

# Kreditzinsen jetzt reduzieren!

In Dänemark bietet eine Bank bereits Hypotheken mit Negativzinsen an und Österreich ist nicht mehr weit davon entfernt. Das GELD-Magazin zeigt auf, wie Sie die Zinslast Ihres Kredites jetzt reduzieren – und bei Unwilligkeit Ihrer Bank für Nachverhandlungen erfolgreich umschulden.

Michael Kordovsky



**B**ei Bauspardarlehen mit Untergrenzen von bis zu drei Prozent oder Fixzinskrediten, die noch vor wenigen Jahren in einer Phase höherer Langfristzinsen abgeschlossen wurden, besteht jetzt Optimierungsbedarf. Der erste Schritt ist dabei, mit der Hausbank oder betreffenden Bausparkasse über Konditionsanpassungen zu verhandeln. Bausparkassen kommen ihren Kunden zunehmend entgegen. Dazu ein »

## DAS KOSTET EINE UMSCHULDUNG

- » **Schätzgebühr für Bewertung der Liegenschaft:** 300 bis 750 Euro, aber Verhandlungsspielraum.
- » **Bearbeitungsgebühr (BAG) für Beratung:** zwischen 1,0% (in manchen Fällen auch darunter) und 3,0% p.a. (verhandelbar).
- » **Pfandrechtseintragungsgebühr:** In der Regel wird das Pfandrecht der bisherigen Bank gelöscht und das neue Kreditinstitut trägt das Pfandrecht für sich wieder ein. Kostenpunkt: 1,2% für Pfandrechteeintragung in Höhe des Kreditbetrags, plus zusätzlich 20% bis 30% an Nebengebührensicherstellung (NGS) für den Fall einer Verwertung der Liegenschaft, also insgesamt 1,44% bis 1,56% des Kreditbetrags. Für die notarielle Beglaubigung der Pfandurkunde fällt noch eine kleine Gebühr an. Ausweg: Mit der Bank nur 100% des Kreditbetrags als Pfandrecht zu vereinbaren erspart bereits die NGS, aber die Forderungseinlösung erspart die gesamte Pfandrechtseintragungsgebühr: „Hier wird die bestehende Höchstbetragshypothek des bisherigen Kreditgebers durch das neue Kreditinstitut via Übertragungsurkunde übernommen. Die Forderungseinlösung muss vom neuen Institut aber akzeptiert werden.“
- » **Pönale:** Verträge mit Vorfälligkeitsentschädigungen von bis zu fünf Prozent des aushaftenden Saldos sind „Schreckgespenster“ aus der Zeit vor dem 11.6.2010, seit dem in Österreich das Verbraucherkreditgesetz (VKrG) gilt. Zuvor galt das Bankwesengesetz (BWG). Verträge hatten bezüglich Pönale höchst unterschiedliche Klauseln und Formulierungen. In diesem Zusammenhang sei auf ein Gerichtsurteil hingewiesen: So musste sich das OLG Wien im Jahr 2016 mit einer Klausel befassen, wo eine „Vorfälligkeitsentschädigung“ in Höhe von konkret vier Prozent, allerdings nur „bei vorzeitiger Abdeckung des gegenständlichen Kredits durch ein anderes Kreditinstitut“ in Rechnung gestellt werden würde. Die Zulässigkeit dieser Klausel wurde durch das OLG wegen Intransparenz verneint. Darüber hinaus stellte das OLG auch ganz allgemein fest, dass „eine unangemessen hohe Vorfälligkeitsentschädigung“ gemäß ABGB ebenso gröblich benachteiligend und daher schlicht nichtig sein kann. Also gilt in älteren Verträgen immer die Betrachtung des Einzelfalles. Hingegen ist heute die Rechtslage einfach: Bei variabel verzinsten Krediten fällt keine Pönale an, wenn eine vereinbarte Kündigungsfrist von maximal sechs Monaten eingehalten wird. Wird in der Fixzinsperiode vorzeitig zurückgezahlt, so darf die Pönale ein Prozent des betroffenen Kreditbetrags nicht übersteigen. Gesetzlich ist dabei noch ein „Freibetrag“ pro Kalenderjahr von 10.000 Euro vorgesehen, wobei diese Grenze von Kreditinstituten unterschiedlich ausgelegt wird.
- » **Fallbeispiel einer Umschuldung – Bankangebots-Highlights:** Ein Kunde mit einem Monatseinkommen von 2200 Euro netto hat als Immobilienkredit für seine Eigentumswohnung noch aus dem Jahr 2014 eine Variante mit 10-jähriger Fixzinsbindung zu 2,625% oder ein Bauspardarlehen mit höherer Untergrenze und möchte heute in eine günstigere Alternative switchen. Kreditbetrag 150.000 Euro; Restlaufzeit 20 Jahre; Wohnungswert 250.000 Euro. Auflösung siehe Seite 30 „Was sagen die Banken dazu?“

Statement von Manuel Tauchner, Chief Sales Officer bei der Bausparkasse Wüstenrot: „Wir trachten danach auf das jetzige Zinsniveau sowie auf die zunehmend gezielt gesetzten Umschuldungsaktionen seitens anderer Finanzinstitutionen bzw. auf konkrete Kundenanfragen entsprechend zu reagieren. Für diese Situationen wurde bereits vor einiger Zeit ein internes Regelwerk entworfen.“ Auch Herbert Messinger, CEO der start.bausparkasse, empfiehlt eine direkte Kontaktaufnahme, „damit eine Anpassung auf dem bestehenden Konto erfolgen und somit eine kostspielige Umschuldung vermieden werden kann“.

