

Pressemitteilung

Ein Stundenlohn von 4.000 Euro? Umschulden macht es möglich

Lübeck, 3. April 2019. Auf die Euphorie über den Kauf der eigenen vier Wände, die Nestbauzeit und das Heimisch-Werden folgt oft der Anschlussfinanzierungs-Blues: Das Ende der ersten Finanzierungsrunde und der bisherigen Zinsbindung ist in Sicht – aber das Ende der Restschuld noch nicht. Ein neuer Anschlusskredit mit einer neuen Zinsbindung muss nun her. Diesen Moment sehnen die wenigsten Eigenheimbesitzer herbei. Aber warum eigentlich? Denn wer jetzt umschuldet, kann mit wenig Aufwand viel Geld sparen. Spezialisten des Finanzdienstleisters Dr. Klein geben Tipps, wie die Anschlussfinanzierung zum Gewinn wird.

„Viele wissen gar nicht, dass sie nicht bei ihrer Hausbank bleiben müssen“, schildert Gereon Reglinski, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Wesel, seine Erfahrung aus der Praxis. Das Fortführen der Baufinanzierung beim bisherigen Anbieter, die sogenannte Prolongation, scheint für sie die einzige Möglichkeit zu sein. Dazu gibt es aber eine Alternative, die sich lohnen kann: die Umschuldung. Hierbei wird für die Restschuld eine Finanzierung mit einer anderen Bank abgeschlossen. Warum? Das bietet die Chance, neu über die Konditionen für die Baufinanzierung zu verhandeln und das beste Angebot zu wählen. Die Wahrscheinlichkeit, bei einem neuen Anbieter bessere Vertragsbedingungen zu finden als bei der eigenen Hausbank, ist hoch. Zudem wird der Immobilienwert bei einer Umschuldung neu bemessen. In den meisten Fällen ist der Wert gestiegen. Dadurch sinken der Beleihungsauslauf und das Risiko der Bank, was sie mit günstigeren Konditionen und niedrigeren Zinsen belohnt.

Untreue lohnt sich: durch Bankwechsel viel Geld sparen

Welches Sparpotenzial sich tatsächlich hinter einer Umschuldung verbirgt, zeigt der Fall von Familie Seifert*. Als sie zu Gereon Reglinski kamen, stand für sie fest, dass sie ihr Darlehen innerhalb von 15 Jahren zurückzahlen möchten. Eine Restschuld von rund 100.000 Euro war bei ihnen noch offen. Die Seiferts waren skeptisch, ob sich Umschulden denn tatsächlich lohnt. Und ob, meint Gereon Reglinski: Bei der neuen Bank liegt der Zins 0,87 Prozentpunkte unter dem der bisherigen Hausbank und sie übernimmt die Gebühren für den Wechsel. Für Familie Seifert* bedeutet dies eine Ersparnis von rund 8.000 Euro. „Zudem ist die Familie ein Jahr früher mit der Finanzierung fertig“, freut sich der Baufinanzierungsspezialist für seine Kunden.

Beispielrechnung: Wie sich die Umschuldung für Familie Seifert* auszahlt

Restschuld: 100.000 Euro, Zinsbindung 15 Jahre, monatliche Rate 660 Euro

	Prolongation mit bisheriger Bank	Umschulden mit neuer Bank
Sollzins	2,32 Prozent	1,45 Prozent
Grundbuch-/ Notarkosten	0 Euro	ca. 500 Euro - zahlt Bank
Abbezahlt nach	15 Jahren	14 Jahren
Zinsen + Gebühren gesamt	18.445 Euro	10.518 Euro
Ersparnis	0 Euro	7.927 Euro

Kleiner Aufwand – große Wirkung: ein Stundenlohn von 4.000 Euro

Umschulden ist kompliziert und aufwändig – dieses Vorurteil hört Gereon Reglinski oft. Zu Unrecht, wie der Baufinanzierungsspezialist meint, denn: „Ordner mit Hausunterlagen aus dem Keller holen und zum Berater bringen, Lohnabrechnung dazu und schon ist es erledigt.“ Mit wenig Aufwand lässt sich also ein großes Plus erzielen, wie das Beispiel zeigt: „Zeitaufwand etwa zwei Stunden, Ersparnis rund 8.000 Euro – das macht einen Stundenlohn von fast

