

Instandhaltungsrücklagen bilden

Bausparen ist optimal für Renovierungen!



Wohnungsbesitzer müssen, Hausbesitzer sollten Rücklagen bilden, um sich finanziell auf spätere Renovierungen vorzubereiten – denn die stehen ganz sicher irgendwann an. Weshalb dafür das Bausparen optimal ist.

Instandhaltungsrücklagen sind wichtig – auch wenn sie der Gesetzgeber nicht vorschreibt

Jeder Immobilienbesitzer sollte – oder muss gar – Rücklagen für spätere Renovierungen bilden: Wer eine Eigentumswohnung besitzt, ist gesetzlich dazu verpflichtet, monatlich etwas für spätere Modernisierungsmaßnahmen zurückzulegen. Instandhaltungsrücklagen bilden, nennt das der Gesetzgeber.

Der Hausbesitzer dagegen wird nicht vom Staat zur Vorsorge verpflichtet, dabei sollte auch er rechtzeitig vorsorgen. Selbst neue Häuser kommen zwangsläufig in die Jahre, spätestens in 10, 15 Jahren stehen die ersten Reparatur- und Modernisierungsarbeiten an.

Wer dann nichts auf die Seite gelegt hat, kann in die Bredouille kommen: Es muss ein Kredit aufgenommen werden, dabei ist die Hypothek fürs Haus noch nicht getilgt, die Zinsen zu diesem Zeitpunkt womöglich sehr hoch. Die benötigte Renovierungssumme von 40.000, 50.000 Euro ist für Banken so unattraktiv niedrig, dass sie das Geld nur gegen hohe Zinsen verleihen – gleichzeitig ist das Darlehen aber schon so hoch, dass es grundbuchlich – meist im Nachrang – abgesichert werden muss. Das erhöht den Bankzins nochmals, also keine gute Ausgangslage für die Bezahlung anstehender Reparaturkosten.

Bausparen: Wie für die Modernisierung von Häusern gemacht

Instandhaltungsrücklagen sind auch für Hausbesitzer wichtig, das wissen wir nun. Aber weshalb Bausparen, wenn man doch auch so Geld auf einem Konto ansparen kann? Weil es die wenigsten schaffen, neben einer Hypothek, die getilgt werden will, innerhalb von 10, 15 Jahren auch noch rund 50.000 Euro auf die Seite zu packen.

Ein Bausparvertrag ist die Lösung: Es wird zuerst in moderaten Raten angespart und später gibt es einen Teil als zinsgünstiges Bauspardarlehen dazu. Dadurch fällt meist das Grundbuchproblem weg, denn Darlehen unter 30.000 Euro müssen nicht grundbuchlich abgesichert werden. Weitere Vorteile: Es gelten die heute vereinbarten Darlehenszinsen, ganz gleich, wie hoch die Hypothekenzinsen vielleicht in Zukunft klettern, und das Bauspardarlehen bietet meist mehr Flexibilität in der Anspar- und Rückzahlphase, als ein Bankdarlehen.

Man weiß nie, was kommt: Der passende Bauspartarif hält Sie flexibel

Hält die Heizung noch fünf oder 15 Jahre? Muss ich erst wieder in zehn Jahren umfangreiche Arbeiten an meinem Haus durchführen lassen, oder sorgt ein großer Sturm in sieben Jahren dafür, dass ich mein gesamtes Dach renovieren muss? Niemand weiß, was die Zukunft bringt. Aber mit ein wenig Planung lassen sich die bösen Überraschungen im Zaum halten:

Wer sicher gehen möchte, dass er auch dann auf seine Rücklagen zugreifen kann, wenn er sie früher als gedacht braucht, wählt am besten einen Bauspartarif mit Wahlzuteilung. Diese Tarife erfordern nicht 40 oder 50 Prozent Mindestguthaben, sondern stellen das Darlehen schon ab 25 Prozent Guthaben zur Verfügung.

Wer sich lieber für den Fall absichern will, dass er in einigen Jahren viel mehr Geld braucht als geplant, sollte einen Bauspartarif wählen, der die Mehrzuteilung erlaubt. In diesem Fall kann man eine niedrigere Bausparsumme vereinbaren, sich bei Bedarf aber je nach Tarif

bis zu 100 Prozent der ursprünglich geplanten Darlehenssumme auszahlen lassen.

Einfach von vornherein eine höhere Bausparsumme zu vereinbaren ist dagegen nicht so klug. Es könnte in dem Fall nämlich sein, dass Sie das Geld früher brauchen, die Zuteilungsbedingungen für das Darlehen aber noch nicht erfüllt sind.

Wenn Sie keinen Bauspartarif mit Wahlzuteilung oder Mehrzuteilung auswählen, sollten Sie den Bausparvertrag deshalb gerade so hoch abschließen, dass die Zuteilung bei geplanter monatlicher Sparrate zum frühest denkbaren Zeitpunkt der anstehenden Reparatur erfolgen würde.

Sollte die Reparatur noch nicht so früh anfallen, kann man den Bausparvertrag in den meisten Fällen noch immer erhöhen. Selbst wenn neue Tarife eingeführt werden, bieten die alten Tarife fast immer noch einige Monate die Möglichkeit, die Alttarife zu erhöhen.

Mit ein bisschen Planung und Strategie wird der Bausparvertrag so zum idealen Instrument, um Instandhaltungsrücklagen zu bilden.

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.