



## 10 kritische Fragen an Ihren Bankberater

Gesprächsleitfaden: Konsumkredit-Umschuldung über die Immobilie

Wer einen bestehenden Konsumkredit über die Immobilie umschulden möchte, braucht die richtigen Fragen. Dieser Leitfaden macht Sie vom Bittsteller zum informierten Kunden – nehmen Sie ihn mit zum Banktermin und notieren Sie die Antworten Ihres Beraters direkt in den Feldern.

### 1. Grundsätzliche Machbarkeit

Diese Fragen klären, ob eine Umschuldung über Ihre Immobilie überhaupt möglich ist.

#### Frage 1:

**Ist eine Revaluierung der bestehenden Grundschuld möglich – oder muss eine neue Grundschuld eingetragen werden?**

*Revaluierung spart Notar- und Grundbuchkosten (oft 1.000–2.000 €).*

Antwort / Notizen:

#### Frage 2:

**Bis zu welchem Beleihungsauslauf (LTV) finanzieren Sie den Kapitalbeschaffungsteil?**

*Typisch: 60–80 % des Verkehrswertes. Je niedriger Ihr LTV, desto besser die Konditionen.*

Antwort / Notizen:

#### ✓ Tipp:

Wenn Ihre Restschuld bei der Baufinanzierung nur noch 30 % des Immobilienwertes beträgt, haben Sie viel Spielraum für eine günstige Kapitalbeschaffung.

### 2. Konditionen und Kosten

Die entscheidenden Fragen zu Zinsen, Gebühren und versteckten Kosten.

#### Frage 3:

**Wie hoch ist der Zinsaufschlag für den Kapitalbeschaffungsteil im Vergleich zur reinen Baufinanzierung?**

*Üblich: 0,3–0,8 % Aufschlag. Mehr als 1 % Aufschlag ist kritisch – vergleichen!*

Antwort / Notizen:



**Frage 4:**

**Welche Nebenkosten fallen an (Schätzgebühren, Notarkosten, Grundbuchgebühren)?**

Fragen Sie explizit nach jeder einzelnen Gebühr und ob auf Schätzgebühren verzichtet werden kann.

Antwort / Notizen:

**Frage 5:**

**Kann ich den Kapitalbeschaffungsteil separat sondertilgen – unabhängig von der Baufinanzierung?**

Separate Sondertilgung ist wichtig, um den teuren Teil schneller abzuzahlen.

Antwort / Notizen:

**■ Achtung:**

Manche Banken bündeln Baufinanzierung und Kapitalbeschaffung in einem Vertrag – dann ist eine separate Sondertilgung nicht möglich. Bestehen Sie auf getrennte Darlehensbausteine!

### 3. Vertragliche Details

Diese Fragen schützen Sie vor bösen Überraschungen im Vertrag.

**Frage 6:**

**Was passiert bei einem vorzeitigen Verkauf des Hauses – wie wird der Kapitalbeschaffungsteil behandelt?**

Klären Sie die Vorfälligkeitsentschädigung und ob eine Portierung auf eine neue Immobilie möglich ist.

Antwort / Notizen:

**Frage 7:**

**Ist die Zinsbindung für den Kapitalbeschaffungsteil identisch mit der Baufinanzierung?**

Idealerweise gleiche Zinsbindung, um Zinsänderungsrisiken zu vermeiden.

Antwort / Notizen:

**Frage 8:**

**Gibt es eine Zweckbindung für die Kapitalbeschaffung – oder ist die Verwendung frei?**

Freie Verwendung gibt Ihnen maximale Flexibilität. Bei Zweckbindung: Nachweispflichten klären.

Antwort / Notizen:



## 4. Verhandlung und Nachverhandlung

Mit diesen Fragen verbessern Sie aktiv Ihre Konditionen.

### Frage 9:

**Können Sie auf die Schätzgebühren verzichten, wenn ich Ihnen aktuelle Unterlagen zum Immobilienwert vorlege?**

*Viele Banken verzichten auf die Schätzung bei guter Dokumentation – Ersparnis: 300–800 €.*

Antwort / Notizen:

### Frage 10:

**Welchen Zinssatz bieten Sie mir, wenn ich die gesamte Finanzierung (Baufinanzierung + Kapitalbeschaffung) zu Ihnen bringe?**

*Bündelung als Verhandlungsargument: Die Bank bekommt mehr Geschäft – Sie bessere Konditionen.*

Antwort / Notizen:

✓ **Tipp:**

Bringen Sie mindestens zwei Vergleichsangebote anderer Banken mit zum Termin. Konkrete Konkurrenzangebote sind das stärkste Verhandlungsargument!

