

## 1. Umschuldungsratgeber

Sie haben bereits eine Immobilie finanziert, und demnächst läuft Ihre Zinsbindung aus? Dann können Sie mit uns bei Ihrer anstehenden Anschlussfinanzierung viel Geld sparen.

Anders als Hausbanken gerne behaupten, können Sie bei Ihrer Anschlussfinanzierung ohne Probleme die Bank wechseln. Die dadurch entstehenden Kosten liegen weit unter dem, was Sie durch einen günstigeren Kredit sparen. Scheuen Sie sich nicht, von anderen Banken Angebote für die anstehende Anschlussfinanzierung einzuholen. Denn: Viele Banken setzen beim Konditionsangebot für eine Anschlussfinanzierung auf die Trägheit ihrer Kunden und unterbreiten entsprechend teure Angebote.

Unser Tipp: Holen Sie frühzeitig (mindestens drei Monate) vor Ablauf Ihrer Zinsbindung Konditionsangebote für Ihre Anschlussfinanzierung ein. Nur so können Sie vermeiden, dass Sie letztlich in Zeitdruck geraten und dann vorschnelle Entscheidungen treffen. Falls Sie einen Kredit mit 15-jähriger Zinsbindung abgeschlossen haben sollten, können Sie jederzeit auch nach zehn Jahren aussteigen - wenn es sich für Sie lohnt.

Beachten Sie: Ein Konditionsunterschied von 0,50 Prozent sieht zwar wenig aus. Ein durchschnittlicher Anschlusskredit verteuert sich dadurch jedoch um 5.000 Euro bis 10.000 Euro.

Wann ist der richtige Zeitpunkt zur Umschuldung?

Mit der richtigen Taktik können selbst Immobilienbesitzer mit laufenden Immobilienkrediten von der anhaltenden Niedrigzinsphase beim Baugeld profitieren. Was zu tun ist, hängt vor allem von der verbleibenden Zinsbindung ab. Was sich unabhängig von der verbleibenden Restlaufzeit immer lohnt, ist der Zinsvergleich. So kosten laut FINANZtest (7/2005) zum Beispiel Forward-Darlehen bei den teuersten Instituten bis zu 1,40 Prozent mehr als beim günstigsten Anbieter.

*Zinsbindung endet in mehr als dreieinhalb Jahren:*

Wessen Zinsbindung noch dreieinhalb Jahre und länger läuft, der muss sich gedulden. Die Diskussion um einen Kreditausstieg deutlich vor Ende der Zinsbindung ist sinnlos. Erstens: Das bloße Interesse an billigeren Zinsen rechtfertigt keinen Rechtsanspruch auf einen vorzeitigen Kreditausstieg. Zweitens: Selbst wenn das Kreditinstitut einem Ausstieg zustimmt, lohnt dieser nicht. Ursache ist die Vorfälligkeitsentschädigung, mit der sich die Banken den entstandenen Zinsschaden bezahlen lassen und die eine mögliche Zinersparnis auffrisst. Was viele allerdings nicht wissen: Problemlos möglich ist der Ausstieg nach mehr als zehn Jahren. Nach deutschem Recht (§ 489 I Nr. 3 BGB) kann zehn Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise zurückgezahlt werden.

*Zinsbindung endet in zwölf Monaten bis 42 Monaten:*

Wessen Zinsbindung in zwölf bis 42 Monaten endet, der kann handeln: Beispielsweise mit einem Forward-Darlehen. Das Prinzip: Der Kunde schließt ein Darlehen ab, dessen Laufzeit in zwölf bis 42 Monaten beginnt. Der bisherige Kredit läuft bis zum regulären Ende der Zinsfrist, dann greift das Forward-Darlehen - zu den Zinsen von heute. Für das Recht, sich das heutige Zinsniveau für die Zukunft zu sichern, wird ein Konditionsaufschlag erhoben. Je nach Anbieter, Dauer der Vorlaufzeit sowie der Situation an den Kapitalmärkten wird pro Monat Vorlaufzeit ein Konditionsaufschlag von rund 0,02 Prozent fällig. Achtung: Wer ein Forward-Darlehen abschließt, muss die Umschuldung auch tatsächlich vornehmen. Das gilt auch, wenn die Zinsen zum tatsächlichen Umschuldungstermin deutlich niedriger sind. Interessierte müssen daher abwägen, ob sie mit fallenden oder steigenden Bauzinsen rechnen. Empfehlenswert ist hier ebenso ein Angebotsvergleich: Konditionsunterschiede von bis zu 1,40 Prozent können ein Forward-Darlehen um mehrere Tausend Euro verteuern.

