

Martin Korntheuer, Benedikta Rupprecht

UMSCHULDUNG VON KONSUM- UND WOHN- KREDITEN – WANN ZAHLT ES SICH AUS?

- Erhebung von Nebenkosten im Rahmen der Umschuldung bei Hypothekarkrediten und Bauspardarlehen bei insgesamt neun Banken (Filialbanken in Wien sowie Direktbanken) und allen vier in Österreich tätigen Bausparkassen
- Ermittlung des Einsparungspotentials im Falle einer Umschuldung eines Konsum- oder Hypothekarkredits anhand von Musterberechnungen

Jänner 2021



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

Die wichtigsten Ergebnisse

- Das gesamte Einsparungspotenzial bei der Umschuldung eines mit sieben Prozent verzinsten Konsumkredits in der Höhe von 15.000,- und einer Restlaufzeit von sieben Jahren auf einen Neukredit mit vier Prozent Zinsen beträgt rund 1.420,- Euro.
- Bei einem hypothekarisch besicherten Wohnkredit können sich KreditnehmerInnen bis zu 26.450,- ersparen (Annahme: Kredithöhe 200.000,- / Restlaufzeit 20 Jahre / statt 2,75 mit 1,25 % p.a. verzinst).
- Vorfälligkeitsentschädigungen (Pönalen) bei vorzeitiger Rückzahlung seit Juni 2010 mit maximal 1 % gedeckelt – bei Abschlüssen davor können bis zu 4 % fällig werden.
- Nebenkosten können Zinersparnis zur Gänze „auffressen“ bzw sogar die Umschuldung in ein Minusgeschäft verwandeln.
- Als Faustregel gilt: je höher der noch offene Kreditsaldo, je länger die restliche Kreditlaufzeit, desto mehr Einsparungspotenzial gibt es.
- Nicht immer ist eine Umschuldung notwendig – mit der bisherigen Bank zu verhandeln kann sich doppelt auszahlen (Zinersparnis bei gleichzeitig keinen bzw geringeren Nebenkosten).

1. Erhebung

Das allgemeine **Zinsniveau** ist derzeit auf einem **historischen Tiefstand**. Insbesondere schlägt sich das auf die Verzinsung von hypothekarisch besicherten Wohnkrediten nieder. Unsere jüngste Erhebung¹ vom August 2020 zeichnet dahingehend ein eindeutiges Bild. Bei entsprechend guter Bonität bieten Banken Finanzierungen bereits ab 0,375 % (variabel verzinst) bzw ab 1,10 % (15-jähriger Fixzins) an. Noch vor fünf Jahren lagen die Zinsen bei Neuabschlüssen deutlich höher. Entschieden sich KreditnehmerInnen damals für eine variabel verzinsten Kreditvariante so hat sich das Niedrigzinsniveau weitestgehend auf die aktuelle Verzinsung der Kreditverträge bereits ausgewirkt. Fiel die Wahl jedoch auf eine langfristige Fix- oder Festzinsvereinbarung so müssen KundInnen immer noch meist deutlich höhere Zinsen berappen, als dies bei Neuabschlüssen der Fall wäre. Somit stellen sich viele die Frage, ob eine Umschuldung zu einer anderen Bank sinnvoll sein könnte.

Was viele nicht wissen, ist jedoch die meist von den Banken angebotene Möglichkeit, trotz noch laufender Fixzinsvereinbarung, einen neuen günstigeren Fixzins zu vereinbaren. Diese Variante könnte durchaus eine kostengünstige(re) Alternative zur kompletten Umschuldung zu einem anderen Institut darstellen. Der Hauptgrund liegt darin, dass bei einer Umschuldung in der Regel das im Grundbuch angemerkte Pfandrecht (Hypothek) ebenfalls übertragen werden müsste. Dies führt in der Folge zu Kosten bei der abgebenden Bank (etwa für die Ausstellung einer Löschungsquittung²), aber auch – und das in einem weitaus deutlicheren Ausmaß – bei der übernehmenden Bank.

Eine vielleicht noch vor vielen Jahren kostenschonende Form der **Forderungseinlösung**³ ist in der Praxis kaum mehr von Relevanz. So sehen sich umschuldungswillige KreditnehmerInnen mit der Tatsache konfrontiert, dass zusätzlich zur Belastung der vollen Bearbeitungskosten (zB 1 %) auch erneut Kosten für die Eintragung einer Hypothek anfallen. Diese belaufen sich auf 1,2 % vom einzutragenden Betrag. Dieser wird zwar wegen der gesunkenen Restschuld in vielen Fällen geringer ausfallen als bei der ursprünglichen Aufnahme des Kredits, stellt aber dennoch einen nicht zu unterschätzenden Kostenaufwand dar.

