen Tarifen aus unserer Untersuchung (siehe Tabelle S. 95).

Paar. Wenn in Ihrer Familie nur einer den Kredit bedient, reicht eine Restschuldversicherung. Zahlen Sie und Ihr Partner gemeinsam ab, sollten Sie auch beide abgesichert sein. Die Versicherungssumme sollte der Restschuld entsprechen.

Auch wenn Bankberater etwas anderes behaupten: Restschuldversicherungen sind freiwillig.



einen Kredit bekommen, wenn sie eine Restschuldversicherung abschließen.

Nach einer EU-Richtlinie vom Juni 2017 müssen Kunden jetzt besser belehrt werden. Sie erhalten eine Woche nach Vertragsabschluss Informationen zu Widerrufsrecht und Vertragsdetails. Anschließend haben sie 14 Tage Zeit, den Vertrag zu widerrufen.

Ältere und Kranke zahlen mehr

Die Restschuldversicherungen für Immobilienkredite, die nur den Todesfall absichern, sind eine Sonderform der Risikolebensversicherung. Deshalb werden sie von den Versicherungen auch ähnlich behandelt; so sind vor dem Abschluss Fragen zum Gesundheitszustand üblich.

Grundsätzlich gilt: Je länger die Laufzeit und je höher das Darlehen, umso teurer wird die Police. Der Beitrag hängt auch von Alter und Gesundheit des Versicherten ab. Raucher zahlen mehr als Nichtraucher, Menschen mit Vorerkrankungen mehr als Gesunde. Bei einigen Krankheiten wie Krebs oder Multipler Sklerose wird der Abschluss einer Police von den Versicherern oft abgelehnt.

Preisgünstige Absicherung

Bei einer klassischen Risikolebensversicherung wird eine Summe – beispielsweise 200 000 Euro – festgelegt, die zu jedem Zeitpunkt der Laufzeit voll ausgezahlt wird. Bei einer Restschuldversicherung fällt die Versicherungssumme dagegen beständig, die Anbieter müssen im Ernstfall fast nie die anfängliche Darlehenssumme auszahlen. Deshalb können sie die Restschuldpolice günstiger anbieten.

Davon profitieren alle Immobilienkäufer, die nicht zusätzlich zu ihren Kreditraten hohe Versicherungsbeiträge zahlen wollen. Zu bedenken ist: Mit einer Restschuldversicherung für Immobiliendarlehen wird nur der Kredit abgesichert. Das kann in einigen Lebenssituationen ausreichen, zum Beispiel wenn ein vermögendes Paar ein Wochenendhaus finanziert.

Geht es aber darum, nach einem Todesfall den Lebensstandard einer Familie über den Kredit hinaus zu sichern, ist eine Risikolebensversicherung die bessere Wahl (siehe Finanztest 6/17, S. 68). Es kann auch sinnvoll sein, zusätzlich zu einer Risikolebens- eine Restschuldversicherung für ein Immobiliendarlehen abzuschließen.

Versicherungen nur für den Todesfall

Für unsere Untersuchung haben wir einen Modellfall konstruiert: Ein 35-jähriger Nichtraucher zahlt ein Immobiliendarlehen über 200 000 Euro innerhalb von 20 Jahren zurück. Alle von uns untersuchten Versicherungen greifen nur im Todesfall. Auf dem Markt sind jedoch auch andere Policen, die Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit abdecken. Doch diese Tarife haben meist Tücken und die Versicherungssumme wird nur selten ausgezahlt. Deshalb raten wir von ihnen ab.

Wenige Angebote auf dem Markt

Wir haben bei mehr als 100 Versicherern Angebote für Restschuldversicherungen für Immobilienkredite eingeholt. Der Rücklauf war gering, nur zwölf Anbieter machten uns Angebote für 26 unterschiedliche Restschuldversicherungen.

