

Was tun, wenn der Immobilienkredit nicht mehr bezahlt werden kann?

Kurzarbeit, Job weg, keine Aufträge mehr. Wenn Sie die Raten für Ihren Haus- oder Wohnungskredit nicht mehr zahlen können, sollten Sie nicht abwarten, sondern handeln – und zwar schnell. Wir sagen Ihnen, welche Möglichkeiten Sie haben.



© iStock.com/skynesher

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Können Verbraucher die Raten für einen Immobilienkredit nicht mehr zahlen, weil sie durch die Corona-Pandemie über weniger Einkommen verfügen, haben sie mehrere Möglichkeiten dem Problem zu begegnen.
2. Die Verbraucherzentrale rät, sich frühzeitig an Bank oder Sparkasse zu wenden, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.
3. Oberstes Ziel sollte es sein, eine Zwangsversteigerung der eigenen Immobilie zu

verhindern.

Stand: 03.07.2020

Viele Deutsche haben in den letzten Jahren Haus oder Wohnung gekauft und zahlen nun Monat für Monat hohe Kredite ab. Oft sind die Raten dafür so bemessen, dass man mit dem monatlichen Einkommen gerade hinkommt. Klafft angesichts der Corona-Pandemie nun durch Kurzarbeit, Jobverlust oder weggefallene Honorare ein großes Loch in der Haushaltskasse, ist guter Rat teuer.

Wer nicht über größere Geldreserven auf seinem Konto verfügt, muss jetzt überlegen, wie es mit der Immobilienfinanzierung weitergehen kann. Kreditnehmer, die die monatliche Rate für ihr Immobiliendarlehen nämlich nicht zahlen, geraten grundsätzlich sofort in Verzug. Das bedeutet: Banken oder Sparkassen dürfen den Kreditvertrag kündigen – und zwar schon nach kurzer Zeit. Diese Möglichkeiten haben Sie:

Variante 1: Tilgung ändern

Die meisten Kreditnehmer ziehen zunächst in Betracht, die Tilgung für ihren Kredit zu senken. In diesem Fall würden Sie nur Ihren monatlichen Zins weiterzahlen, die Tilgung jedoch reduzieren. Die Monatsrate für Ihren Kredit fällt so deutlich niedriger aus.

Einen generellen Rechtsanspruch auf eine Reduzierung der Tilgung gibt es allerdings nicht. Nicht in jedem Kreditvertrag ist eine Änderung des Tilgungssatzes verankert. Prüfen Sie daher zunächst, ob Sie diese Möglichkeit überhaupt haben. Üblicherweise ist ein Korridor vereinbart, innerhalb dessen der Tilgungssatz nach oben oder unten angepasst werden kann. Dieser variiert je nach Vertrag und Kreditinstitut. Meist kann der Tilgungssatz sogar öfter als einmal angepasst werden.

Prüfen Sie Ihren Vertrag und suchen Sie das Gespräch mit Ihrer Bank oder Sparkasse. Unter den aktuellen Umständen haben bereits einige Kreditinstitute zugesichert, mit ihren Kunden nach einvernehmlichen Lösungen zu suchen. Seien Sie aber aufmerksam, wenn Ihre Bank Ihnen ein neues Angebot macht. Achten Sie darauf, dadurch nicht schlechter gestellt zu werden.

Variante 2: Tilgung aussetzen

Das Aussetzen der Tilgung ist in der Regel nicht möglich. Es gibt nur ganz wenige Verträge, in denen dies überhaupt – und dann nur für einen kurzen Zeitraum von bis drei Monaten vereinbart ist.

Variante 3: Komplette Monatsraten stunden

Um die finanzielle Belastung für Verbraucher in Folge der Corona-Pandemie abzufedern, galt bis zum 30. Juni ein besonderer Zahlungsausschub für Immobilienkredite von maximal drei Monaten. Diese gesetzlichen Übergangsregelungen sind jetzt ausgelaufen. Seit dem 1. Juli 2020 müssen Sie die Zahlung Ihrer monatlichen Darlehensraten also wieder aufnehmen, sofern Sie sich mit Ihrer Bank nicht auf eine andere Lösung verständigt haben. Der Vertragszeitraum wird einfach um die Dauer der Stundung verlängert. Sie sind nicht verpflichtet, doppelte Ratenzahlungen zu leisten, also nachzuzahlende Raten zusätzlich zu den regulär fälligen Raten zu zahlen.

UNSER RAT

Melden Sie sich rechtzeitig bei Ihrem Bankberater – möglichst bevor Sie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Wer jetzt seinen Kopf in den Sand steckt und hofft, dass sich das Problem irgendwie von allein löst, riskiert die Zwangsversteigerung seiner Immobilie. Unternehmen Sie nichts, folgt nach einer Mahnung die Kündigung des Kredits, dann das Gerichtsverfahren und schließlich die Zwangsversteigerung. Das sollten Sie unbedingt vermeiden, denn selbst unter besten Einkommensverhältnissen haben Sie später kaum noch eine Chance, wieder einen Kredit zu bekommen!

Treten Sie die Flucht nach vorne an. Einige Kreditinstitute haben bereits angekündigt, sich wegen den Auswirkungen der Corona-Pandemie kulanter zu zeigen und ihren Kunden entgegenzukommen. Auf keinen Fall sollten Sie Ihre Raten eigenmächtig kürzen oder aussetzen. Und: Bleiben Sie kritisch! Achten Sie bei den Angeboten, die man Ihnen unterbreitet, darauf, nicht schlechter gestellt zu werden.

Sollten Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich gerne an unsere Experten im Bereich Immobilienfinanzierung. Alle Kontaktmöglichkeiten finden Sie am Ende der Seite.

Variante 4: Immobilie verkaufen

Auch der Verkauf von Haus oder Wohnung kann eine Möglichkeit sein, die Finanzen wieder in den Griff zu bekommen. In der Regel gewähren die Banken ein halbes Jahr Aufschub, um einen Käufer zu finden. Nach dem Verkauf kündigen Sie Ihren Kreditvertrag und begleichen die Restschuld Ihres Darlehens mit dem Geld, das Sie durch den Verkauf Ihrer Immobilie einnehmen.

Ziehen Sie rechtzeitig die Reißleine. Wenn Sie mit dem Verkauf zu lange warten, müssen Sie Ihre Immobilie vielleicht unter Druck hergeben und können keinen guten Preis mehr

erzielen. Außerdem sollten Sie die Abrechnung Ihrer Bank oder Sparkasse genau kontrollieren. Denn für geplatzte Immobilienkredite sollen Verbraucher oft mehr zahlen, als sie eigentlich müssten.

ZUM WEITERLESEN

Die Corona-Pandemie wirbelt unseren Alltag mächtig durcheinander. Wir haben wichtige Informationen für Sie zusammengestellt, die Ihnen hoffentlich helfen, gut durch die nächsten Wochen zu kommen.

? **Weiterlesen:** www.vzhh.de/coronavirus

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/immobilienfinanzierung/was-tun-wenn-der-immobilienkredit-nicht-mehr-bezahlt-werden-kann>