

Ratgeber Forward-Darlehen

Forward-Darlehen werden heute vielfach genutzt, um bestehende Baufinanzierungsdarlehen schon frühzeitig zu verlängern. Bei der Forward-Finanzierung sind jedoch einige Punkte zu beachten, die in diesem Ratgeber detailliert vorgestellt werden sollen.

Die Risiken der Zinssatzänderung

Kreditnehmer, die ein Baufinanzierungsdarlehen abschließen, wählen in den meisten Fällen eine [Zinsbindungsfrist](#) von 5-10 Jahren. Weit verbreitet ist dabei die zehnjährige Zinsbindungsfrist, denn diese Darlehen werden von nahezu allen Kreditinstituten vergeben.

Ist die Zinsbindungsfrist abgelaufen, verbleibt jedoch bei mehr als 80% aller Darlehen eine Restschuld, die oft noch einige Zehntausend Euro beträgt. Diese Restschuld kann von den Kreditnehmern meist jedoch nicht in einer Summe getilgt werden, so dass das bestehende Darlehen verlängert, also prolongiert werden muss. Diese Prolongation erfolgt zu dem jeweils bei Fälligkeit geltenden Zinssatz. Dieser kann natürlich niedriger, er kann aber auch höher als bei der ursprünglichen Finanzierung ausfallen. Da die Gesamtlaufzeit für das Darlehen vielfach konstant bleibt, da die Banken eine unnötige Kreditverlängerung nicht befürworten, erhöht sich in diesen Fällen die monatlich zu zahlende Rate. Je nachdem, wie stark sich der Zinssatz erhöht hat, müssen Kreditnehmer auch mit einer Erhöhung ihrer Kreditbelastung rechnen. Man spricht daher bei Baufinanzierungen auch von einem Zinsänderungsrisiko.

Dieses Risiko zu umgehen ist jedoch nur schwer möglich. Wer nicht bis zum Ende der Zinsbindungszeit warten möchte, um sein Darlehen zurückzuzahlen, kann dies auch vorzeitig mit einem entsprechenden Antrag bei der Bank tun. Stimmt die Bank der vorzeitigen Kündigung zu, wird sie ihre Zustimmung jedoch nur dann geben, wenn der Kreditnehmer den Schaden der Bank, die ja mit dem Zinsertrag bis zum Ende der Laufzeit kalkuliert hat, ersetzt. Hierzu ist eine [Vorfälligkeitsentschädigung](#) zu zahlen, die nicht selten einige Tausend Euro betragen kann. Kreditnehmer müssen daher gut berechnen, ob die vorzeitige Kreditumschuldung wirklich sinnvoll ist und ob der geringere Zinssatz die Kosten der Vorfälligkeit aufhebt.

Um bereits frühzeitig die Zinsen für die Prolongation zu vereinbaren, kann aber auch ein [Forward-Darlehen](#) genutzt werden. Diese Finanzierungsform wurde in den letzten Monaten immer beliebter. Der Grund hierfür ist natürlich die Senkung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank auf das historische Tief von nur noch ein Prozent. Hierdurch sind natürlich auch die Baufinanzierungskonditionen gesunken. Wurden noch im Sommer 2008 bis zu 6% p.a. für die Immobilienfinanzierung berechnet, wird diese heute bei einigen Instituten schon unter 4% p.a. vergeben.

Das Forward-Darlehen

Das Forward-Darlehen ist ein konventionelles Annuitätendarlehen, das für viele Baufinanzierungen als Finanzierungsform genutzt wird. Anders als andere Darlehen, die in der Regel binnen einer Bereitstellungsfrist von maximal zwölf Monaten ausbezahlt werden müssen, werden Forward-Darlehen erst nach dem Ablauf einer bestimmten Frist ausgezahlt. Hierbei ist zu beachten, dass die Auszahlung anders als bei anderen Baufinanzierungsdarlehen nicht in Teilsummen erfolgen kann, sondern Forwarddarlehen werden immer in voller Höhe auf das im Kreditvertrag benannte Gegenkonto ausgezahlt. Soll mit dem Darlehen ein bestehendes Baufinanzierungsdarlehen abgelöst werden, wird die Bank in den meisten Fällen die Überweisung des Darlehensbetrages auf das bestehende Darlehenskonto veranlassen.