Große Versicherer wie Allianz sahen sich nicht imstande, für unseren Modellfall ein Angebot zu machen. Axa gab an, keine Restschuldversicherungen anzubieten.

Individuelle Zahlpläne

Bedient in einer Familie nur einer den Kredit, reicht eine Restschuldversicherung. Zahlen beide Partner den Kredit ab, müssen beide abgesichert sein (siehe Unser Rat, S. 93).

Die Angebote der Versicherer werden individuell erstellt. Um die Beiträge zu berechnen, benötigen Versicherer Unterlagen über das Darlehen. Wichtig sind die Gesamtlaufzeit, der Sollzins und der Tilgungsplan. Bei den meisten Versicherungen im Test sind die Beiträge konstant, bei anderen ändern sie sich von Jahr zu Jahr. Wenn das der Fall ist, steigen die Versicherten mit geringen Jahresbeiträgen ein. Im Lauf von rund zehn Jahren steigen die Beiträge, danach fallen sie wieder.

Gut zu wissen: Wer lieber konstante Beitragssätze zahlt, kann seinen Wunsch beim Versicherer anmelden. Umgekehrt gilt das natürlich auch. Die meisten Unternehmen erstellen entsprechende Angebote neu. ■

Was passt am besten: Restschuld- oder Risikolebensversicherung? Mehr Details finden Sie unter test.de/risikolebensversicherung. Die für Ihre individuelle Situation am besten geeignete Risikolebensversicherung können Sie für 10 Euro bei uns im Internet ermitteln (test.de/analyse-risikoleben).

So haben wir getestet

Im Test. Für unsere Untersuchung im August 2017 hatten wir bei über 100 Anbietern von Risikolebensversicherungen Angebote für Restschuldversicherungen für Immobiliendarlehen eingeholt. 12 Versicherer haben uns 26 Angebote mit dem Überschusssystem Beitragsverrechnung gemacht. Für diesen Artikel haben wir bei den 12 Versicherern ihre aktuellen Tarife erfragt.

Berechnung. Die Tarife berechneten wir für einen 35-jährigen Nichtraucher, der ein Darlehen über 200 000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren aufnimmt. Der Nominalzins des Darlehens beträgt 2 Prozent bei 100 Prozent Auszahlung, die Anfangstilgung liegt bei 4 Prozent. Der Effektivzins beträgt 2,018 Prozent. Die Restschuld am Ende der Laufzeit liegt bei etwa 3 500 Euro.

Tabelle. In der Tabelle zeigen wir drei Varianten: Policen mit jährlicher Anpassung der Versicherungssumme an die Restschuld des Darlehens (Variante 1), Restschuldversicherungen mit anfänglich gleichbleibender, dann konstant fallender Versicherungssumme (Variante 2) und Policen mit konstant fallender Versicherungssumme (Variante 3).

Beitragszahlungsdauer. So lange müssen die Beiträge gezahlt werden.

Beitrag im ersten Jahr. Diese Beiträge zahlen Kunden im ersten Jahr. Bei einigen Policen bleiben die Beiträge konstant, bei anderen nicht.

Barwert aller Beiträge.

Wir haben alle in den künftigen Jahren anfallenden Versicherungsbeiträge mit dem Effektivzins des Darlehens von 2,018 Prozent pro Jahr auf den Vertragsbeginn abgezinst und addiert.

Verlängerungsoption. Die Laufzeit dieses Vertrags kann nachträglich verlängert werden.

