Soll ich meine Baufinanzierung umschulden? Mit einer Umschuldungsrechner-App entscheiden

So nutzen Sie eine Umschuldungsrechner-App für Baufinanzierungen, um Ihren Break-even-Punkt zu finden und zu entscheiden, ob sich eine Umschuldung wirklich lohnt.

Autor: Lubor Šimůnek · Veröffentlicht: July 5, 2026 · Finanzen

Online-Version: https://appstoryo.com/de/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance



Umschulden oder nicht? Wie ein Umschuldungsrechner bei der Entscheidung hilft

Wenn die Zinsen fallen, kann die Umschuldung Ihrer Baufinanzierung über die Laufzeit hinweg Zehntausende Euro sparen. Doch eine Umschuldung ist nicht kostenlos: Es fallen Abschlusskosten an, der Tilgungsplan startet unter Umständen von vorn, und dann ist da noch die entscheidende Frage, wie lange Sie in Ihrer Immobilie bleiben wollen. Eine gute **Umschuldungsrechner-App für Baufinanzierungen** hilft Ihnen, den Lärm auszublenden und die wichtigste Kennzahl zu finden: Ihren Break-even-Punkt.

HypoNavi: Mortgage Calculator enthält einen vollwertigen Umschuldungsrechner, der offline und ohne Konto funktioniert. Geben Sie die Daten Ihres aktuellen Darlehens und die vorgeschlagenen neuen Konditionen ein, und die App zeigt Ihnen genau, wie lange es dauert, bis die monatliche Ersparnis die Kosten der Umschuldung ausgleicht.

Der Break-even-Punkt: die wichtigste Rechnung bei der Umschuldung

Der Break-even-Punkt ist der Monat, in dem Ihre aufsummierte monatliche Ersparnis durch die niedrigere Rate genau den Abschlusskosten entspricht, die Sie für die Umschuldung gezahlt haben. Vorher haben Sie die Kosten noch nicht wieder hereingeholt — Sie sind wegen der Umschuldungsausgaben weiterhin im Minus. Danach ist jeder Monat mit niedrigerer Rate reine Ersparnis.

So funktioniert die Berechnung:

- **Aktuelle Monatsrate:** 2.100 $
- **Neue Monatsrate nach der Umschuldung:** 1.850 $
- **Monatliche Ersparnis:** 250 $
- **Abschlusskosten der Umschuldung:** 5.000 $
- **Break-even-Punkt:** 5.000 $ / 250 $ = 20 Monate (1 Jahr und 8 Monate)

Wenn Sie nach der Umschuldung noch mindestens 20 Monate in Ihrer Immobilie wohnen bleiben, erreichen Sie den Break-even, und alles danach ist gespartes Geld. Wenn Sie vorher verkaufen wollen, würde Sie die Umschuldung unterm Strich Geld kosten.

Die Zinsdifferenz-Faustregel: Wann lohnt es sich?

Eine häufig zitierte Faustregel besagt, dass sich eine Umschuldung lohnt, sobald Sie Ihren Zinssatz um mindestens einen Prozentpunkt senken können. Das ist ein vernünftiger Ausgangspunkt, doch die Break-even-Berechnung ist verlässlicher, weil sie Ihre konkreten Abschlusskosten und die verbleibende Laufzeit berücksichtigt.

Situationen, in denen eine Umschuldung besonders häufig sinnvoll ist:

- Die Zinsen sind seit Ihrem ursprünglichen Darlehen deutlich gefallen und es sind noch mehr als 10 Jahre Laufzeit offen
- Ihre Bonität hat sich seit Abschluss des Darlehens spürbar verbessert, sodass Sie einen viel besseren Zins bekommen
- Sie möchten von einem variabel verzinsten auf ein festverzinsliches Darlehen wechseln, um Planungssicherheit zu gewinnen
- Sie möchten die Laufzeit von 30 auf 15 Jahre verkürzen und können die höhere Rate stemmen

Das Problem des zurückgesetzten Tilgungsplans

Ein oft übersehener Aspekt der Umschuldung ist, was mit Ihrem Tilgungsplan passiert. Wenn Sie ein 30-jähriges Darlehen bereits 10 Jahre lang bedienen und dann in ein neues 30-jähriges Darlehen umschulden, haben Sie Ihre gesamte Rückzahlungsdauer um ein weiteres Jahrzehnt verlängert. Selbst wenn die Monatsrate sinkt, können die Zinsen, die Sie über die gesamte Restlaufzeit beider Darlehen zahlen, in Summe sogar steigen.