Diese Erhebung befasst sich unter anderem damit, mit welchen Kosten KreditnehmerInnen rechnen müssen, wenn sie ihren Kredit von einer anderen Bank ablösen lassen wollen, aber auch dann, wenn sie eine Abdeckung aus anderen Mitteln (zB Erbschaft, ablaufende Lebensversicherung) in Erwägung ziehen. Wir haben neun Banken und die vier Bausparkassen befragt, was diese bei einer vorzeitigen Rückzahlung verrechnen.

Zusätzlich haben wir einige Berechnungsszenarien erstellt, die zeigen sollen, mit welcher Ersparnis KreditnehmerInnen und Kreditnehmer rechnen können, wenn sie auf eine günstiger verzinsten Finanzierungsform umsteigen. Um ein umfassenderes Bild zu zeichnen, haben wir uns bei den Berechnungsszenarien auch Konsumkredite angeschaut und das Einsparungspotenzial ermittelt.

Vorsicht: Bevor Sie eine Kredittilgung bei Ihrer Finanzierung in Betracht ziehen, erkundigen Sie sich vorab bei Ihrer Bank, ob dies mit Kosten verbunden sein kann. Je nach Abschlusszeitpunkt des Kreditvertrages wäre es unter bestimmten Umständen zulässig, dass das Kreditinstitut eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung (auch Pönale oder Rückzahlungsprämie) verlangen darf, wenn dies vertraglich vereinbart wurde.

¹ https://arbeiterkammer.at/service/studien/konsument/Hypothekarkredite_2020.html

² Ob eine Verrechnung unter bestimmten Umständen zulässig ist, wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch rechtlich strittig – ein diesbezügliches Musterverfahren ist noch gerichtsanhängig

³ die Hypothek bleibt unverändert bestehen – die alte Bank tritt diese lediglich an die neue ab

Für **Kosten bzw an Banken zu zahlende Pönalen/Entschädigungen** im Zusammenhang mit der vorzeitigen Kreditrückzahlung gelten folgende Regelungen:

Kredite, die bis 10. Juni 2010 abgeschlossen wurden:

- Privatkredite können jederzeit und kostenfrei vorzeitig zurückbezahlt werden.
- Bei wohnungswirtschaftlichen Krediten mit einer Laufzeit von zumindest 10 Jahren oder hypothekarisch besicherten Krediten kann die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, wenn eine vereinbarte Kündigungsfrist von maximal 6 Monaten bzw während einer allfälligen Fixzinsperiode nicht eingehalten wird

Kredite, die ab 11. Juni 2010 abgeschlossen wurden:

- Bei Privatkrediten ist eine Rückzahlung ohne Entschädigungsleistung immer dann möglich, wenn der Kreditzins variabel ist. Bei fixem Zinssatz können pönalefrei bis zu 10.000,- Euro innerhalb von 12 Monaten vorzeitig getilgt werden.
- Bei hypothekarisch besicherten Krediten kann für die vorzeitige Rückzahlung eine Kündigungsfrist von maximal 6 Monaten bzw bis zum Ablauf einer allfälligen Fixzinsperiode vereinbart werden. Wenn der Kreditnehmer diese Kündigungsfrist nicht einhält, kann die Bank für den nicht eingehaltenen Teil der Kündigungsfrist eine Entschädigung verrechnen.

Die Höhe der Entschädigung wird durch das Verbraucherkredit-Gesetz und (für Immo-Kredite ab 21.3.2016) durch das Hypothekar- und Immobilienkredit-Gesetz begrenzt: 0,5 % vom vorzeitig zurückbezahlten Kreditbetrag, wenn die Restlaufzeit des Kredites weniger als 1 Jahr ausmachen würde, 1 % in allen anderen Fällen.

Wichtig: Unabhängig davon, welche Konstellation auf den Kreditvertrag zutrifft, es muss in jedem Fall eine dementsprechende Vereinbarung im Kreditvertrag vorhanden sein. Fehlt eine derartige Vertragsklausel, darf die Bank auch keine Kosten für die vorzeitige Rückzahlung verrechnen.