*Zinsbindung endet in sechs bis zwölf Monaten:*

Wenn die Zinsbindung in maximal zwölf Monaten endet, sollte der Darlehensnehmer aktiv werden. Hintergrund: Durch die bereitstellungszinsfreie Zeit erhält der Kunde bei einigen Anbietern die heutigen Niedrigzinsen ohne einen Konditionsaufschlag, auch wenn die Anschlussfinanzierung erst später fällig wird.

*Zinsbindung endet in drei bis sechs Monaten:*

Drei bis sechs Monate vor Ende der Zinsbindung sollten Darlehensnehmer unbedingt Vergleichsangebote einholen. Dieser Vorlauf ist wichtig, da viele Banken ihr Konditionsangebot häufig erst kurz vor Ende der Zinsbindung unterbreiten – um dem Kunden kaum Zeit zum Zinsvergleich zu lassen. Gerade der ist aber wichtig. Zinsvorteile von bis zu 1,00 Prozent können eine Anschlussfinanzierung um mehrere Tausend Euro verbilligen. Tipp: Nicht auf das erste Konditionsangebot der Bank vertrauen – genau darauf spekulieren die Banken.

## 2. Kosten beim Bankwechsel

Der bequemste Weg bei Ablauf einer Zinsbindung ist es, die von der bestehenden Bank angebotene Anschlussfinanzierung (die so genannte Prolongation) zu unterzeichnen. Dieser Weg ist jedoch zugleich fast immer der teuerste, weil die Bank diese Bequemlichkeit mit überteuerten Konditionen ausnutzt.

Tipp: Gehen Sie bei der Entscheidung für eine Anschlussfinanzierung genauso vor, wie bei einer neuen Finanzierung: Vergleichen Sie verschiedene Angebote. Finden Sie ein günstigeres Angebot, sollten Sie einen Bankwechsel vornehmen. Dafür müssen lediglich die Grundschulden neu eingetragen werden. Die Löschung und Eintragung ist die teuerste Variante und nur in 5 bis 10 Prozent aller Umschuldungen notwendig. Normalerweise genügt die kostengünstigere Abtretung der Grundschuld.

Im Beispiel sehen Sie eine vergleichende Musterberechnung zu den drei Alternativen. Die folgenden Berechnungen basieren darauf, eine Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro auf den neuen Darlehensgeber zu übertragen. Dieser Betrag entspricht der zum Umschuldungszeitpunkt verbleibenden Restschuld.

Löschung der alten und Eintragung einer neuen Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro zu Gunsten des neuen Darlehensgebers		
	Löschung	Eintragung *
Notargebühren inkl. MwSt.	102,66 Euro	480,24 Euro
Grundbuchgebühren für Löschung und Neueintragung	88,50 Euro	258,75 Euro
Zwischensumme	191,16 Euro	738,99 Euro
Gesamtkosten	930,15 Euro	
* Eintragung mit Erstellung eines Grundschuldbriefes		
Abtretung der Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro an den neuen Darlehensgeber		
	Abtretung *	
Notargebühren inkl. MwSt.	360,18 Euro	
Grundbuchgebühren für Abtretung	103,50 Euro	
Gesamtkosten	463,68 Euro	
* Kosten bei Abwicklung der Abtretung über einen Notar. Alternativ kann die Abwicklung auch über die Bank bzw. den Eigentümer selbst erfolgen.		
Teilabtretung und Teillöschung der alten Grundschuld		
Hier wird unterstellt, dass die ursprüngliche Grundschuld in Höhe von 150.000 Euro ins Grundbuch eingetragen wurde. Für die Absicherung der Anschlussfinanzierung wird jedoch nur eine Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro benötigt, die in Form einer Teilabtretung an den neuen Darlehensgeber übergeht. Ein nicht mehr benötigter Teil der alten Grundschuld in Höhe von 50.000 Euro kann folglich gelöscht werden.		
	Teillöschung 50.000 Euro	Teilabtretung *
Notargebühren inkl. MwSt.	76,56 Euro	360,18 Euro
Grundbuchgebühren für Teillöschung und Teilabtretung	66,00 Euro	103,50 Euro
Zwischensumme	142,56 Euro	463,68 Euro
Gesamtkosten	606,24 Euro	
* Kosten bei Abwicklung der Abtretung über einen Notar. Alternativ kann die Abwicklung auch über die Bank bzw. den Eigentümer selbst erfolgen.		

### 3. Optimierungsmöglichkeiten bei der Umschuldung

#### *Vergleichsangebote einholen*

Eigentlich müssten die Konditionen einer Anschlussfinanzierung unter den Standardkonditionen einer Neufinanzierung liegen. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Ihre Hausbank kennt Sie als langjährigen Kunden und kann auch Ihre Zahlungsmoral gut einschätzen. Darüber hinaus sind im Rahmen einer Anschlussfinanzierung für die finanzierende Bank weder eine erneute Objektbewertung noch eine aufwendige Bonitätsprüfung erforderlich.

