

Info: Restschuldversicherung, Baufinanzierung

Mit Netz und doppeltem Boden

Wer sich den Traum vom Wohneigentum verwirklicht, geht damit hohe Risiken ein. Im Normalfall müssen sich Bauherren und Immobilienkäufer über Jahre hoch verschulden. Doch was geschieht, wenn der Hauptverdiener stirbt. Mit dieser unangenehmen und häufig verdrängten Frage sollten sich Darlehensnehmer gewissenhaft auseinandersetzen.

Frankfurt am Main - Um zu verhindern, dass die Hinterbliebenen ihr Zuhause verlieren, sollte schon zum Beginn der Finanzierung vorgesorgt werden: mit dem Abschluss einer so genannten Restschuldversicherung, raten die Finanzexperten der Allgemeinen Deutschen Direktbank. Dabei lohne sich der Angebotsvergleich. Der Markt biete verschiedene Vertragsmodelle - und Kostenunterschiede von fast 200 Prozent.

Finanzielle Sicherheit für den Todesfall lässt sich günstig durch den Abschluss einer Risikolebensversicherung beschaffen. Solche Policen bieten über die gesamte Laufzeit eine Absicherung in Höhe der Vertragssumme - und das für wesentlich geringere Prämien als Kapitallebensversicherungen.

Zur Absicherung von Krediten haben die Versicherer zudem spezielle Restschuldversicherungen im Angebot. Deren Besonderheit: Die Verträge weisen eine fallende Versicherungssumme auf. Dabei gibt es nach Angaben der ING-DiBa vor allem zwei Varianten. Bei der ersten wird die Versicherungssumme jährlich so angepasst, dass sie die jeweils noch bestehenden Kreditschulden im Todesfall abdeckt. Wie bei der Annuitätentilgung sinkt die Versicherungssumme also am Anfang der Laufzeit nur wenig; in den letzten Jahren dagegen rapide. Entsprechend entwickeln sich in der Regel auch die fälligen Prämien.

Klarheit bringt nur ein Beitragsvergleich. Bei der zweiten Variante sinkt den Angaben zufolge unabhängig vom tatsächlichen Restschuldverlauf die Versicherungssumme linear. Die meist gleich bleibenden Prämien werden dabei oft nur über zwei Drittel der Laufzeit gezahlt. Der Versicherungsschutz bleibt aber trotzdem bis zum Vertragsende bestehen. "Doch Vorsicht: Bei diesem Modell sinkt die Versicherungssumme in den ersten Jahren der Finanzierung schneller als die Schulden. Stirbt die versicherte Person, bleiben die Angehörigen auf einem Restkredit sitzen - oftmals in Höhe eines fünfstelligen Eurobetrags", warnt die ING-DiBa.

Klarheit über das günstigste Angebot bringe ein Beitragsvergleich, raten die Finanzexperten. Dafür müsse der Bauherr oder Käufer den Versicherern die gewünschte Vertragsvariante und das abzusichernde Baudarlehen mit Nominalzins und Tilgungssatz vorgeben. Eine einfache Gegenüberstellung der insgesamt zu zahlenden Versicherungsprämien taue allerdings nur zur ersten Orientierung. Denn diese berücksichtige nicht, welche Beiträge wann gezahlt werden.

Deutliche Preisunterschiede. "Verlässliche Ergebnisse bringt deshalb nur ein Barwertvergleich, bei dem alle zukünftigen Prämien auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abgezinst werden. Sind die Versicherer zu dieser Berechnung nicht bereit, hilft der Blick in die Ergebnislisten der Test-Profis", raten die Bankexperten. Und die zeigen satte Preisunterschiede. So habe die Stiftung Warentest für einen 100.000-Euro-Baukredit bei einem 35-jährigen Bauherrn für den gleichen Todesfallschutz eine Prämienspanne zwischen 1121 Euro beim günstigsten Anbieter und bis zu 3100 Euro beim teuersten Versicherer ermittelt.