2. Kosten bei vorzeitiger Rückzahlung im Vergleich

Im Rahmen unserer letzten Konditionserhebung haben wir die Banken und Bausparkassen nicht nur nach deren aktuellen Konditionen im Neugeschäft befragt, sondern auch mit welchen Kosten KundInnen bei einer vorzeitigen Rückzahlung rechnen müssen. Diese sind naturgemäß bei einer etwaigen Umschuldung relevant. Die Ergebnisse haben wir in der Tabelle auf der nächsten Seite zusammengefasst. Grundsätzlich halten sich alle befragten Banken an die seit 11.06.2010 geltende gesetzliche Regelung, die eine maximale Deckelung der sogenannten Vorfälligkeitsentschädigung (umgangssprachlich auch Pönale oder Rückzahlungsprämie genannt) mit 0,5 % bis 1 % vorsieht; sofern diese verrechnet werden darf (näheres finden Sie dazu im Kapitel 1 dieser Erhebung).

Da es vor diesem Datum keine gesetzliche Höchstgrenze gab, waren Banken mehr oder weniger frei in der Gestaltung was die Höhe der verrechneten Vorfälligkeitsentschädigung betraf, solange diese im Kreditvertrag ausdrücklich vereinbart wurde. So gaben einzelne Banken an, diese für Vertragsabschlüsse vor dem 11.06.2010 mit bis zu 3 bis 4 % vertraglich festgelegt zu haben.

Tabelle 1 – Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) bei vorzeitiger Komplettabdeckung Hypothekarkredit – Banken				
Kreditinstitut	Rückzahlung während fixer Zinsperiode in Prozent vom Abdeckungsbetrag		Rückzahlung während variabler Zinsperiode - ohne Einhaltung der maximal sechsmonatigen Kündigungsfrist - in Prozent vom Abdeckungsbetrag	
	vor dem 11.06.2010	nach dem 11.06.2010	vor dem 11.06.2010	nach den 11.06.2010
Bank Austria	Keine genauen Angaben ⁴	0,5 % – 1 %	Im Regelfall kostenlos – in einzelnen Sonderfällen können Kosten (in nicht näher definierter Höhe) anfallen ⁴	Im Regelfall kostenlos – in einzelnen Sonderfällen bis zu 1 %
BAWAG P.S.K.	Keine Angaben	0,5 % - 1 %	Keine Angaben	Kostenlos
BKS Bank	2 %	0,5 % - 1 %	2 %	0,5 % - 1 %
easybank	Keine Angaben	0,5 % - 1 %	Keine Angaben	Kostenlos
Erste Bank	maximal 4 %	0,5 % - 1 %	Kostenlos	Kostenlos
HYPO NOE	3 %	0,5 % - 1 %	3 %	0,5 % - 1 %
HYPO OÖ	Kostenlos	0,5 % - 1 %	Kostenlos	0,5 % - 1 %
ING	Produkt wurde damals noch nicht in Ö angeboten	0,5 % - 1 %	Produkt wurde damals noch nicht in Ö angeboten	0,5 % - 1 %
Oberbank	Keine genauen Angaben ⁴	maximal 1 %	Keine genauen Angaben ⁴	maximal 1 %

Quelle: Eigenangaben der Banken: Stand Juli/August 2020

Tabelle 2 – Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) bei vorzeitiger Komplettabdeckung Bauspardarlehen – Bausparkassen				
Bausparkasse	Rückzahlung während fixer Zinsperiode in Prozent vom Abdeckungsbetrag		Rückzahlung während variabler Zinsperiode - ohne Einhaltung der maximal sechsmonatigen Kündigungsfrist - in Prozent vom Abdeckungsbetrag	
	vor dem 11.06.2010	nach dem 11.06.2010	vor dem 11.06.2010	nach den 11.06.2010
Raiffeisen Bausparkasse	3 % ⁵	0,5 % - 1 % ⁶	Kostenlos	Kostenlos
s Bausparkasse	Fixzinsvereinbarungen aus diesem Zeitraum sind bereits abgelaufen	0,5 % - 1 % ⁷	Kostenlos	Kostenlos
start:bausparkasse	Keine Angaben			
Bausparkasse Wüstenrot	maximal 2 %	0,5 % - 1 % ⁸	Kostenlos	0,5 % - 1 %

Quelle: Eigenangaben der Bausparkassen: Stand Juli/August 2020

⁴ Die Bank verweist auf die gesetzlichen Bestimmungen – eine Kostendeckelung wurde jedoch erst mit Inkrafttreten des VKrG ab 11.06.2010 gesetzlich geregelt, davor galt jene Höhe, die im Kreditvertrag vereinbart wurde.