Die Vorlaufzeit, wie die Zeit bis zur Auszahlung des Forward-Darlehens auch genannt wird, kann sehr unterschiedlich vereinbart werden. Sie kann zum Beispiel nur einige Monate, sie kann aber auch einige Jahre betragen. Einige Institute bieten Forward-Darlehen heute bereits mit einer Vorlaufzeit von bis zu 60 Monaten an. Somit ist es Kreditnehmern möglich, schon heute die Zinsen für ihr in fünf Jahren fällig werdendes Baudarlehen zu vereinbaren.

Von der Vorlaufzeit abgesehen sind Forwarddarlehen klassische Annuitätendarlehen. Sie sind ebenso wie diese mit einer Zinsbindungszeit von 5-15 Jahren sowie einer während dieser Zeit konstanten Kreditrate ausgestattet. Auf Wunsch des Kreditnehmers ist es auch möglich, eine Sondertilgungsoption oder die Option der Tilgungsänderung im Kreditvertrag zu fixieren. Als Sicherheit dient für Forward-Darlehen auch, wie bei anderen Baufinanzierungsdarlehen, die Grundschuld, welche auf das finanzierte Objekt eingetragen wird.

Der Ablauf der Forward-Finanzierung

Ist ein Forward-Darlehen gewünscht, sollten zuerst die Konditionen der verschiedenen Banken eingeholt werden. Wie auch bei anderen Finanzprodukten unterscheiden sich die Zinssätze sowie die Konditionen der Institute nicht unerheblich, so dass Kreditnehmer durch einen Vergleich viel Geld sparen können. Ein Vergleich der Forward-Angebote ist dabei in erster Linie im Internet möglich, wo die Konditionen von Direkt- und Filialbanken angezeigt und miteinander verglichen werden.

Wichtigstes Vergleichskriterium ist dabei der effektive Jahreszins, denn er gibt die tatsächlichen Kosten der Finanzierung wider. Mit ihm kann jeder Kreditnehmer auf den ersten Blick erkennen, welche Kosten die Anschlussfinanzierung bietet und welches Institut das Günstigste ist.

Bei dem Vergleich im Internet sollten Kreditsuchende allerdings beachten, dass hier lediglich ab-Zinssätze angezeigt werden. Bereits seit einigen Jahren ermitteln die Banken ihre Kreditkonditionen nach der Kundenbonität sowie dem Beleihungswert des Objektes. Je niedriger der Beleihungswert im Vergleich zur Kreditvergabe ist, desto niedriger sind auch die Zinsen. Am günstigsten sind dabei erstrangige Darlehen, bei denen der Beleihungswert einen Prozentsatz von 50-60 nicht überschreitet.

Wurde ein günstiges Angebot gefunden, kann dann der Kreditvertrag abgeschlossen werden. Im Kreditvertrag wird die Darlehenssumme des Forward-Darlehens, der Zinssatz sowie die Besicherung des Darlehens angegeben. Auch der Auszahlungszeitpunkt wird im Kreditvertrag fixiert.

Bis zur Auszahlung des Darlehens fallen dann für den Kreditnehmer weder Zins- noch Tilgungszahlungen an. Das Darlehen ruht quasi. Erst dann, wenn der Auszahlungszeitpunkt gekommen ist, wird das Darlehen auf das im Vertrag benannte Gegenkonto ausgezahlt.

In vielen Fällen dient das Forwarddarlehen der Anschlussfinanzierung. Ist dies der Fall, erfolgt mit der Auszahlung des Darlehens die Ablösung des bestehenden Darlehens, und zwar im Treuhandverfahren. Der Darlehensnehmer unterschreibt hierzu bei seinem neuen Finanzierer eine Ablösevollmacht. Die neue Bank wird dabei die noch offene Darlehenssumme überweisen. Im Gegenzug wird die derzeit finanzierende Bank die Grundschuld freigeben, die dann auf die neue Bank umgeschrieben wird. Der Darlehensnehmer selbst muss hierbei keine Arbeiten erledigen, lediglich die Kosten der Grundschuldumschreibung sind zu tragen.

