



Fixzinsbindungen waren noch nie so günstig wie heute. Umschulden zahlt sich daher oft aus, aber nicht immer

## Jetzt umschulden?

Wer heute drei Prozent Fixzinsen zahlt oder bei wem noch eine Zinsuntergrenze beim Bauspardarlehen gilt, sollte eine Umschuldung überlegen.

VON SUSANNE KOWATSCHE

**N**ahm man etwa 2015 einen Hypothekarkredit auf, war man mehr als zufrieden, wenn man einen 15-jährigen Fixzinskredit für 2,5 Prozent p. a. ergattern konnte. Damals galten auch drei Prozent Fixzinsen für 20 Jahre als äußerst attraktiv.

Sucht man dagegen heute eine Fixzinsbindung auf 20 Jahre, wird man mit fixen Nominalzinsen zwischen 1,1 und 1,5 Prozent fündig, je nach Bonität und Bank, wie der Konditionenvergleich in der letzten GEWINN-Ausgabe im Detail zeigte (Seite 52 bis 56).

Dieser extrem günstigen Zinslage bei den Hypothekarkrediten konnte auch die Corona-Krise nichts anhaben. Kurz gab es kleinere Verwerfungen, aktuell sind viele Konditionen so günstig wie noch nie. Einzige Einschränkung: „Bei der Bonitätsprüfung wurden die Banken strenger, und wenn heute Eigenmittel von mindestens 20 Prozent verlangt werden, sind damit üblicherweise 20 Prozent der Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Nebenkosten in Cash gemeint. Das macht unterm

Strich einen Eigenkapitalanteil von über 25 Prozent aus“, weiß Alexander Meixner, Prokurist des Kreditvergleichsportals creditnet.

Da während des Lockdowns viele Menschen zwangsläufig Zeit hatten, ihre Finanzen zu überdenken, und dieser Trend aktuell weiter anhält, sind die Anfragen bezüglich Umschuldung seit dem Frühjahr spürbar angestiegen.

### Wann sich umschulden auszahlt

„Vor Jahren abgeschlossene Kredite mit Mindestzinsen bzw. Zinsuntergrenzen können nun aufgrund des historisch tiefen Zinsniveaus entsprechend optimiert werden. Weiters lagen selbst noch vor zirka zwei Jahren die Fixzinssätze in etwa beim doppelten Zinsniveau im Vergleich zum derzeitigen“, schildert Harald Draxl, Geschäftsführer des Wohnbau-Finanzexperten Infina.

„Am häufigsten sind es Kreditnehmer, die für heutige Verhältnisse relativ hohe Fixzinskonditionen in den Jahren 2017 und 2018 erhalten haben“, beobachtet auch Meixner. Es sind also häufig

klassische Bauspardarlehen mit noch nennenswerter Untergrenze (bis etwa 2013 waren sogar Zinsuntergrenzen von drei Prozent üblich) sowie aus heutiger Sicht teure Fixzinskredite, die Menschen dazu bringen, ans Umschulden zwecks Verbesserung des Zinssatzes zu denken.

Eine dritte Gruppe sind freilich Franken-Kreditnehmer, die es in gar nicht so geringer Anzahl immer noch gibt: Rund 12,5 Milliarden Euro haften laut Finanzmarktaufsicht Mitte des Jahres noch in Fremdwährung (96,2 Prozent davon im Schweizer Franken) aus. „Franken-Kreditnehmer denken mittlerweile intensiver über eine Optimierung ihres oft endfällig abgeschlossenen Kreditmodells nach“, beobachtet Draxl. „Der Grund liegt darin, dass diese Kredite meist in den nächsten fünf bis zehn Jahren auslaufen und die Chance auf Verbesserung durch die geringe Restlaufzeit immer geringer wird. Beim Fremdwährungskredit geht es primär um die Risikominimierung im Bereich Währungskursverluste, aber auch um

die nicht fix vorherzusehende Entwicklung der Tilgungsträger“, so Draxl weiter.

„Die Lücke des Tilgungsträgers ist erfahrungsgemäß meist sehr hoch, jetzt sollte man Schadensbegrenzung betreiben“, ergänzt Meixner. Immerhin sind die meisten Banken bei den Spesen nach wie vor bereit, entgegenzukommen. Die übliche Lösung ist hier der Rückkauf des Tilgungsträgers und eine Konvertierung der Kredite von Franken in Euro, dazu die Umstellung von einem endfälligen in einen Abstattungskredit. Zwecks Leistbarkeit wird dabei oft die Laufzeit verlängert, wer künftig null Risiko haben will, wählt meist einen Fixzinskredit.

### Was Umschuldung kostet

Bleiben wir bei jenen, die die freie Wahl haben, den Kredit zu belassen oder umzuschulden. Mit welchen Kosten muss man bei einer Umschuldung fix rechnen? Da gibt es laut Meixner:

- eine Bearbeitungsgebühr (1,5 bis 2,5 Prozent),
- die Grundbucheintragungsgebühr (1,2 bis 1,56 Prozent),
- sonstige Kosten (Schätzung, Beglaubigung, etc.) 0,5 bis ein Prozent,
- eventuell eine Pönale von maximal einem Prozent.