⁵ Keine Verrechnung für Abschlüsse vor dem 28.02.2003 – bei Bauspardarlehen fällt die Entschädigung nur an, soweit eine oder mehrere während der Fixzinsperiode geleistete Sondertilgungen in Summe das 36fache der ersten fälligen Tilgungsrate übersteigen. Bei Wohnbau Sofortkrediten gilt dieser Freibetrag nicht.

⁶ Keine Kosten bei Bauspardarlehen bei Vertragsabschlüssen zwischen 11.06.2010 und 31.12.2015 wenn der Betrag nicht 10.000,- Euro in 12 Monaten übersteigt. Für Abschlüsse ab 01.08.2019 gilt Freibetrag auch für Wohnbau Sofortkredite. Zwischen 01.01.2016 und 31.07.2019 kein Freibetrag bei beiden Varianten

⁷ bei Fixzinsvereinbarungen ab Juli 2017 kann jährlich zusätzlich eine vereinbarte Jahresrückzahlung kostenfrei einbezahlt werden

⁸ Keine Anlastung bei Rückzahlungsbeträgen bis 15.000,- Euro innerhalb von 12 Monaten

3. Berechnungsbeispiele – Umschuldung von Konsumkrediten

Es wurde in den folgenden Beispielen – jeweils für Konsum- und Hypothekarkredite – ermittelt, wie viel sich KreditnehmerInnen ersparen können, wenn sie eine Umschuldung zu einer günstiger verzinsten Kreditform vornehmen lassen. Einerseits haben wir die **Kreditrate** vor und nach einer etwaigen Umschuldung gegenübergestellt, andererseits das **gesamte Einsparungspotenzial** bis zum Ende der Laufzeit ermittelt. Sprich: um wie viel weniger an Gesamtkosten (Zinsen sowie etwaige Nebenspesen) muss ich im Vergleich zu meiner bestehenden Finanzierung aufbringen. Vorausgesetzt, die ursprüngliche Laufzeit wird nicht abgeändert. Denn, wird beispielsweise mit der neuen Bank eine neue Laufzeitvereinbarung getroffen, so hat dies bei etwa bei einer Verlängerung eine Mehrbelastung (längerer Verzinsungszeitraum), bei einer Laufzeitreduktion im Umkehrschluss eine weitere Ersparnis zur Folge.

Wie die Beispiele veranschaulichen, ist ein Umstieg **trotz niedrigerer Verzinsung nicht zwangsläufig immer günstiger**. Dies begründet sich durch die erneute Belastung von – meist einmalig zu Beginn – anfallenden Nebenkosten. Bei Konsumkrediten ist die Bearbeitungsgebühr meist drei Prozent des Kreditbetrags ein deutlicher Kostenfaktor. Dies hat zur Folge, dass gerade bei Krediten mit geringer Restlaufzeit die erneut anfallende Bearbeitungsgebühr eine Zinsersparnis vollständig auffrisst bzw KundInnen unterm Strich sogar draufzahlen würden. Wie in der Variante 1 berechnet, würde selbst bei einer recht hohen Restschuld in der Höhe von 15.000,- Euro und einer um ein Prozent günstigeren Verzinsung und der Annahme der Kredit liefere noch drei Jahre, ein **Verlust in Höhe von rund 130,- Euro** drohen. Die einmaligen Nebenkosten – in Höhe von 350,- (Bearbeitungsgebühr neue Bank, Pönale alte Bank) würden die Zinsersparnis mehr als voll kompensieren.

Bei einer Umschuldung von einem sieben Prozent verzinsten Kredit mit einer Restschuld von 15.000,- Euro in einen neuen mit deutlich günstigeren vier Prozent und einer Restlaufzeit von sieben Jahren, würde sich trotz Berücksichtigung sämtlicher Kosten ein **Einsparungspotenzial von 1.420,29 Euro** ergeben. Haftet ein Kredit jedoch nur noch mit 5.000,- Euro bei einer Restlaufzeit von einem Jahr aus, so wäre selbst eine Umschuldung in einen nur mehr mit vier Prozent verzinsten Kredit ein Minusgeschäft (Variante 3)

Als Faustregel gilt, **je höher der aushaftende Kreditsaldo und die Restlaufzeit, desto günstiger werden sich auch nur geringe Zinsunterschiede auf die neue Gesamtbelastung auswirken**. Umgekehrt birgt eine Umschuldung bei kleineren Kreditbeträgen und kurzer Restlaufzeit nur geringes bis gar kein Einsparungspotenzial.