Mit HypoNavi lässt sich das exakt durchrechnen. Lassen Sie Ihr aktuelles Darlehen durch den

Tilgungsplan laufen und sehen Sie genau, wie viel Zins noch offen ist. Rechnen Sie dann das umgeschuldete Darlehen durch und vergleichen Sie die gesamten Restzinsen. Manchmal spart eine 15-jährige Umschuldung zu einem etwas höheren Zins als erhofft in Summe mehr Zinsen als eine 30-jährige Umschuldung zu einem niedrigeren Zins — eben weil das Zurücksetzen der Tilgungsuhr mit einberechnet wird.

Was Sie zu den Abschlusskosten wissen sollten

Die üblichen Abschlusskosten einer Umschuldung liegen bei 2 bis 5 Prozent der Darlehenssumme. Bei einem Darlehen von 300.000 $ sind das 6.000 $ bis 15.000 $. Manche Anbieter werben mit Umschuldungen ohne Abschlusskosten, was verlockend klingt, aber meist mit einem etwas höheren Zinssatz einhergeht — die Kosten stecken also im Zins statt in einer Vorabzahlung. Das kann ein gutes Geschäft sein, wenn Sie in wenigen Jahren umziehen oder erneut umschulden wollen, aber ein schlechteres, wenn Sie langfristig bleiben.

Im Umschuldungsrechner von HypoNavi können Sie Ihre Abschlusskosten manuell eintragen und erhalten so einen exakten, auf Ihre Situation zugeschnittenen Break-even-Punkt.

Wann sich eine Umschuldung nicht lohnt

Eine Umschuldung ist nicht immer der richtige Schritt, selbst wenn die Zinsen fallen. Überlegen Sie es sich noch einmal, wenn:

- Ihr Break-even-Punkt später liegt als der Zeitpunkt, zu dem Sie verkaufen oder umziehen wollen
- Sie kurz vor der vollständigen Tilgung stehen (weniger als 5 Jahre) und ein neuer Tilgungsplan Jahre an aufgebautem Eigenkapital zunichtemachen würde
- Ihr aktuelles Darlehen eine Vorfälligkeitsentschädigung vorsieht, die die Ersparnis auffrisst
- Sie gerade einen anderen Kredit beantragen und eine neue Darlehensanfrage Ihre Bonitätsbewertung beeinflussen könnte

Laden Sie HypoNavi herunter und rechnen Sie Ihre Umschuldung durch

HypoNavi ist für iPhone und Android kostenlos. Der Umschuldungsrechner arbeitet offline — keine Internetverbindung, kein Konto, keine geteilten Daten. Machen Sie Ihre Break-even-Analyse, bevor Sie mit einer Bank sprechen, damit Sie schon beim ersten Gespräch wissen, ob sich eine Umschuldung für Sie lohnt.

HypoNavi im App Store laden

HypoNavi bei Google Play laden

Wer seinen Break-even-Punkt kennt, bevor das Umschuldungsgespräch beginnt, verhandelt aus einer Position der Stärke. Holen Sie sich HypoNavi kostenlos und finden Sie noch heute heraus, ob sich eine Umschuldung für Sie rechnet.

Zitieren als: Lubor Šimůnek (2026). *Soll ich meine Baufinanzierung umschulden? Mit einer Umschuldungsrechner-App entscheiden*. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/de/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance
© 2026 lapnito.cz s.r.o.