Veröffentlicht auf Presseportal Schweiz - Presse und Medienmitteilungen (https://www.presseportal-schweiz.ch)

11.01. 2023

Steigende Hypothekarzinsen: Experten warnen vor Zwangsversteigerungen

Von SuisseKasseGmbH



Bild Rechte
SuisseKasse GmbH

(Seegräben ZH)(PPS) **Die Hypothekarzinsen sind rasant gestiegen - letztlich etwa um 2.5 Prozent für zehnjährige Festhypotheken, wenn man die Richtzinssätze der 50 wichtigsten Kreditinstitute zur Berechnung heranzieht. Experten warnen, dass die Zinsen auch im Jahr 2023 weiter anziehen könnten - mit fatalen Folgen für Immobilieneigentümer.**

Steigende Kosten bei geringerem Immobilienwert

Das Problem steigender Hypothekarzinsen besteht nicht nur in der teureren Bau- und Kauffinanzierung, sondern auch in der wachsenden Rate und Restschuld nach Ablauf der festgeschriebenen Zeit (häufig 10 Jahre). Zeitgleich resultieren aus dem Anstieg des Zinssatzes eine Neuberechnung der Immobilie sowie die Neubewertung der Tragbarkeit.

Finanzexperte Jasin Isik, Geschäftsführer der SuisseKasse GmbH aus Zürich weiss: « *Bei der Berechnung der Tragbarkeit einer Immobilie werden die laufenden Kosten der*

Liegenschaft sowie das Einkommen der Eigentümer ins Verhältnis gesetzt. Bei steigenden Hypothekarzinsen kommt es zu einer Neuberechnung dieser Tragbarkeit. Das Problem ist nicht nur die wachsende Restschuld durch den höheren Zinssatz, sondern auch, dass die Banken heute mehr Einkommen verlangen als damals, wenn man die Immobilie behalten möchte.»

Zwangsversteigerung bei Tragbarkeitsverlust

Sollten die finanziellen Mittel nicht hoch genug sein, drohe die Zwangsversteigerung durch den Hypothekengeber zu einem deutlich nach unten korrigierten Preis, stellt Isik klar. Was viele nicht wüssten, so der Experte weiter, sei, dass der Hypothekengeber per Gesetz die ausstehende Hypothekarschuld innert 30 Tagen verlangen darf.

Freiwilliger Verkauf als (eine) Lösung

Eine Lösung des Problems kann der freiwillige Verkauf der Liegenschaft zu einem günstigen Zeitpunkt sein. Aktuell sind die Immobilienpreise noch hoch - was sich durch weiter steigende Zinsen und die damit geringere Nachfrage in Zukunft ändern könnte. Der Verkauf wird sich dann nicht mehr rentieren. Der Kauf hingegen schon - vor allem, wenn man in jungen Jahren privat in der Säule 3a vorgesorgt hat und eine gleichwertige Immobilie in ein paar Jahren zu einem deutlich niedrigeren Preis erhält als jetzt. In diesem Szenario kann man zum einen das «3a-Geld» vorzeitig zur Finanzierung der selbstbewohnten Immobilie beziehen und damit mehr Eigenkapital vorweisen. Zum anderen minimiert sich dadurch der Finanzierungsbedarf - eine ideale Kombination.

Aktuell hohe Verkaufserlöse

Die Erlöse, die Hauseigentümer aktuell erzielen, können sich - sofern ein Verkauf aufgrund der niedrigen Nachfrage realisierbar ist - in den meisten Fällen trotz fälliger Grundstückgewinnsteuer sehen lassen. Das Geld lässt sich anschliessend frei verwenden oder aber in private Altersvorsorgemassnahmen im Rahmen der dritten Säule sowie für die Miete in den nächsten Jahren aufwenden.

Der «SuisseKasse» Inhaber verdeutlicht auch: «*Nicht immer wollen die Menschen die Liegenschaft verkaufen und nehmen das Risiko lieber in Kauf. Das ist in Ordnung, sollte aber mit der Prüfung der gesamten Altersvorsorge-Situation einhergehen. Wurde beim Kauf oder Bau der Immobilie bereits Pensionskassen- oder Säule-3a-Guthaben verwendet, kann es zusätzlich zu enormen finanziellen Einschränkungen im Alter kommen, selbst wenn die Immobilie prinzipiell weiterhin tragbar ist. Auch bestehende 3a-Lösungen sollten überprüft werden. Teilweise sind diese einfach nicht rentabel - auch die garantierten Leistungen schwinden immer mehr.*»

Verhandeln oder verkaufen: Beratung durch Experten oft unverzichtbar

Für Laien sind die Folgen steigender Zinsen oft nicht in ihrer Gänze durchschaubar. Wer hier auf Nummer sicher gehen möchte, kann sich durch unabhängige Fachleute beraten lassen. In einem persönlichen Gespräch wird der individuelle Status Quo sowie die jeweilige Zielsetzung berücksichtigt, um einen nachhaltigen Plan zu schmieden und Privatvermögen in Sicherheit zu bringen oder dieses gar weiter zu maximieren.

Zeitgleich lässt sich der Erlös durch den Verkauf der Immobilie mit professionellen Vermarktungmassnahmen im Vergleich zum Verkauf in Eigenregie erhöhen.

Wer sich doch für eine Weiterführung der Immobilienfinanzierung entscheidet, tut gut daran, sich grundlegend über die Möglichkeiten zu informieren und krisensichere Lösungen mit Experten zu erarbeiten.

Über die Organisation:

Die SuisseKasse GmbH ist ein unabhängiger Finanzberater mit Sitz in der Schweiz. Neben der unabhängigen Beratung und Vermittlung von Versicherungen, Bankprodukten und weiterführenden Vorsorgelösungen für in der Schweiz wohnhafte Personen und solche, die einen Umzug in die Schweiz planen, ist das Unternehmen auch in den Bereichen Immobilienverkauf und Personalvermittlung aktiv.

Pressekontakt:

SuisseKasse GmbH
Zürichstrasse 23
8607 Seegräben ZH

Kontaktoptionen:
Telefon: 043 399 07 00
E-Mail: info @ suissekasse.ch

Kategorie
Industrie & Bau & Immobilien

Source URL: *https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/steigende-hypothekarzinsen-experten-warnen-zwangsversteigerungen*