Variante 1

Bestehende Finanzierung

- **Restschuld 15.000,- Euro**
- Sollzinssatz fix 7 % p.a.

Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten

- Bearbeitungsentgelt: 300,- Euro (2 % zuschlägig)
- Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung)
- Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) alte Bank: 50,- Euro (1 % des 10.000,- Euro übersteigenden Betrags)

Neuer fixer Sollzinssatz		6,0 % p.a.		5,0 % p.a.		4,0 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
7 Jahre	234,84	231,87	197,69	224,43	814,81	217,14	1.420,29
5 Jahre	307,84	306,52	27,58	299,25	456,63	292,08	879,74
3 Jahre	482,33	484,61	Verlust -130,02	477,41	121,97	470,27	371,95

Variante 2

Bestehende Finanzierung

- **Restschuld 10.000,- Euro**
- Sollzinssatz fix 7 % p.a.

Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten

- Bearbeitungsentgelt: 200,- Euro (2 % zuschlägig)
- Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung)
- Keine Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale), da gesetzlich eine kostenlose Rückzahlung bis zu 10.000,- möglich ist

Neuer fixer Sollzinssatz		6,0 % p.a.		5,0 % p.a.		4,0 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
7 Jahre	158,25	156,27	165,16	151,31	576,65	146,44	980,28
5 Jahre	206,93	206,05	51,78	201,20	337,81	196,42	619,92
3 Jahre	323,27	324,80	Verlust - 53,29	319,99	114,73	315,23	281,39

Variante 3

Bestehende Finanzierung

- **Restschuld 5.000,- Euro**
- Sollzinssatz fix 7 % p.a.

Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten

- Bearbeitungsentgelt: 100,- Euro (2 % zuschlägig)
- Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung)
- Keine Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale), da gesetzlich eine kostenlose Rückzahlung bis zu 10.000,- möglich ist

Neuer fixer Sollzinssatz		6,0 % p.a.		5,0 % p.a.		4,0 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
7 Jahre	81,66	80,67	82,75	78,19	288,59	75,76	490,56
5 Jahre	106,01	105,57	26,00	103,15	169,16	100,75	310,20
3 Jahre	164,22	164,97	Verlust -26,55	162,58	57,44	160,19	140,79
1 Jahr	477,92	484,75	Verlust -75,04	482,13	Verlust -46,21	479,51	Verlust -17,41

4. Berechnungsbeispiele – Umschuldung von Hypothekarkrediten

Umschuldungen bei einem großvolumigen Wohnkredit können unter bestimmten Voraussetzungen ein **enormes Einsparungspotenzial** bieten. So haben wir im ersten Beispiel (Variante A) ermittelt, dass sich KreditnehmerInnen bei einem Umstieg von einem bisher mit 2,75 % p.a. verzinster Kredit mit einem noch aushaftenden Kreditbetrag auf einen neuen, bei dem nur mehr 1,25 % p.a. Zinsen anfallen, rund **26.450,- Euro** ersparen können. Hingegen würde bei einem neuen Zinssatz von 2,25 % p.a. und einer angenommenen Restlaufzeit von zehn Jahren ein durchaus veritabler Verlust von über 2.500,- Euro entstehen.

Im letzten Beispiel (Variante C – Kreditrestschuld 50.000,-) haben wir zur besseren Veranschaulichung noch eine zusätzliche Berechnung mit einer relativ kurzen Restlaufzeit von fünf Jahren erstellt – hier zeigt sich, dass selbst bei der günstigsten Zinssatzannahme für die Neufinanzierung (1,25 % p.a.) ein **Verlust von rund 340,- Euro** entstünde. Dies lässt sich aufgrund der im Vergleich zu einem Konsumkredit deutlich höheren Nebenkosten erklären. So fällt nicht nur das obligate Bearbeitungsentgelt an, sondern werden auch Kosten für die neue Grundbucheintragung samt Beglaubigung und beispielsweise Schätzkosten fällig. Rechnet man noch die Kosten für die alte Bank (Löschungsquittung und Pönale für die vorzeitige Komplettabdeckung) hinzu, so kommt man bei einer angenommenen Restschuld schnell auf einmalige **Nebenkosten in der Höhe von fast 7.500,- Euro**; diese müssen erst über die günstigeren Zinsen verdient werden. Wie schon beim Konsumkredit erwähnt, gibt es die deutlichsten Einsparungen bei jenen Krediten, welche noch lange laufen würden und einen hohen Restsaldo aufweisen.

