Verbraucherzentrale Hamburg

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

Das Leben ist zuletzt immer teurer geworden. Wenn Sie Zahlungsschwierigkeiten haben und die Raten für Ihren Haus- oder Wohnungskredit nicht mehr aufbringen können, sollten Sie nicht abwarten, sondern handeln. Nur so lässt sich eine Zwangsversteigerung Ihrer Immobilie verhindern. Das können Sie tun.



© istock.com/Ivanko_Brnjakovic

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Können Verbraucherinnen und Verbraucher die Raten für einen Immobilienkredit nicht mehr zahlen, haben sie mehrere Möglichkeiten, dem Problem zu begegnen.

2. Die Verbraucherzentrale Hamburg rät, sich frühzeitig an Bank oder Sparkasse zu wenden, um eine einvernehmliche Lösung zu finden und eine Zwangsversteigerung der Immobilie zu verhindern.
3. Wer über einen längeren Zeitraum weniger Geld verdient, sollte auch seine Finanzierung anpassen, wenn dies möglich ist.

Stand: 01.03.2024

Viele Deutsche haben in den letzten Jahren Haus oder Wohnung gekauft und zahlen nun Monat für Monat hohe Kreditsummen ab. Oft sind die Raten dafür so bemessen, dass man mit dem monatlichen Einkommen gerade hinkommt. Klafft jedoch wegen eines geringeren Einkommens oder gestiegener Kosten ein Loch in der Haushaltskasse, ist guter Rat teuer.

Wenn Sie nicht über größere Geldreserven auf Ihrem Konto verfügen, müssen Sie jetzt überlegen, wie es mit Ihrer Immobilienfinanzierung weitergehen kann. Zahlen Sie die monatliche Rate für Ihren Immobilienkredit nämlich nicht, geraten Sie grundsätzlich sofort in Verzug. Das bedeutet: Banken oder Sparkassen dürfen den Kreditvertrag kündigen – und zwar schon nach kurzer Zeit. Diese Möglichkeiten haben Sie:

Option 1: Tilgungsanpassung

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. Seien Sie aber aufmerksam, wenn Ihre Bank Ihnen ein neues Angebot macht. Achten Sie darauf, dadurch nicht schlechter gestellt zu werden.

Option 2: Tilgungsaussetzung

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

UNSER RAT

Handeln Sie! Wer 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!

Zögern Sie nicht, Ihre Bank über Ihre finanziellen Schwierigkeiten zu informieren. Viele Kreditinstitute sind bereit, gemeinsam mit Ihnen an einer Lösung zu arbeiten. 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.

Haben Sie noch Fragen oder brauchen Sie Unterstützung? Wenden Sie sich gerne an unsere Experten im Bereich Immobilienfinanzierung. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

---

Option 3: Immobilienverkauf

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, dass 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 soll man oft mehr zahlen, als man eigentlich müsste.

UNSER ANGEBOT

Bei Unsicherheiten oder Fragen stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit unseren Experten, um eine individuelle Lösungen für Ihre Situation zu finden. Jetzt Beratungstermin vereinbaren

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

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