

Mit der Blankodarlehens-Strategie kommen Sie günstiger ins Eigenheim

Sonntag, 16.10.2016, 07:09 · · von FOCUS-Online-Experte [Christian Andreas](#)



Colourbox.de Mit dem richtigen Bausparvertrag rückt das Eigenheim näher

Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist bei vielen Menschen groß. Schwierig wird es, wenn das Eigenkapital nicht reicht. Sinnvoll kann ein Bausparvertrag sein – wenn man einige Dinge beachtet.

"Ich will Eigentum in einigen Jahren erwerben" – Diesen Wunsch haben viele Menschen. Aber lohnt sich dafür [ein Bauspar-Vertrag](#)? Ja, er kann sinnvoll sein. Allerdings lauern hier einige Fallen.

Typische Fehler beim Bausparvertrag

Ein großer Fehler, den zukünftige Immobilienkäufer machen: Sie achten beim Prüfen der Bausparangebote nur auf den späteren Darlehenszins (Sollzins). Der nachvollziehbare Gedanke: Je niedriger, desto besser.

Doch das ist ein Irrtum, den viele Bankberater häufig nicht aufklären. Denn niedrige Sollzinsen gehen oft mit sehr kurzen Tilgungszeiten einher. Dem Bausparer bleiben in der Regel nur fünf bis sieben Jahre, um die Summe zurückzuzahlen. Das kann zu sehr hohen monatlichen Belastungen führen, wenn nebenbei auch noch der „normale“ Baukredit getilgt werden muss.

Außerdem bedeuten niedrige Sollzinsen oft lange Zuteilungszeiten – so heißt die Wartezeit bis zum Bauspardarlehen. In der Regel verlangen die Tarife der Bausparkassen, dass man sieben Jahre und mehr in den Vertrag einzahlt, bevor ein Anspruch auf das Darlehen besteht. Durch die langen Ansparzeiten gleichen die Bausparkassen die niedrigeren Sollzins-Einnahmen aus.

Zur Person

Dipl. Betriebswirt (FH) Christian Andreas hat sich seit 2009 auf Bausparen spezialisiert und betreibt das Portal www.mein-bauspar-vergleich.de. Seit 2013 betreut er die Makler vom Maklerpool blaudirekt im Bereich Bausparen und Wohn-Riester.

Kompletten Spar- und Tilgungsplan aushändigen lassen

Daher ist es ratsam, sich im Beratungsgespräch immer einen kompletten Spar- und Tilgungsplan aushändigen zu lassen und zu vergleichen, wie sich die Angaben bei unterschiedlichen Zinssätzen ändern. In fast allen Fällen kann es ratsam sein, einen höheren Sollzins zu wählen, um mit einer kürzeren Sparphase schneller ins Eigenheim zu kommen.

Ein zweiter großer Fehler ist, dass viel zu hohe Bausparsummen vereinbart werden. Bankberater erwähnen oft nicht, dass die Summe aus Bauspardarlehen und Bankdarlehen nicht mehr als 80 Prozent des Kaufpreises im Grundbuch überschreiten darf. Denn mehr Darlehen gibt die Bausparkasse nicht. Wenn es schlecht läuft, entsteht so eine Finanzierungslücke, da das Bauspardarlehen nicht nutzbar ist.

Eine kleine Beispielrechnung veranschaulicht das Problem: Angenommen, ein Objekt kostet 300.000 Euro. Der Kunde benötigt 300.000 Euro [Kredit](#), die Nebenkosten zahlt er bar. Mit der Bausparkasse hat er einen Vertrag über 80.000 Euro abgeschlossen. Sein Darlehensanspruch in diesem Vertrag liegt bei 40.000 Euro Bauspardarlehen, sein Guthaben bei 40.000 Euro. Bleibt eine Lücke von 220.000 Euro. Man sollte meinen, dass sich der Kunde diese Summe einfach von der Bank leihen kann. Er hat nun aber eine Beleihungs-Quote von 87 Prozent des Kaufpreises (Darlehen plus Baukredit) – und da darf so manche Bausparkasse nicht mehr mitmachen, da die Bausparkasse nur bis 80 Prozent Beleihungsauslauf in das Grundbuch geht. Dem Kunden bliebe in diesem Beispiel nur als Alternative, einen Baukredit über 260.000 Euro abzuschließen und aus dem Bausparvertrag nur sein Guthaben zu entnehmen. Die 40.000 Euro Bauspardarlehen kann er nicht nutzen.

Wie ein Bausparvertrag sinnvoll eingesetzt werden kann

Empfehlenswert ist es daher, nur eine kleine Summe über den Bausparvertrag zu finanzieren. Die "Blankodarlehens-Strategie" bietet sich daher an. Der Darlehensanspruch darf in diesem Fall 30.000 Euro nicht überschreiten. Bis zu dieser Grenze ist der Anspruch blanko, das heißt, es werden keine umfangreichen Unterlagen benötigt und die Schuld wird auch nicht ins Grundbuch eingetragen.

Der Vorteil dieser Strategie: Die 30.000 Euro der Bausparkasse können zum Eigenkapital hinzugezählt werden. Es lässt sich damit „hebeln“, wie man sagt. Damit sind fiktive Renditen im zweistelligen Bereich möglich. Der Grund: Wer mehr Eigenkapital mitbringt, muss sich weniger Geld von der Bank leihen und damit auch weniger [Zinsen](#) zahlen. Die Zinsunterschiede bei den Banken zwischen einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent oder 10 Prozent sind erheblich und summieren sich im Laufe der Vertragsdauer auf mehrere tausend Euro.

Bausparsummen über 50.000 Euro sind aus den genannten Gründen in der Regel nicht sinnvoll. Das merkt der Kunde aber meistens erst, wenn er eines Tages wirklich ein Haus finanzieren will. Daher sollte in der Tarifsuche der Fokus beim späteren Kauf/Bauwunsch nicht auf den Sollzins laufen, sondern auf lange Tilgungszeiten für das 30.000 Euro Blankodarlehen der Bausparkasse. Diese Blankodarlehen sind besonders effektiv, wenn sie mindestens zehn Jahre Tilgungszeit haben. Das Bausparblankodarlehen kann dann jederzeit abgelöst werden oder Sonderzahlungen können vorgenommen werden - ohne Gebühren.