„Vor Jahren abgeschlossene Kredite mit Mindestzinsen bzw. Zinsuntergrenzen können nun entsprechend optimiert werden“, weiß Harald Draxl, Geschäftsführer InFINA

In Summe kommt so eine Gesamtkostenbelastung von durchschnittlich knapp über fünf Prozent heraus.

Damit wird auch schon klar, dass sich nicht jede Umschuldung auszahlen wird. „Die zukünftige Zinsersparnis muss den Kosten exakt gegenübergestellt werden, um eine gute und verlässliche Entscheidungsgrundlage für den Kunden zu schaffen“, betont Draxl.

Eine Faustregel zur Ersteinschätzung liefert Meixner: „Bei Restlaufzeiten unter 15 Jahren und/oder aushaftenden Salden unter 150.000 Euro machen Umschuldungen wegen der Nebenkosten nur in den wenigsten Fällen wirklich Sinn.“ Denn in den ersten Jahren ist die Zinsbelastung deutlich höher, in den letzten Jahren Laufzeit zahlt man dagegen überwiegend Kapital ab. Es gibt aber immer wieder Spezialfälle:



„Am häufigsten zahlt es sich bei Kreditnehmern aus, die 2017 oder 2018 Fixzinsbindungen abgeschlossen haben“, schildert Alexander Meixner, Prokurist von creditnet

„Etwa wo die Restlaufzeit des bestehenden Kredites nur mehr ein Drittel beträgt und der Kunde trotzdem umschuldet, da der Zinsvorteil derart groß ist, dass sich das für ihn noch auszahlt“, so Draxl, umgekehrt kann sich auch bei langer Restlaufzeit eine Umschuldung im Einzelfall nicht auszahlen.

### Fix oder variabel?

Variable Konditionen sind, wie unsere Übersicht in der SeptemberGEWINN-Ausgabe zeigte, aktuell ab 0,375 Prozent zu haben – bzw. ab 0,6 Prozent an Effektivzinsen, also inklusive aller Nebenkosten. „Andererseits konnten wir zuletzt auf 20 Jahre sogar eine Kondition von einem Prozent Fixzins vermitteln“, schildert Meixner. „Es hängt sehr viel von der Bonität des Kunden und seinen Sondertilgungsmöglichkeiten ab. Einkommensstarke Kunden mit relevanten Einkommenschancen, aber auch Kunden, bei denen in den nächsten Jahren eine fixe Sondertilgung zu erwarten ist, entscheiden sich oft auch für ein variables Kreditmodell“, weiß InFINA-Experte Draxl. Rund zwei Drittel der Kunden würden dennoch – der Sicherheit geschuldet – aktuell zu Fixzinsen greifen, so Draxl.

**Ein Tipp zum Schluss:** Wer eine Umschuldung überlegt, sollte sich am besten an einen unabhängigen Experten wenden, der eine Ausschreibung bei den Banken durchführt. Sei es ein Kreditmakler wie aus dem InFINA-Netzwerk oder ein unabhängiges Vergleichsportale wie creditnet. „Alleine einen Termin bei einer Bank zu bekommen, dauert derzeit meist lange“, schildert Meixner. Vorher nicht auf eigene Faust bei einzelnen Banken anzuklopfen, hilft zudem den Profis, allorts die besten Angebote einzuholen.



## Wann sich umschulden auszahlt – und wann nicht

### Beispiel 1:

#### Kein klares Umschuldungssignal

Ursprünglicher Kreditbetrag: 140.000 Euro, Laufzeit: 30 Jahre, ursprüngliche Kondition: Fixzinssatz für 15 Jahre 1,75 Prozent, danach Drei-Monats-Euribor plus 1,15 Prozent Aufschlag.

Nach fünf Jahren wird eine Umschuldung überlegt (aushaftender Betrag: 120.000 Euro). Neue Kondition: Fixzinssatz für zehn Jahre 0,95 Prozent, danach Drei-Monats-Euribor plus ein Prozent. Umschuldungsbetrag inklusive neuen Nebenkosten: 125.888 Euro.

„Die Ersparnis insgesamt für die gesamte Restlaufzeit von 25 Jahren würde 3.407,86 Euro betragen, was eine prozentuelle Ersparnis von lediglich 2,37 Prozent ergibt“, hat Meixner berechnet.

### Beispiel 2:

#### Klares Umschuldungssignal

Ursprünglicher Kreditbetrag 357.000 Euro, Laufzeit 30 Jahre, ursprüngliche Kondition: Fixzinssatz für 15 Jahre 2,25 Prozent, dann Drei-Monats-Euribor plus 1,5 Prozent Aufschlag.

Nach zwei Jahren wird eine Umschuldung überlegt (aushaftender Betrag: 330.000 Euro). Neue Kondition: Fixzinssatz für 13 Jahre 1,05 Prozent, danach Drei-Monats-Euribor plus ein Prozent Aufschlag. Umschuldungsbetrag inklusive neuen Nebenkosten: 345.355 Euro.

„Die Ersparnis über die gesamte Restlaufzeit beträgt hier 34.906 Euro, was einer relativen Gesamtersparnis von 8,17 Prozent entspricht“, so Meixner. Hier heißt es also jedenfalls umschulden!