



## 15 Fragen vor dem Griff ins Grundbuch

Konsumkredit-Umschuldung über die Immobilie – Der ehrliche Selbsttest

Die Umschuldung eines Konsumkredits über Ihre Immobilie kann tausende Euro Zinsen sparen – birgt aber auch Risiken. Beantworten Sie diese 15 Fragen ehrlich mit Ja oder Nein. Je mehr Fragen Sie mit „Ja“ beantworten können, desto eher ist die Umschuldung der richtige Weg für Sie.

### A. Finanzielle Voraussetzungen

Diese Fragen klären, ob die Grundvoraussetzungen für eine Umschuldung über die Immobilie gegeben sind.

1.  **Liegt Ihr Beleihungsauslauf (Restschuld / Immobilienwert) unter 80 %?**  
*Je niedriger der LTV, desto bessere Konditionen. Unter 60 % = Top-Konditionen.*
2.  **Haben Sie eine freie oder teilweise getilgte Grundschuld, die revaluiert werden kann?**  
*Revalutierung spart 1.000–2.000 € Notar- und Grundbuchkosten.*
3.  **Übersteigt die Zinersparnis durch die Umschuldung die anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Schätzung)?**  
*Rechnen Sie: Gesamtersparnis über Laufzeit minus alle Einmalkosten = Nettovorteil.*
4.  **Ist die monatliche Belastung nach Umschuldung niedriger als Ihre bisherigen Kreditraten zusammen?**  
*Niedrigere Rate = mehr finanzieller Spielraum. Aber: längere Laufzeit beachten!*
5.  **Können Sie die neue Rate auch bei 2–3 % höherem Zins (nach Zinsbindungsende) noch tragen?**  
*Stresstesten Sie Ihre Tragfähigkeit mit einem Zinsanstieg.*

■ **Achtung:**

Eine niedrigere Monatsrate bedeutet nicht automatisch weniger Kosten! Durch die längere Laufzeit bei Immobilienkrediten zahlen Sie möglicherweise insgesamt mehr Zinsen. Vergleichen Sie immer die Gesamtkosten über die Laufzeit.

Ihre Notizen zu den finanziellen Voraussetzungen:

### B. Persönliche und berufliche Stabilität

Ihre persönliche Situation entscheidet maßgeblich darüber, ob die Umschuldung langfristig sinnvoll ist.

6.  **Ist Ihr Arbeitsplatz sicher – rechnen Sie nicht mit Kündigung oder Gehaltseinbußen?**  
*Bei Jobverlust wird die Grundschuld zur Gefahr für Ihr Eigenheim.*
7.  **Planen Sie, in den nächsten 5–10 Jahren in Ihrer Immobilie wohnen zu bleiben?**  
*Bei geplantem Verkauf unter 5 Jahren lohnt sich die Umschuldung selten.*
8.  **Haben Sie einen finanziellen Notgroschen (mindestens 3 Monatsgehälter)?**  
*Ohne Reserve kann jede Krise zur Zahlungsunfähigkeit bei der Grundschuld führen.*



9.  **Sind Sie sicher, dass Sie nach der Umschuldung nicht erneut den Dispo oder Konsumkredite nutzen werden?**

*Die häufigste Falle: Umschuldung + neuer Konsum = doppelte Verschuldung.*

10.  **Ist Ihre Partnerschaft / familiäre Situation stabil (kein absehbares Trennungsrisiko)?**

*Bei Trennung wird die Grundschild zur erheblichen Komplikation.*

■ **Achtung:**

Frage 9 ist die wichtigste Frage! Studien zeigen, dass über 40 % der Umschulder innerhalb von 2 Jahren erneut Konsumschulden aufbauen. Seien Sie hier absolut ehrlich mit sich selbst.

Ihre Notizen zu Ihrer persönlichen Situation:

### C. Konditionen und Vertragsbedingungen

Diese Fragen betreffen die konkreten Bedingungen der Umschuldung.

