

Wohnbaudarlehen: das Rennen um die „Surrogationen“ ist eröffnet

Do, 14.11.2019 - 11:21

VZS: Am besten sofort prüfen, ob man das alte Darlehen ersetzen kann!

Das Rennen um die Ersetzung der Darlehen („Surrogationen“) ist eröffnet. Laut dem Vergleichsportal mutuonline.it haben sich im Vergleich zum selben Zeitraum im Vorjahr die Ersetzungen im September 2019 praktisch verdoppelt. Und auch im Oktober hält der Trend an. Der Tipp der VZS ist es daher, den günstigen Zinstrend zu nutzen, da sich die Situation auch ändern könnte.

Die 3. Welle der Surrogationen

Die derzeitige ist die 3. Welle der Ersetzung von Darlehen in Italien: die ersten beiden fanden 2014/2015 sowie 2017/2018 statt. Die Ersetzung der Darlehen – also die Übertragung des Darlehens zu einer anderen Bank, welche günstigere Bedingungen anbietet – ist eine vollkommen kostenlose Operation. Die DarlehensnehmerInnen müssen auch nicht für die Kosten des Notars aufkommen, da der Betrag des Darlehens nicht verändert wird, und daher die Werte, auf denen die Hypothek fußt, unverändert bleiben.

Die Kosteneinsparung

Die Zinssätze sind derzeit sehr günstig: für ein Darlehen mit einem LTV-Wert bis zu 50% kann man am Markt fixe Zinssätze unter 1% erzielen, und variable um 0,50% (LTV bezeichnet das Verhältnis zwischen Immobilienwert und Darlehenssumme, im Englischen „loan to value“).

Diese niedrigen Zinssätze bringen eine Kosteneinsparung mit sich: je nach altem Darlehen kann man auch 800-900 Euro pro Jahr einsparen, die – auf die Dauer des Darlehens gerechnet – gut und gerne 15.000 – 20.000 Euro werden.

Die Entwicklung der Referenzzinssätze

Die Referenzzinssätze für Darlehen sind der IRS sowie der Euribor. Der IRS 20 Jahre betrug im September 2018 noch 1,50 %, und liegt aktuell (Ende Oktober 2019) bei 0,45%. Der Euribor 6 Monate lag bei -0,268%, und aktuell bei -0,348%.

VZS-Geschäftsführer Walther Andreas erklärt: „Der Zeitpunkt für eine Ersetzung des Darlehens ist denkbar günstig. Wir schätzen, dass noch viele Familien in Südtirol Darlehen laufen haben, deren Zinssätze dem derzeitigen Marktniveau nicht entsprechen, und die daher von einer Surrogation stark profitieren würden. Wer ein Darlehen abbezahlt, sollte die Gelegenheit nicht ungenutzt verstreichen lassen, da in den letzten Wochen leichte Steigerungen der Referenzzinssätze festgestellt werden konnten. Daher gilt: keine Zeit vergeuden, und konsequent Bank wechseln, wenn die eigene Bank keinen Spielraum für eine Neuverhandlung einräumt.

Einige Tipps:

- holen Sie Angebote bei zwei-drei Banken ein;
- überprüfen Sie auch über die Vergleichsrechner (wie z.B. mutuionline.it), ob die Surrogation in Ihrem Fall eine Einsparung mit sich bringt;
- generell ist dies vor allem dann der Fall, wenn noch mehr als 60-70% des Darlehens abzubezahlen sind;
- die Bank kann keinerlei Kosten oder Spesen anlasten, auch keine Notarkosten;
- beim neuen Darlehen können sich Laufzeit und Zinssatz ändern, nicht aber der Betrag der Restschuld;
- die Bank kann Sie nicht verpflichten, ein neues Kontokorrent zu eröffnen oder eine neue Lebensversicherung abzuschließen. Dieses Verbot kommt aus dem sogenannten Salva-Italia-Dekret (Art. 36, GD 201/2011): „als unlautere Handelspraktik einer Bank, eines Kreditinstituts oder eines Finanzvermittlers gilt, wenn zum Zweck der Eröffnung eines Darlehensvertrags der Kunde verpflichtet wird, eine Versicherungspolizze ausgegeben von derselben Institution zu zeichnen oder ein Kontokorrent mit derselben Institution zu eröffnen“. Die Antitrustbehörde hat vor kurzem Ermittlungsverfahren gegen drei bekannte nationale Banken eröffnet, da diese vermeintlich gegen dieses Verbot verstoßen hätten;
- lassen Sie die Berechnungen zur Surrogation von unabhängigen Experten kontrollieren: in der VZS gibt es hierfür einen eigenen Beratungsdienst. Interessierte erhalten Rat und Hilfe in Sachen Darlehensersetzung. Wir danken für eine Terminvereinbarung unter Tel. 0471-975597. Mitzubringen: vollständige Kopie des aktuellen Darlehensvertrags sowie einige Angebote für die Surrogation.