Restschuldversicherungen im Test

Anbieter	Tarif	Beitragszahlungsdauer (Jahre)	Beitrag im ersten Jahr (Euro) ⁴⁾	Barwert aller Beiträge (Euro) ¹⁴⁾	Verlängerungsoption
Variante 1: Tarife mit jährlicher Anpassung an den Tilgungsplan					
Europa	E-VRL	20	66	1 096	<input type="checkbox"/>
Credit Life	TH17	21	57 ²⁾	1 097 ⁵⁾	<input type="checkbox"/>
Interrisk	SR2PN	18	77	1 168	<input type="checkbox"/> ³⁾
Hannoversche	T4N10	20	79 ²⁾	1 242	<input type="checkbox"/>
Dialog	Risk-vario	18	93	1 420 ⁵⁾	<input checked="" type="checkbox"/>
CosmosDirekt	CR-FB1.80	20	86 ²⁾	1 506	<input type="checkbox"/>
SV Sparkassenvers.	Ⓔ Rfa	18	121	1 847	<input checked="" type="checkbox"/>
Volkswahl Bund	NLD, NR+FB	19	150	2 397	<input type="checkbox"/>
Variante 2: Tarife mit erst gleichbleibendem, dann konstant fallendem Schutz					
Europa	E-VRL	20	71	1 174	<input type="checkbox"/>
Württembergische	SB: RisikoLV Kompakt	18	86	1 316	<input type="checkbox"/> ³⁾
Hannoversche	T3N10	20	79 ²⁾	1 344	<input type="checkbox"/>
Basler	Risikoversicherung	14	112	1 386	<input type="checkbox"/>
Dialog	Risk-vario	17	103	1 495	<input checked="" type="checkbox"/>
CosmosDirekt	CR-FB1.80	20	86 ²⁾	1 685	<input type="checkbox"/>
SV Sparkassenvers.	Ⓔ Rfk	18	129	1 973	<input checked="" type="checkbox"/>
Variante 3: Tarife mit konstant fallendem Versicherungsschutz					
Europa	E-VRL	20	61	1 015	<input type="checkbox"/>
Interrisk	SR2LN	18	66	1 015	<input type="checkbox"/> ³⁾
Württembergische	SB: RisikoLV Kompakt	18	73	1 110	<input type="checkbox"/> ³⁾
Hannoversche	T3N10	20	79 ²⁾	1 147	<input type="checkbox"/>
Basler	Risikoversicherung	13	103	1 194	<input type="checkbox"/>
Dialog	Risk-vario	17	86	1 255	<input checked="" type="checkbox"/>
CosmosDirekt	CR-FB1.80	20	86 ²⁾	1 393	<input type="checkbox"/>
Stuttgarter	Tarif 21	13	123	1 417	<input type="checkbox"/>
SV Sparkassenvers.	Ⓔ Rfk	18	105	1 604	<input checked="" type="checkbox"/>
Volkswahl Bund	NLA, NR+FB	18	139	2 121	<input type="checkbox"/>
Debeka	RIF(01/17)	13	269	3 108	<input type="checkbox"/>

Sortiert nach dem Barwert aller Beiträge. Barwerte und Beiträge sind kaufmännisch gerundet. Ⓔ = Angebot regional eingeschränkt. ■ = Ja. □ = Nein.
 1) Barwert: Die über die Vertragslaufzeit zu zahlenden Beiträge wurden mit 2,018 Prozent pro Jahr auf den Vertragsbeginn abgezinst.

2) Keine konstanten Beiträge.
 3) In anderem, teurerem Tarif enthalten.
 4) Angegeben sind Nettobeiträge. Fallen künftig geringere Überschüsse an, können sich die Beiträge und der Barwert erhöhen.
 5) Die Absicherung umfasst den Zeitraum bis zur endgültigen Tilgung des Darlehens. **Stand: 1. April 2018**

Drei Varianten im Vergleich

Variante 1 sind Policen mit jährlicher Anpassung an den Tilgungsplan, die Versicherungssumme ist immer so hoch wie die Restschuld. Bei Variante 2 ist in den ersten fünf Jahren die volle Darlehenssumme abgedeckt, danach fällt der Versicherungsschutz. Bei Variante 3 fällt der Versicherungsschutz schneller als die Restschuld des Darlehens. So entstehen Lücken im Versicherungsschutz (Unterdeckung).