11.  **Liegt der Zinsaufschlag für die Kapitalbeschaffung bei maximal 0,5–0,8 % über dem reinen Baufinanzierungszins?**

*Mehr als 1 % Aufschlag macht die Umschuldung oft unwirtschaftlich.*

12.  **Können Sie den Kapitalbeschaffungsteil separat sondertilgen?**

*Separate Sondertilgung ermöglicht schnellere Rückzahlung des teuren Teils.*

13.  **Ist die Zinsbindung lang genug (mindestens 10 Jahre), um Planungssicherheit zu haben?**

*Kurze Zinsbindung = Risiko bei steigenden Zinsen am Ende der Bindung.*

14.  **Haben Sie mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt?**

*Unterschiede von 0,2–0,5 % Zins sind üblich – das spart über die Laufzeit tausende Euro.*

15.  **Können Sie auf den Dispositionskredit in Zukunft komplett verzichten (z. B. durch Budget-App oder Haushaltsbuch)?**

*Ohne Verhaltensänderung droht die Schuldenspirale von vorne.*

✓ **Tipp:**

Vereinbaren Sie mit sich selbst eine klare Regel: Nach der Umschuldung wird der Disporahmen auf maximal ein Monatsgehalt reduziert oder komplett gestrichen.

Ihre Notizen zu den Konditionen:

### D. Auswertung: Passt die Umschuldung zu Ihnen?

Zählen Sie Ihre Ja-Antworten zusammen und prüfen Sie das Ergebnis.

Anzahl Ihrer Ja-Antworten (von 15):



**Ihre Auswertung:**

- 12–15 x Ja:** Umschuldung ist sehr wahrscheinlich sinnvoll. Sprechen Sie mit Ihrer Bank.  
**8–11 x Ja:** Umschuldung kann sinnvoll sein – klären Sie die offenen Punkte vorher.  
**Unter 8 x Ja:** Vorsicht! Prüfen Sie alternative Wege zur Schuldenreduzierung.

*Ihre Schlussfolgerung und nächste Schritte:*

**E. Glossar: Wichtige Begriffe**

Verstehen Sie die Fachbegriffe rund um die Konsumkredit-Umschuldung.

**Beleihungsauslauf (LTV)**

Verhältnis von Gesamtbelastung (Restschuld + neues Darlehen) zum Immobilienwert. Unter 60 % = beste Konditionen. Über 80 % = Aufschläge oder Ablehnung.

**Revalutierung**

Wiederausnutzung einer bestehenden, teilweise getilgten Grundschild. Spart Notar- und Grundbuchkosten gegenüber einer Neueintragung.

**Kapitalbeschaffung**

Zusätzliches Darlehen, besichert durch die Immobilie, aber nicht für den Immobilienkauf verwendet. Typischer Zinsaufschlag: 0,3–0,8 % über Baufinanzierung.

**Zinsbindung**

Zeitraum, in dem der Zinssatz festgeschrieben ist. Je länger, desto mehr Planungssicherheit – aber auch etwas höherer Zins.

**Grundschild**

Dingliches Sicherungsrecht an Ihrer Immobilie zugunsten der Bank. Bei Zahlungsausfall kann die Bank die Zwangsversteigerung betreiben – das größte Risiko der Umschuldung.

*Weitere Notizen:*

**Nichts vergessen?**

Laden Sie die 15-Punkte-Checkliste herunter, bevor Sie Ihr Haus zusätzlich belasten. Ein ehrlicher Selbsttest schützt vor teuren Fehlentscheidungen → [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)



## Weitere wichtige Hinweise für Sie

### ✓ **Bevor Sie handeln:**

- Beantworten Sie alle 15 Fragen ehrlich – ein geschöntes Ergebnis schadet nur Ihnen
- Rechnen Sie die Gesamtkosten über die volle Laufzeit, nicht nur die Monatsrate
- Prüfen Sie Alternativen: Ratenkredit, Sondertilgung bestehender Kredite, Budgetoptimierung

### ✓ **Die größten Risiken:**

- Verhaltensrückfall: Nach Umschuldung erneut Konsumschulden aufbauen
- Jobverlust: Grundschild gefährdet Ihr Eigenheim bei Zahlungsausfall
- Zinsfalle: Zu kurze Zinsbindung + steigende Zinsen = explodierende Rate

### ✓ **Kluge Alternativen:**

- Ratenkredit ohne Grundschild: Zins höher, aber kein Risiko für Ihr Eigenheim
- Budget-Analyse: Oft lassen sich 200–400 € monatlich einsparen – ohne Umschuldung
- Verhandlung mit Gläubigern: Zinssenkung oder Stundung beim bestehenden Kredit



## Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de) finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)