## 5. Vor dem Termin: Ihre Vorbereitung

Bereiten Sie diese Punkte vor, um im Bankgespräch souverän aufzutreten.

### Vorbereitung:

### Erledigt?

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Aktuellen Grundbuchauszug besorgt (nicht älter als 3 Monate)? | <i>Grundbuchamt, Notar</i>                 |
| <input type="checkbox"/> Restschuld der bestehenden Baufinanzierung ermittelt?         | <i>Tilgungsplan, Online-Banking</i>        |
| <input type="checkbox"/> Aktuellen Verkehrswert der Immobilie recherchiert?            | <i>Bodenrichtwert, Makler, Gutachter</i>   |
| <input type="checkbox"/> Gesamtsumme der umzuschuldenden Konsumkredite aufgelistet?    | <i>Kreditverträge, Kontoauszüge</i>        |
| <input type="checkbox"/> Mindestens 2 Vergleichsangebote eingeholt?                    | <i>Online-Vergleich, andere Banken</i>     |
| <input type="checkbox"/> Unterlagen zur Einkommenssituation zusammengestellt?          | <i>Gehaltsabrechnungen, Steuerbescheid</i> |

Ihre Restschuld Baufinanzierung (in Euro):

Geschätzter Verkehrswert Ihrer Immobilie (in Euro):



Summe der umzuschuldenden Konsumkredite (in Euro):

Weitere Notizen zur Vorbereitung:

## 6. Glossar: Wichtige Begriffe

Verstehen Sie die Fachbegriffe, damit Sie auf Augenhöhe verhandeln.

### **Revalutierung**

Wiederausnutzung einer bereits bestehenden, teilweise getilgten Grundschuld für ein neues Darlehen. Spart Notar- und Grundbuchkosten gegenüber einer Neueintragung.

### **Kapitalbeschaffung**

Zusätzliches Darlehen, das durch die Immobilie besichert wird, aber nicht für den Immobilienkauf selbst verwendet wird (z. B. für Umschuldung, Renovierung, Auto).

### **Beleihungsauslauf (LTV)**

Verhältnis der Gesamtbelastung (Restschuld + neues Darlehen) zum Immobilienwert. Je niedriger der LTV, desto günstiger die Konditionen.

### **Vorfälligkeitsentschädigung**

Entschädigung, die die Bank bei vorzeitiger Rückzahlung verlangt. Kann bei Verkauf der Immobilie oder Sondertilgung anfallen – vorher klären!

### **Portierung**

Übertragung eines bestehenden Darlehens auf eine neue Immobilie bei Verkauf und Neukauf. Nicht alle Banken bieten das an – vorab klären.

Weitere Notizen:

### **Lassen Sie sich nichts vormachen.**

Stellen Sie die richtigen Fragen, um versteckte Gebühren und schlechte Konditionen zu entlarven. Nehmen Sie diesen Leitfaden mit zum Termin → [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)



## Weitere wichtige Hinweise für Sie

### ✓ Vor dem Bankgespräch:

- Bereiten Sie alle Unterlagen vollständig vor (Grundbuch, Tilgungsplan, Einkommensnachweise)
- Berechnen Sie vorab Ihren Beleihungsauslauf (Restschuld + Umschuldungssumme / Immobilienwert)
- Holen Sie mindestens zwei Vergleichsangebote ein

### ✓ Im Gespräch:

- Fragen Sie explizit nach jeder einzelnen Gebühr – lassen Sie sich nichts bündeln
- Bestehen Sie auf getrennte Darlehensbausteine (Baufinanzierung + Kapitalbeschaffung)
- Notieren Sie alle Zusagen des Beraters direkt in diesem Leitfaden

### ✓ Nach dem Gespräch:

- Vergleichen Sie die erhaltenen Konditionen mit Ihren Alternativangeboten
- Lassen Sie sich das finale Angebot schriftlich geben – mündliche Zusagen genügen nicht
- Prüfen Sie den Vertragsentwurf sorgfältig vor der Unterschrift



## 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)