Variante A							
<u>Bestehende Finanzierung</u>							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restschuld 200.000,- Euro ▪ Sollzinssatz fix 2,75 % p.a. 							
<u>Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten</u>							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bearbeitungsentgelt: 2.000,- Euro (1 % zuschlägig) ▪ Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung) ▪ Grundbucheintragungsgebühr: 2.880,- Euro (Eintragung von 120 % des Finanzierungsbetrags - zuschlägig) ▪ Beglaubigungskosten: 100,- Euro - zuschlägig ▪ Schätzkosten: 220,- Euro – zuschlägig ▪ Kosten der alten Bank für die Ausstellung einer Löschungsquittung: 250,- Euro ▪ Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) alte Bank: 2.000,- Euro (1 % des vorzeitig rückgezahlten Betrags) 							
Neuer fixer Sollzinssatz		2,25 % p.a.		1,75 % p.a.		1,25 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
20 Jahre	1.097,63	1.075,13	3.126,14	1.025,63	14.957,19	977,54	26.449,61
15 Jahre	1.373,54	1.359,86	196,46	1.311,67	8.823,42	1.264,54	17.260,06
10 Jahre	1.933,01	1.935,42	Verlust -2.536,87	1.888,40	3.057,89	1.842,09	8.568,77

Variante B

Bestehende Finanzierung

- **Restschuld 100.000,- Euro**
- Sollzinssatz fix 2,75 % p.a.

Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten

- Bearbeitungsentgelt: 1.000,- Euro (1 % zuschlägig)
- Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung)
- Grundbuchseintragungsgebühr: 1.440,- Euro (Eintragung von 120 % des Finanzierungsbetrags - zuschlägig)
- Beglaubigungskosten: 100,- Euro - zuschlägig
- Schätzkosten: 220,- Euro – zuschlägig

- Kosten der alten Bank für die Ausstellung einer Lösungsquittung: 250,- Euro
- Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) alte Bank: 1.000,- Euro (1 % des vorzeitig rückgezählten Betrags)

Neuer fixer Sollzinssatz		2,25 % p.a.		1,75 % p.a.		1,25 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
20 Jahre	551,28	540,88	1.237,46	516,10	7.160,33	492,02	12.913,53
15 Jahre	689,23	683,46	<i>Verlust -217,34</i>	659,34	4.101,17	635,75	8.324,54
10 Jahre	968,95	<i>971,67</i>	<i>Verlust -1.574,08</i>	948,14	1.226,04	924,97	3.984,33

Variante C

Bestehende Finanzierung

- **Restschuld 50.000,- Euro**
- Sollzinssatz fix 2,75 % p.a.

Kostenannahmen (exemplarisch) für alle Neufinanzierungsvarianten

- Bearbeitungsentgelt: 500,- Euro (1 % zuschlägig)
- Kontoführungsgebühr: 15,- Euro pro Quartal (ident mit bestehender Finanzierung)
- Grundbuchseintragungsgebühr: 720,- Euro (Eintragung von 120 % des Finanzierungsbetrags - zuschlägig)
- Beglaubigungskosten: 100,- Euro - zuschlägig
- Schätzkosten: 220,- Euro – zuschlägig

- Kosten der alten Bank für die Ausstellung einer Lösungsquittung: 250,- Euro
- Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) alte Bank: 500,- Euro (1 % des vorzeitig rückgezählten Betrags)

Neuer fixer Sollzinssatz		2,25 % p.a.		1,75 % p.a.		1,25 % p.a.	
Restlaufzeit	Bisherige Kreditrate	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro	Neue Rate	Gesamt-ersparnis in Euro
20 Jahre	278,16	273,79	294,18	261,36	3.264,88	249,28	6.150,52
15 Jahre	347,13	345,31	<i>Verlust -422,30</i>	333,21	1.743,68	321,37	3.861,83
10 Jahre	487,00	<i>489,86</i>	<i>Verlust -1.091,14</i>	478,07	313,45	466,44	1.696,85
5 Jahre	914,06	<i>930,33</i>	<i>Verlust -1.170,19</i>	<i>918,69</i>	<i>Verlust -1.023,64</i>	907,15	<i>Verlust -342,13</i>

5. FAQs zum Thema Umschuldungen

Warum kann es trotz günstigerem Zinssatz unvorteilhaft sein eine Finanzierung umzuschulden?