4.000 Euro. Den erreicht man wohl sonst auf legalem Weg so gut wie nie“, meint Gereon Reglinski mit einem Augenzwinkern.

Nicht nur der Aufwand, sondern auch die Kosten sind überschaubar: Bei einer Umschuldung wird in den meisten Fällen die Grundsschuld abgetreten und die neue Bank als Gläubigerin ins Grundbuch eingetragen. Der Kreditnehmer muss sich darum nicht kümmern und keinen Notartermin vereinbaren, da die Banken dies organisieren. Allerdings verursacht dieser amtliche Vorgang Notar- und Grundbuchgebühren. In der Regel belaufen sich diese Nebenkosten auf etwa 0,3 Prozent der Restschuld. Ist der Zins der neuen Baufinanzierung also mindestens 0,3 Prozentpunkte besser als der Zins der bisherigen Finanzierung, dann sind die Kosten schnell wieder eingespielt. „Meist sind die Gebühren schon nach einem Jahr ausgeglichen“, so der Baufinanzierungsspezialist, „außerdem bieten einige Banken Sonderaktionen an und übernehmen die Gebühren.“ Es mache sich daher bezahlt, verschiedene Angebote zu prüfen oder von einem Berater vergleichen zu lassen.

Der beste Zeitpunkt: klarer Vorteil für den frühen Vogel

Nach dem Immobilienerwerb scheint das Ende der ersten Finanzierungsrunde in weiter Ferne zu liegen. Dennoch sollten Immobilienbesitzer die Anschlussfinanzierung nicht auf die lange Bank schieben: „Wer bis zum letzten Tag wartet, der hat nur noch die Möglichkeit, das Hausbank-Angebot anzunehmen und das ist erfahrungsgemäß nie das günstigste“, weiß Gereon Reglinski. Aber wann gehört das Thema auf die To-do-Liste? Es gibt zwei Zeitpunkte, zu denen die Umschuldung einer laufenden Baufinanzierung ohne Probleme und vor allem ohne weitere Kosten möglich ist: Wenn die Sollzinsbindung ausläuft, oder wenn die Zinsbindung bereits länger als zehn Jahre läuft. Aus der Sicht von Reglinski ist etwa fünfeneinhalb Jahre vor Ende der Zinsbindung ein guter Zeitpunkt gekommen, um auf die Anschlussfinanzierung zu schauen, denn: „Ab 66 Monaten im Voraus bieten Banken ein Forward-Darlehen an. Damit lassen sich die aktuell günstigen Zinskonditionen für eine Anschlussfinanzierung sichern, die erst in mehreren Jahren ansteht.“

Wichtige Stellschrauben beim Umschulden

Ein Forward-Darlehen hatte auch Christian Schmitz* im Blick, als er zum Beratungstermin mit Gereon Reglinski kam. Er wollte sich gerne das derzeitige Zinsniveau sichern, wenn seine aktuelle Finanzierung im Jahr 2022 ausläuft. Was er nicht wusste: Er kann sein Darlehen bereits jetzt kündigen und umschulden, da die Zehnjahresfrist abgelaufen ist. Die aktuell günstigen Zinsen kann er nun drei Jahre früher in Anspruch nehmen als geplant und eine große Summe sparen: „Seinen derzeitigen Zins konnten wir von 4,7 Prozent auf 1,8 Prozent senken. Bei einer Summe von 210.000 Euro spart Herr Schmitz* allein in diesen drei Jahren fast 18.000 Euro und hat sich die Zinsen für weitere 15 Jahre gesichert“, verrät Reglinski. Es sei daher wichtig, sowohl das Ende der Sollzinsbindung als auch die Zehnjahresfrist auf dem Zettel zu haben. Und noch einen Tipp hat der Spezialist für alle Anschlussfinanzierenden: „Niemals das bisherige Darlehen kündigen, bevor man ein neues hat.“

5 Tipps zum Umschulden

- ✓ Das Ende der Sollzinsbindung und Zehnjahresfrist im Blick haben und rechtzeitig aktiv werden
- ✓ Angebote einholen (lassen) und mit günstigem Zinssatz sparen
- ✓ Monatsrate senken oder bei gleicher Rate mehr tilgen
- ✓ Mit langer Zinsbindung günstigen Zins sichern
- ✓ Nie Darlehen kündigen, bevor man ein neues hat

*Name geändert

Über Dr. Klein

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 65 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 550 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu rund 400 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „Vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum fünften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Anne Rosenstock
PR Managerin

Internet: www.drklein.de
Facebook: www.facebook.com/drkleinag
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9669
Fax: +49 (0)451 / 140828 – 9669
E-Mail: presse@drklein.de