

---

## Wohnbaudarlehen: Neuverhandlung birgt hohes Sparpotential

Mi, 16.08.2017 - 11:21

### Bei Darlehensumschreibungen Bedingungen genau prüfen!

#### Darlehensvergleich der VZS ermöglicht Einschätzung des Handlungsbedarfs

Wer vor einigen Jahren ein Darlehen abgeschlossen hat, kann heute von den stark gesunkenen Zinssätzen profitieren. Es gibt zwei Wege das alte und teure Darlehen loszuwerden: eine Umschreibung auf eine andere Bank (im Fachjargon „Surrogation“ genannt, für Hypothekendarlehen möglich), oder die Vereinbarung einer neuen und günstigeren Zinsklausel durch Verhandlungen mit der eigenen Bank.

Die VZS rät den DarlehensnehmerInnen, zuerst mit ihrer Bank in Neuverhandlungen zu treten. Erreicht man eine Übereinkunft für einen neuen Zinssatz, so hat diese sofortige Wirkung: der neue Zinssatz wird bereits auf die nächste fällige Darlehensrate angewandt, und die Einsparung beginnt gleich. Ein Fall aus der Beratungspraxis: Eine Verbraucherin trat nach Beratung durch die VZS in Verhandlung mit der Bank, und konnte eine Einsparung von ca. 50 € pro Monat erreichen, da der variable Zinssatz mit Untergrenze in einen günstigeren Fixzins umgewandelt wurde. **Auf die gesamte Restlaufzeit des Darlehens berechnet beträgt die Einsparung stolze 12.000 Euro.**

Sollte sich am Markt ein günstigeres Angebot bei einer anderen Bank finden (auch nach einer Zinssatzneuverhandlung mit der alten Bank), kann man eine Surrogation beantragen. Obwohl das Gesetz vorsieht, dass die Umschreibung innerhalb von 30 Arbeitstagen zu erfolgen hat (Artikel 120-quarter Bankeneinheitengesetz), dauert der Vorgang erfahrungsgemäß meist dennoch 2 bis 3 Monate. Die Umschreibung des Darlehens ist kostenlos, und keine Bank darf eine Gebühr, Strafzahlungen oder Spesen dafür verlangen. Dennoch mussten wir feststellen, dass einige Banken nichtsdestotrotz Mittel und Wege finden, diese Gesetzesauflagen zu umgehen.

Voraussetzung für die kostenlose Umschreibung ist, dass das Darlehen „gleich“ bleibt, d.h. an der Restschuld darf sich nichts ändern (die anderen Bedingungen wie Dauer und Zinssatz dürfen sehr wohl geändert werden). Wird der Darlehensbetrag um einige Tausende Euro erhöht, ist der Vorgang keine „Surrogation“ mehr, und die KundInnen müssen für alle Gebühren der Banken und die Kosten

des Notars aufkommen. Zudem kann die alte Bank, sofern das Darlehen nicht ausschließlich zum Bau oder Kauf einer Immobilie verwendet wurde, eine Pönale verlangen.

Auch hier zeigt die Erfahrung aus der Beratungspraxis, dass eine im Verhältnis geringe Erhöhung des Darlehensbetrags **Mehrkosten von 5.000 Euro und mehr verursachen kann**, da Pönalen an die „alte“ Bank, Gutachterkosten, Bearbeitungsgebühr und Notarskosten zu begleichen sind. Bei Umschreibung des Darlehens mit unveränderter Restschuld wäre der Vorgang kostenlos über die Bühne gegangen.

Daher unser Rat, bei Bankgeschäften mit hohen Summen stets vor deren Abschluss einen unabhängigen Experten zu Rate ziehen. Manche Entscheidungen können uns, wie man an obigem Fall sieht, teuer zu stehen kommen. **Der aktuelle Darlehensvergleich der Verbraucherzentrale (in den Geschäftsstellen sowie auf [www.verbraucherzentrale.it](http://www.verbraucherzentrale.it) verfügbar) gibt Aufschluss über das aktuelle Zinsniveau am Markt.**

In der VZS ist eine eigene Beratung für den Bereich „Darlehen und Kredit“ im Rahmen der Finanzberatung verfügbar (gegen Terminvormerkung unter Tel. 0471/975597).