Die günstige(re) Verzinsung allein reicht unter bestimmten Voraussetzungen nicht alleine aus, um sich etwas zu ersparen. Denn gerade bei Krediten die nicht mehr lange laufen, der ausständige Betrag gering und die Zinsdifferenz nicht besonders hoch ist, würden die anfallenden Nebenkosten (je nach Kreditform zB Bearbeitungsgebühren, Grundbuchseintragungskosten, Schätz- und Beglaubigungskosten) eine etwaige Zinersparnis komplett auffressen. In manchen Fällen würden KreditnehmerInnen am Ende des Tages sogar mit einem Verlust dastehen.

Gibt es eine Faustregel wann sich eine Umschuldung auszahlt und wann eher nicht?

Wie bereits bei unseren Berechnungen angemerkt, gilt der Grundsatz: je höher der offene Kreditbetrag, je länger die Restlaufzeit und je größer der Zinsunterschied, desto mehr Einsparungspotenzial bietet sich KreditnehmerInnen. In unseren erstellten Tabellen kann man sich anhand fiktiver Beispiele ein Bild verschaffen.

Wie kann ich mir eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung (Pönale) meiner alten Bank ersparen?

Vorausgesetzt die Pönale wurde im Kreditvertrag explizit vereinbart, und man befindet sich etwa noch in einer Fixzinsperiode, wird es kaum Verhandlungsspielraum mit meiner alten Bank geben. Da diese ein mitunter gutes Geschäft verliert, ist nicht davon auszugehen, dass diese auf die ihr rechtlich zustehende Entschädigung verzichten wird. Bei variabel verzinsten Hypothekarkrediten etwa, wäre es jedoch zulässig, eine maximal sechsmontige Kündigungsfrist vertraglich festzulegen (eine diesbezügliche Klausel muss im Kreditvertrag existieren). Hält man diese ein, darf die alte Bank die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von zB einem Prozent nicht belasten. Fragen Sie daher bei Ihrer Bank nach, zu welchem Termin Sie kostenlos aussteigen können bzw in welcher Form eine Kündigung erfolgen muss.

Muss ich bei einer Umschuldung stets die ursprüngliche Laufzeit meines alten Kreditvertrags einhalten?

Nein – da bei einer Umschuldung ein gänzlich neuer Vertrag mit einer anderen Bank geschlossen wird, können die Kreditparameter natürlich neu vereinbart werden. So könnte beispielsweise auch eine neue Laufzeit oder auch ein höherer Kreditbetrag festgelegt werden. Eine längere Laufzeit führt zwar zu einer Reduktion der monatlichen Kreditrate, könnte aber – bedingt durch die dadurch längere Verzinsungsperiode – die gesamte Ersparnis egalieren

Ist eine Umschuldung die einzige Einsparungsmöglichkeit?

Nicht unbedingt – es besteht nämlich immer die Möglichkeit, sich mit seiner bisherigen Bank auf eine neue, niedrigere Zinskondition zu einigen. Dies wird unterm Strich sogar meist die wirtschaftlich günstigere Variante sein; vorausgesetzt meine Bank spielt mit. Gerade im Bereich der hypothekarisch besicherten Kredite gibt es oftmals einen großen Verhandlungsspielraum was die Herabsetzung der Kreditzinsen betrifft. Bevor eine Bank ein für sie einträgliches Geschäft verliert, wird sie Ihnen in vielen Fällen gerne entgegenkommen. Selbst ein noch laufender Fixzinssatz ist selten ein Hindernis und kann neu verhandelt bzw eine neue Fixzinsvariante vereinbart werden.

Vorsicht: meist sehen die Banken dafür eine Bearbeitungsgebühr in unterschiedlicher Höhe (zB 2 % der aushaftenden Summe) vor.

Allerdings spart man sich die gesamte neue grundbücherliche Abwicklung, samt den dafür anfallenden Kosten. Gerade Bausparkassen sind aufgrund der in der Vergangenheit vereinbarten – aus heutiger Sicht – nachteiligen Zinsbandbreite (mind. 3 % - max. 6 %) bereit, an der Zinsschraube zu drehen. Sie bieten entweder neue Fixzinssätze an oder bei Beibehaltung einer variablen Verzinsung wird die Zinsuntergrenze „gelockert“ und von derzeit 3 % nach unten verschoben.

