

30. MÄRZ 2021

McMakler GmbH

Nikolay Abrosov

Chief Marketing Officer

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Immobilienkredit umschulden: So funktioniert die Anschlussfinanzierung

- *Am Ende der Zinsbindung lässt sich ein Darlehen einfach und kostenlos umschulden*
- *Umschuldung oder Prolongation: Angebote von anderen Banken einholen und mit der Hausbank verhandeln*
- *Extragebühren für die Umschuldung von Immobilienkrediten sind laut BGH unzulässig*

Berlin, 30. MÄRZ 2021 – Bereits weit bevor die aktuelle Zinsbindung abläuft, sollten sich Immobilienbesitzer Gedanken über den weiteren Verlauf ihrer Immobilienfinanzierung machen, um so möglichst viele Optionen zu schaffen. Denn in vielen Fällen überdauert die komplette Tilgung des Kredits die Periode der Zinsfestschreibung. Für Kreditnehmer gibt es zwei Möglichkeiten einer Anschlussfinanzierung: die Prolongation des Darlehens, also eine Verlängerung bei der aktuellen Bank, oder die Umschuldung mithilfe eines Darlehens bei einem anderen Kreditinstitut. Bei dem aktuell niedrigen Zinsniveau ist eine Umschuldung für viele Kreditnehmer nach Ablauf der Zinsbindung durchaus sinnvoll. McMakler (www.mcmakler.de), der deutschlandweit lokale Makler, erklärt, wie eine Umschuldung funktioniert und wie Immobilienbesitzer die besten Konditionen für eine Anschlussfinanzierung erhalten.

Wie funktioniert eine Umschuldung?

Wer einmal an einen Immobilienkredit gebunden ist, kommt so schnell nicht aus dem Vertrag heraus. Häufig zahlen Immobilienbesitzer, die ihre Finanzierung vor mehreren Jahren abgeschlossen haben, viel Geld für die Tilgung des Kredits. Wer seinen Darlehensvertrag innerhalb der Zinsbindung kündigen möchte, muss in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Um in Zukunft von der aktuellen Niedrigzinsphase zu profitieren, kann eine Umschuldung durch eine andere Bank lukrativ sein. Hierbei stellt der neue Kreditgeber das Kapital für die Ablöse des bestehenden Darlehens zur Verfügung und erhält im Gegenzug eine im Grundbuch eingetragene Grundschuld als Kreditsicherheit.

Vor einer möglichen Umschuldung sollten sich Kreditnehmer informieren, wann die aktuelle Zinsbindung endet. Zu diesem Zeitpunkt lässt sich das Darlehen einfach und kostenlos umschulden. „Bereits bevor der Kredit gekündigt wird, sollten Eigentümer Angebote verschiedener Banken für einen Anschlusskredit einholen. Bietet die Hausbank nicht die besten Konditionen, besteht immer die Möglichkeit ihr das bessere Angebot eines anderen Finanzinstituts vorzulegen und in Verhandlung zu treten“, weiß Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler.

Kreditnehmer, die ihren Immobilienkredit noch vor Ablauf der Zinsbindung kündigen wollen, müssen auf die Kulanz der Bank hoffen. Läuft die Finanzierung kürzer als zehn Jahre, ist die Bank nicht verpflichtet, einer Umschuldung zuzustimmen. Sollte die Bank die vorzeitige Auflösung des Vertrags dennoch akzeptieren, kann sie in den meisten Fällen eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen, um für entgangene Zinserträge kompensiert zu werden. „Anders verhält es sich mit Krediten, die seit vollständiger Auszahlung eine Laufzeit von zehn Jahren bereits überschritten haben. Diese lassen sich zu jeder Zeit unter der Berücksichtigung einer sechsmonatigen Frist kündigen. Wichtig ist, dass der Darlehensvertrag in dem Zehnjahreszeitraum nicht neu unterschrieben wurde, es also keine Vertragsänderungen gab“, erklärt Klauser von McMakler.

Lohnt sich eine Umschuldung?

Viele Eigentümer schrecken vor einer Umschuldung zurück, da diese mit einem gewissen Aufwand verbunden ist. Doch der Wechsel kann sich lohnen: Der günstigere Zinssatz des neuen Kredits führt in vielen Fällen zu einer hohen Kostenersparnis für den Kreditnehmer. Zudem dürfen Banken für die Umschuldung eines Immobilienkredits keine Extragebühren verlangen – so entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 10. September 2019 (Az: XI ZR 7/19). Viele Banken oder Sparkassen hatten zuvor eine sogenannte Treuhandgebühr für die Übertragung der Grundschuld berechnet. Diese sei laut BGH bei einem Kreditwechsel allerdings unzulässig. Banken dürfen lediglich Zinsen als Gebühren für einen Kredit nehmen. „Eigentümer sollten auch die Möglichkeit von Forward-Darlehen prüfen, die bis zu fünf Jahre vor Ende der Zinsbindungsfrist das aktuelle Zinsniveau sichern können“, lässt Matthias Klauser wissen.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 400 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.