Für wen eignet sich ein Forward-Darlehen

Grundsätzlich kann ein Forward-Darlehen von jedem Kreditnehmer, der einmal eine Baufinanzierung abgeschlossen hat und in der Zukunft von steigenden Zinsen ausgeht, genutzt werden. Kreditnehmer, die Raten- oder andere Kredite nutzen, können Forward-Darlehen jedoch nicht abschließen, denn sie sind einzig für die Baufinanzierung gedacht. Zu beachten sind zudem die Mindestkredithöhen, die je nach Bank zwischen 25.000 – 50.000 Euro betragen können.

Dabei eignet sich das Forward-Darlehen in erster Linie für Umschuldungen bestehender Darlehen. Mit dem Forward-Darlehen kann dabei das Zinsniveau gesichert und das Zinsänderungsrisiko begrenzt werden. Für Menschen, die ein neues Haus bauen, ist das Forward-Darlehen hingegen nicht geeignet, denn die Bank benötigt für die Kostenkalkulation den Wert des Hauses, welches ja aber noch nicht vorhanden ist. Weiterhin kann das Forward-Darlehen nur in einer Summe ausgezahlt werden. Bei Neubauobjekten hingegen zahlen die Banken die Darlehen nur nach Baufortschritt aus. Kreditnehmer müssten in diesem Fall Bereitstellungszinsen bezahlen, die nicht unerheblich sind.

Die Vorteile des Forward-Darlehens

Das Forward-Darlehen hat in erster Linie den Vorteil, dass Kreditnehmer dem Zinsänderungsrisiko nicht mehr hilflos ausgeliefert sind. Durch die schon frühzeitige Vereinbarung des Darlehens können sie ihren späteren Zinssatz selbst festlegen und somit bereits Monate vor dem Ablauf der Zinsbindung mit den weiteren Kreditraten rechnen.

Gerade jetzt, wo die [Zinsen für Baufinanzierungen](#) sehr niedrig sind, kann man sich so diese Zinsen sichern und das Zinsänderungsrisiko umgehen. Steigen die Zinsen in der Zukunft wieder und liegen sie zum Zeitpunkt des Fälligkeitstermins über dem jetzigen Zinsniveau, war die Entscheidung richtig und der Kreditnehmer kann sich über eine echte Zinsersparnis freuen.

Die Nachteile des Forward-Darlehens

Bei der Vereinbarung eines Forward-Darlehens erhalten Kreditnehmer nicht zu 100% die jetzt geltenden Konditionen, sondern es wird ein Zinsaufschlag für die von der Bank erkaufte Zinssicherheit erhoben. Dieser Zinsaufschlag variiert von Bank zu Bank, er kann zwischen 0,01-0,04% pro Monat, der bis zur Kreditauszahlung noch

vergeht, betragen. Bei einem Aufschlag von 0,02% p.M und einer Vorlaufzeit von 24 Monaten beträgt der Zinsaufschlag somit 0,12% p.a. Dies ist zwar nicht viel, kann sich bei hohen Kreditsummen während der Kreditlaufzeit jedoch zu einigen Mehrbelastungen führen. Durch das niedrige Zinsniveau gibt es jetzt jedoch bereits Banken, die auf die Berechnung dieses Zinsaufschlages vollständig verzichten, so dass kein Zinsaufschlag zu zahlen ist.

Ein weiterer möglicher Nachteil des Forward-Darlehens ist die Abnahmeverpflichtung. Wurde das Darlehen einmal abgeschlossen, muss es am Ende der Vorlaufzeit auch abgenommen werden. Entscheidet sich der Kreditnehmer aufgrund jetzt niedrigerer Zinsen dafür, das Darlehen nicht in Anspruch zu nehmen, wird eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig. Diese muss der Bank gezahlt werden, denn sie hat sich für dieses Darlehen bereits refinanziert, was wiederum mit Kosten verbunden ist.