6. Erstattung laufzeitunabhängiger Kosten

Rechtlicher Überblick

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung muss die Bank den aktuellen Kreditsaldo zugrunde legen. Die Zinsen verringern sich entsprechend der verkürzten Vertragsdauer und die Kreditkosten müssen aliquot zur bisherigen Kreditlaufzeit ermäßigt werden. Das ist gesetzlich verpflichtend so vorgesehen.

Im österreichischen Verbraucherkredit-Gesetz (VKrG) und im Hypothekar- und Immobilienkredit-Gesetz (HIKrG) stand bis 31.12.2020, dass sich nur die **laufzeitabhängigen** Kosten verhältnismäßig verringern. Diese Formulierung entsprach aber nicht der Vorgabe der EU-Richtlinien, wo für beide Kreditformen eine Ermäßigung der **Gesamtkosten** vorgesehen ist. Der **Europäische Gerichtshof** (EuGH) hat in diesem Punkt im Jahr 2019 eine Entscheidung zu einem polnischen Kreditvertrag getroffen (so genanntes Lexitor-Urteil), die besagt, dass **nicht nur die laufzeitabhängigen Kosten, sondern die Gesamtkosten zu reduzieren sind**⁹. In Polen war der entsprechende Gesetzestext zu den Kosten wie in Österreich formuliert. Das Urteil hatte zur Folge, dass – auch in Österreich – die nicht korrekt umgesetzt die EU-Richtlinien im Sinn des Urteils geändert werden mussten.

In der Bankpraxis in Österreich sind **vor allem die Bearbeitungsgebühren**, die bei allen Krediten verlangt werden, so genannte laufzeitunabhängige Kosten. Diese werden immer als %-Wert vom Kreditbetrag berechnet. Sie sind daher vor allem bei großen Krediten, wie den Wohnkrediten relevant, wenn es um eine anteilige Ermäßigung dieser Spesen bei der vorzeitigen Rückzahlung geht.

Neue Rechtslage zur vorzeitigen Rückzahlung

Die Ende 2020 im Nationalrat beschlossene Gesetzesänderung besagt, dass die Gesamtkosten des Kredits bei vorzeitigen Rückzahlungen zu ermäßigen sind. Je nach Art des Kredits wurden aber unterschiedliche Anwendungsbereiche festgelegt:

- Kredite, die unter das **Verbraucherkredit-Gesetz (VKrG)** fallen

Die Änderung ist am 1. Jänner 2021 in Kraft getreten und ist auf Verträge anzuwenden, die ab 12. September 2019 (nach dem EuGH-Urteil) abgeschlossen worden sind. Die Regelungen gelten außerdem nur, sofern die vorzeitige Rückzahlung nach dem 31. Dezember 2020 geleistet wird.

- Kredite, die unter das **Hypothekar- und Immobilienkredit-Gesetz (HIKrG)** fallen

Die Änderung ist ebenfalls am 1. Jänner 2021 in Kraft getreten, ist jedoch nur auf neue Kreditverträge anzuwenden, die ab 1. Jänner 2021 abgeschlossen wurden.

9

https://www.verbraucherrecht.at/cms/index.php?id=49&tx_ttnews%5Btt_news%5D=4454&cHash=280473b802b7d952ab0a9365780980ac

Aus rechtlicher Sicht ist es fraglich, ob diese Gesetzeskorrektur ausreichend ist. Die Regelungen zur vorzeitigen Rückzahlung gelten in Österreich nämlich bereits seit 11. Juni 2010.

Österreichische Gerichte sind verpflichtet Gesetze möglichst EU-richtlinienkonform auszulegen. Die EuGH-Entscheidung im Fall Lexitor ist grundsätzlich für alle Altverträge maßgeblich, unabhängig davon, ob eine vorzeitige Rückzahlung erst zukünftig stattfindet oder bereits stattgefunden hat.

Der Verein für Konsumenteninformation (VKI) hat zur Klärung von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Lexitor-Entscheidung bereits im Vorjahr zwei Verbandsverfahren bei Gericht anhängig gemacht, um bestehende Kreditvertragsklauseln von Altverträgen auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen.

**Der direkte Weg zu unseren Publikationen:
E-Mail: konsumentenpolitik@akwien.at**

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplares an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, ersucht.

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien, Telefon: (01) 501 65
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
AuftraggeberInnen: AK Wien, Konsumentenpolitik
Autorin: Martin Korntheuer, Benedikta Rupprecht
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© 2021: AK Wien

**Stand Jänner 2021
Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien**

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien

