



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori*

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Wohnbaudarlehen Vergleich Mai/Juni 2016

Wed, 06/15/2016 - 13:49

**Niedrige Zinsen bei Wohnbaudarlehen
Gelegenheit nützen für Neuverhandlungen oder Surrogation**

**Maßgebliche Südtiroler Banken scheuen Vergleich –
wenig Bereitschaft zur Zusammenarbeit im Sinne der VerbraucherInnen**

In den vergangenen Wochen haben die BeraterInnen der Verbraucherzentrale Südtirol (VZS) versucht, einmal mehr die in Südtirol angebotenen Bedingungen für Wohnbaudarlehen zu vergleichen. Leider antworten – wohl im Zuge der von der Antitrust verhängten Strafen - einige Banken seit geraumer Zeit nicht mehr, sodass der Überblick über die Marktbedingungen nicht vollständig ist. Andere Banken wiederum sichern zwar mündlich die Zusendung der Daten zu, lassen auf die Ankündigungen keine Taten folgen – höchstens eine Reihe von stets weniger glaubhaft klingenden Aufschieb-Gründen, auf die letztendlich totale Funkstille folgt. Nimmt man dieses Verhalten als Maßstab, so scheint die Transparenz am Markt in Südtirol ein trauriges Schatten-Dasein fristen zu müssen.

Um wenigstens die größten Lücken zu schließen, wurden einige Angebote direkt am Schalter durch Strohmann eingeholt, mit allen entsprechenden Aufwänden und Bedenken in Punkto Vergleichbarkeit der Angebote (eine Bank, die aktiv am Vergleich teilnimmt, richtet ihre Angebote an aller Südtiroler KundInnen, während das Angebot für unsere Lockvögel immer nur an eine Person gerichtet sein kann).

Soweit die schlechten Nachrichten. Doch es gibt auch Gutes zu berichten: Der Vergleich zeigt, dass der „Sinkflug“ der Zinssätze weiter anhält. Besonders für DarlehensnehmerInnen mit hoher Kreditbonität und einem LTV-Wert (Verhältnis Kreditbetrag/Immobilienwert) unter 50%, können mit sehr günstigen Konditionen rechnen. Ein LTV-Wert unter 50% ergibt sich meist bei Darlehen, die seit längerer Zeit abbezahlt werden. Deshalb unser Rat an den DarlehensnehmerInnen mit „alten“, teuren Darlehen, in

Neuverhandlungen mit ihrer Bank zu treten oder die Möglichkeit einer Surrogation in Betracht zu ziehen. Die Einsparungen durch eine Surrogation können für ein Darlehen mit Laufzeit von 20 Jahren und einen Kreditbetrag von € 200.000 bis zu ca. € 40.000 betragen.

Drei Wege um das alte, teure Darlehen "loszuwerden"

Neuverhandlung:

- Mit der gleichen Bank;
- Es reicht eine Privaturkunde, man benötigt keinen Notar;
- Es können geändert werden: der Zinssatz (z.B. von variabel auf fixverzinst), der Spread, die Dauer;
- Die Bank darf keine Spesen verlangen, keine anderen Kosten vorgesehen.

Surrogation (der Hypothek):

- Mit einer anderen Bank;
- Für den Surrogationsakt braucht es in Gebieten mit Grundbuch einen notariell beglaubigten Akt, dem Darlehensnehmer dürfen jedoch keine Abschlusskosten angerechnet werden;
- Keine Kosten für die Gewährung des neuen Darlehens;
- Keine Pönale (da das Darlehen übertragen und nicht getilgt wird);
- Es können geändert werden: Zinssatz, Spread, Dauer, jedoch nicht das Kapital.

Tilgung/Ersetzung:

- Mit einer anderen Bank; man tilgt das alte Darlehen und die dazugehörige Hypothek und nimmt ein neues Darlehen mit einer neuen Hypothek bei einer anderen Bank auf;
- Dafür braucht es einen notariellen Akt;
- Es können geändert werden: Zinssatz, Spread, Dauer und eventuell kann sogar zusätzliches Kapital aufgeliehen werden (Vorsicht: die Steuerbegünstigungen für die Darlehenszinsen werden nur auf die Restschuld des "alten" Darlehens und die Kosten für die Ersetzung anerkannt);
- Kosten: es kann eine Tilgungspönale vorgesehen sein (siehe Abkommen ABI-Verbraucherverbände vom Mai 2007); keine Kosten für die Löschung der Hypothek, außer man verlangt diese dringend; Kosten für die Aufnahme eines neuen Darlehens (Bearbeitungsspesen, Gutachterkosten) und Registersteuern.

Hier die Tabelle mit den Details des Vergleichs.

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

Tabelle-Darlehen-Vergleich-Mai_Juni2016.pdf46.13 KB