In der Praxis jedoch ist das Gegenteil die Regel: Die Konditionen für Anschlussfinanzierungen sind überteuert. Mit Erfolg spekulieren die Banken auf die Trägheit ihrer Kunden.

Unser Tipp: Vergleichen Sie das Ihnen vorliegende Angebot Ihrer Hausbank sorgfältig mit Angeboten anderer Banken. Achten Sie dabei neben dem reinen Zinssatz auch auf eventuell anfallende Gebühren sowie auf die Möglichkeit, während der Vertragslaufzeit Sondertilgungen vorzunehmen.

#### *Eigenkapital optimieren*

Wenn die bestehende Finanzierung für Ihre Immobilie ausläuft, haben Sie die Möglichkeit, Ihr Darlehen ganz oder teilweise zurückzuzahlen. Dies ist also der beste Zeitpunkt, Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Der Vorteil hierfür liegt auf der Hand: Durch Verringerung der Restschuld reduzieren Sie die Zinsbelastung der Anschlussfinanzierung und können entsprechend mehr Geld in die Tilgung stecken. Dadurch ist eine schnellere Rückzahlung der Restschuld möglich.

#### *Darlehensrate optimieren*

Seit Sie vor mehreren Jahren Ihren ersten Kredit aufgenommen haben, hat sich vieles geändert. Das gilt möglicherweise auch für Ihre Einkommens- und Ausgabensituation. Dies sollten Sie bei Ihrer Anschlussfinanzierung beachten. In der Regel berechnen die Banken die neue Rate, indem sie den neuen Zinssatz und den alten Tilgungssatz auf die ursprünglich vereinbarte Darlehenssumme beziehen. Wenn Sie Ihre bisherige Darlehensrate problemlos tragen konnten, sollten Sie deren Höhe beibehalten.

Aufgrund der geringeren Restschuld zum Zeitpunkt der Umschuldung können Sie bei gleich bleibend hoher monatlicher Rate mehr Geld in die Tilgung investieren. Sofern Ihr finanzieller Spielraum seit Beginn der Finanzierung gewachsen ist, sollten Sie die Tilgung erhöhen. Die Tilgung erhöhen sollten Sie auch, wenn die Hypothekenzinsen gesunken sind. Dadurch können Sie Ihren Kredit schneller zurückführen und Kosten sparen.

#### *Zinsbindung optimieren*

Auch bei Ihrer Anschlussfinanzierung müssen Sie sich wieder für eine Zinsbindung entscheiden. Davon hängt unter anderem ab, ob Sie nochmals einen Anschlusskredit benötigen oder nicht.

Sind die Baugeldzinsen hoch, sollten Sie eine niedrige Laufzeit wählen. Bei niedrigen Hypothekenzinsen sollten Sie die Konditionen langfristig festschreiben - möglichst bis zur Schuldenfreiheit.

Tipp: Nachdem Sie bereits mehrere Jahre monatlich Ihre Rate bedient haben, können Sie heute Ihre monatliche Belastung realistisch einschätzen. Wählen Sie die Höhe Ihrer Tilgung für die Anschlussfinanzierung so, dass das Restdarlehen innerhalb der neu vereinbarten Zinsbindung (z.B. zehn Jahre) vollständig zurückgezahlt wird. Auf diese Weise vermeiden Sie ein weiteres Zinsrisiko nach Ablauf der Zinsbindung.

*Tilgung optimieren*

Je höher Sie Ihre Tilgung wählen, desto schneller ist Ihr Darlehen zurückgezahlt. Sie sollten bei der Gestaltung Ihrer Anschlussfinanzierung darauf achten, dass die Tilgung mindestens der zuletzt gezahlten Tilgungshöhe des bestehenden Darlehens entspricht (wenigstens jedoch 2,00 Prozent). Sofern es Ihre finanzielle Situation zulässt, kann auch ein höherer Tilgungssatz sinnvoll sein, um die Rückzahlung des Darlehens zu beschleunigen.

Bitte beachten Sie dabei, dass die zuletzt gezahlte Tilgung nicht der im Darlehensvertrag angegeben "anfänglichen Tilgung" entspricht! Aufgrund der kontinuierlichen Rückzahlung des Darlehens und der daraus resultierenden Reduzierung der Restschuld sinkt der Zinsanteil der monatlichen Rate beständig. Da die monatliche Rate jedoch über die vereinbarte Darlehenslaufzeit konstant bleibt, steigt der Tilgungsanteil immer mehr an.