

VKI: Bei zu hohen Bauspardarlehens-Zinsen auf Bankkredit umschulden

18. Juni 2015, 07:26



Bausparinstitute konzilient bei Zinsen, tiefere Untergrenze aber nur für Neuverträge -"Konsument": Wohnbaukredit kann zigtausende Euro sparen helfen, Umstieg aber von Experten prüfen lassen

Wien – Der Verein für Konsumenteninformation (VKI) rät Bausparern, eine Umschuldung ihres Darlehens auf einen Bankkredit zu prüfen, sollten ihnen die Zinszahlungen zu hoch sein. Bei einer Darlehenssumme von 180.000 Euro und 30 Jahren Laufzeit könne eine Umschuldung rund 26.000 bis 43.000 Euro Ersparnis bringen, heißt es in der neuen Ausgabe der VKI-Zeitschrift "Konsument".

An sich bewegen sich die Darlehenszinsen zwischen 3 und 6 Prozent. Es können nie mehr als 6 Prozent sein, auch nicht in Hochzinsphasen – aber in der Regel auch nicht weniger als 3 Prozent. Ausnahme sind jetzt die extremen Niedrigzinsen: Für Neuverträge geben es die Bausparkassen daher doch günstiger. Die Untergrenze bei den Ausleihungszinsen wurde schon gesenkt, etwa bei der Start auf 2,125 Prozent, bei Wüstenrot auf 2,3 bzw. 2,9 Prozent und bei der "s" auf 2 1/4 bis 2 1/2 Prozent, wie kürzlich zur APA erklärt wurde.

1 Prozent Zins

Jedoch werden auf dem "freien" Kreditmarkt schon Hypothekendarlehen für einen Zins von 1 Prozent offeriert – was Bauspardarlehens-Rückzahler schmerzt. Zunächst sollten sich Bausparer, um nicht auf höheren Zinsen sitzen zu bleiben, aber einmal an ihr Bausparinstitut wenden, heißt es im "Konsument": "Die meisten Bausparkassen haben bei unseren Anfragen durchaus Gesprächsbereitschaft signalisiert, wenn es darum geht, unbürokratisch und flexibel eine bessere Lösung zu finden."

Ob und wie viel sich durch den Umstieg auf einen Wohnbaukredit einsparen ließe, sollte in jedem Einzelfall separat durchgerechnet werden, so der VKI: "Wer nicht auf eine wirklich gute, verlässliche Beratung zurückgreifen kann, sollte sich auf keine Abenteuer einlassen."

Als Faustregel gilt laut "Konsument": Ab 75.000 Euro Restschuld und 15 Jahren Restlaufzeit lohnt es sich, vom Bauspardarlehen auf einen Wohnbaukredit umzusteigen. Ist die Restschuld niedriger (50.000 Euro), sollte die Restlaufzeit entsprechend länger sein (20 Jahre).

Hohe Unkosten

Allerdings sollte es nicht ein x-beliebiger Hypothekarkredit sein: Der "Neue" müsse akribisch ausgewählt und mit mindestens zwei möglichen Entwicklungen (Zinsen stagnieren/Zinsen steigen) durchgerechnet werden. Ein attraktiver

Nominalzinssatz allein taugt nicht als Entscheidungskriterium. Unentbehrlich sei in Zeiten niedriger Zinsen zudem ein "Zinscap" für den Fall, dass die Zinsen wieder steigen.

Hohe Unkosten bei einer Umschuldung, etwa für die Pfandrechtseintragung ins Grundbuch (in Höhe von 1,2 Prozent der Eintragungssumme) ließen sich vermeiden, so der VKI – und zwar mit einer sogenannten Forderungseinlösung. Zudem seien bei Bausparkassen Vorfälligkeitsentschädigungen, also "Strafzahlungen" für vorzeitige Kreditrückzahlungen, wie man sie bei anderen Kreditanbietern häufig finde, löblicherweise nicht üblich. (APA, 18.6.2015)

© STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. 2017

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung ausschließlich für den privaten Eigenbedarf.
Eine Weiterverwendung und Reproduktion über den persönlichen Gebrauch hinaus ist nicht gestattet.