**WANN LOHNT SICH EINE EXTERNE UMSCHULDUNG?**

Mittlerweile gibt es Neukreditangebote zu historisch niedrigen Zinsen von teils weit unter 1,0 Prozent p.a. Ob sich dabei eine Umschuldung lohnt, hängt von Kosten und lukrierten Zinseinsparungen ab. Aber es gibt noch andere Ent-

**„Wir empfehlen eine direkte Kontaktaufnahme, um mit dem Kunden eine individuelle Lösung zu erarbeiten“**

Herbert Messinger, start.bausparkasse



**„Wir haben ein eigenes Regelwerk entwickelt, um auf konkrete Kundenanfragen entsprechend zu reagieren.“**

Manuel Tauchner Bausparkasse Wüstenrot



scheidungsgrundlagen, die Peter Hrubec, Prokurist beim Finanzierungsberatungsunternehmen Infina, wie folgt skizziert: „Eine Umschuldung kann auf eine veränderte Lebenssituation abgestellt und die Kreditlaufzeit entsprechend angepasst werden. Dies hat dann Auswirkungen auf die Höhe der monatlichen Rückzahlung und die laufende Liquidität. Auch eine Entflechtung bestehender Sicherheiten kann für Kreditnehmer von Bedeutung sein und eine Umschuldung notwendig machen.“ Ein weiterer Aspekt kann Sicherheit durch Tausch des variablen gegen ein fixes Zinsmodell sein.

Damit kann man sich die aktuellen Niedrigzinsen „einfrieren“.

Grob geschätzt bewegen sich die Kosten für die Umschuldung eines 150.000 Euro-Kredites zwischen 3,7 und 6,2 Prozent der Kreditsumme. Diese müssen durch Einsparungen überkompensiert werden. Angenommen, ein Kunde kann zu rund einem Prozentpunkt über dem 10-Jahres-EUR-Swapzinssatz finanzieren. Per 27.08.2019 ist der 10-Jahres-Swapsatz bereits negativ mit minus 0,23 Prozent, vor rund einem Jahr lag er bei etwa 0,9 Prozent. Nun könnte die gleiche Fixzinsbindung anstatt für z.B. 1,875 zu 0,875 Prozent p.a. abgeschlossen werden. Der jährliche Zinsvorteil liegt bei einem Prozentpunkt. Die restliche Fixzinsbindungsdauer wäre noch neun Jahre. Unter Annahme von fünf Prozent an gesamten Umschuldungskosten würden sich die Kosten nach fünf Jahren amortisieren. Gegenüber den restlichen neun Jahren in der alten Fixzinsbindung liegt dann die Nettoersparnis bei vier Prozent der Kreditsumme bzw. 6000 Euro. «

**WAS SAGEN DIE BANKEN DAZU?**

- » **BAWAG P.S.K.:** Diese äußerte sich zur externen Umschuldung wie folgt: „Wir bieten diesen Kunden einen Hypothekarkredittausch an: Bei voller Besicherung geben wir den Kunden einen Zinssatz von 1,125% auf den 3-/oder 6-Monats-Euribor und vergüten alle mit der Eintragung im Grundbuch in Verbindung stehenden Kosten.“ Bei gleicher Laufzeit würde der variable Zinssatz anfangs bei 1,125% p.a. (wegen Untergrenze bei 0%, Obergrenze 4,5%) bzw. effektiv 1,25% liegen.
- » **Erste Bank:** regelt interne Umschuldungen individuell, doch im Falle externer Umschuldung mit folgenden Rahmendaten:
  - **Topbonität:**  
Variabel: 3-Monats-Euribor + 1% Aufschlag = Kundenzinssatz von 0,578%  
10 bzw. 15 Jahre fix: Kundenzinssatz 0,61% bzw. 0,75%
  - **Ausreichende Bonität:**  
Variabel: 3-Monats-Euribor + 1,25% Aufschlag = Kundenzinssatz von 0,828%  
10 bzw. 15 Jahre fix: Kundenzinssatz 0,86% bzw. 1,00%
  - **Nebenspesen:**  
Bearbeitungsgebühr 2250 Euro / Kontoführung p. Quartal: 11,92 Euro / KSV-Auskunftsgebühr: 21 Euro / Grundbucheintragung: 2160 Euro / Grundbuchgesuch: 62 Euro.
- » **ING:** Bei 20 Jahren Laufzeit die ersten zehn Jahre fix 0,85% p.a., danach 3-Monats-Euribor + 0,75 PP Marge, Gesamtzins aktuell: 0,38% p.a., Nebenkosten: 3882,50 Euro
- » **start.bausparkasse:** 1,75% fix auf 20 Jahre mit Darlehensgesamtlaufzeit bis 35 Jahre und 2,15% fix auf 30 Jahre = Darlehensgesamtlaufzeit

**FAZIT UND AUSBLICK**

Nachdem im August erstmals sogar die Rendite zehnjähriger deutscher Pfandbriefe negativ ist, steigt die Wahrscheinlichkeit baldiger Negativzinsen für Hypothekarkredite. Allerdings würde dies Banken stark belasten, weshalb das Pendel auch schnell wieder in die andere Richtung schlagen kann. Daher machen langjährige Fixzinsbindungen auf 15 oder 20 Jahre durchaus Sinn.