Letztlich kann sich das Zinsniveau natürlich auch entgegen der Erwartung der Kreditnehmer entwickeln und im Laufe der Zeit weiter sinken. Ist dies der Fall, ist das Zinsniveau des Forwarddarlehens also höher als der eigentlich bei Prolongation zu zahlende Zins, der Kreditnehmer würde einen Verlust machen.

Die Kosten im Zusammenhang mit einer Forward-Finanzierung

Für die Forward-Finanzierung müssen Kreditnehmer, die sich hierfür entscheiden, einige Kosten einplanen. Zu diesen Kosten gehören zum Beispiel die Kreditabschlusskosten, die je nach Bank zwischen 0,5-1,0% der Kreditsumme betragen können. Daneben fallen mitunter auch Wertermittlungsgebühren an. Diese sind notwendig, da die Banken das Objekt, welches als Sicherheit für die Finanzierung gilt, bewerten müssen. Es muss hierbei zum Beispiel festgelegt werden, ob der Wert des Hauses ausreicht, um im Fall einer Versteigerung die noch offene Kreditsumme zu tilgen. Hierzu wird die Darlehenssumme zum ermittelten Beleihungswert ins Verhältnis gesetzt. Bei einem Darlehensanspruch von 50-60% des Beleihungswertes spricht man von erstrangigen Darlehen, die mit niedrigen Zinsen belegt werden. Bei höheren Darlehenssummen ab 250.000 Euro ist es mitunter sogar notwendig, dass ein Sachverständiger das Objekt bewertet und der Bank eine Auswertung übergibt. Diese Kosten muss der Kreditnehmer ebenfalls selbst tragen.

Neben diesen direkten Darlehenskosten müssen auch indirekte Kosten eingeplant werden. So entstehen für die Umschreibung der Grundschuld im Grundbuch sowohl

Notar- als auch Grundbuchkosten. Die bestehende Grundsschuld wird dabei notariell an die neue Bank abgetreten. Die Neueintragung einer Grundsschuld ist somit nicht notwendig. Diese Kosten können sich je nach Darlehens- und Grundsschuldhöhe auf 200-500 Euro belaufen und sind vom Darlehensnehmer allein zu tragen.

Die Alternativen zum Forward-Darlehen

Forward-Darlehen sind bei Kreditnehmern sehr beliebt, vor allem dann, wenn mit steigenden Zinsen in der Zukunft gerechnet wird. Kreditnehmer hingegen, die nicht mit steigenden Zinsen rechnen, sollten kein Forward-Darlehen abschließen. Für sie gibt es die Möglichkeit, die Zinsbindungsfrist des bestehenden Darlehens ablaufen zu lassen und sich erst zum jeweiligen Zeitpunkt um die neue Finanzierung zu bemühen. Alternativ kann auch das Prolongationsangebot der jetzt finanzierenden Bank genutzt werden, dass in der Regel drei bis vier Wochen vor dem Ende der Laufzeit an den Kreditnehmer versendet wird. Allerdings gehen diese Kreditnehmer das Risiko ein, dass die Zinsen dann steigen, einen Zinsaufschlag für die Vorlaufzeit müssen sie jedoch nicht bezahlen.

Eine weitere Alternative zum Forward-Darlehen ist die sofortige Ablösung des Kredites, indem der Kredit durch eine neue Finanzierung zurückgezahlt wird. Sofern allerdings noch nicht mindestens zehn Jahre der Zinsbindungszeit abgelaufen sind, müssen die Banken einer sofortigen Kündigung nur im Ausnahmefall, etwa bei Verkauf des Objektes, zustimmen.

Aus Kulanz stimmen viele Banken der Kündigung mittlerweile vielfach zu, die Kreditnehmer müssen dann jedoch eine nicht unerhebliche Nichtabnahmeentschädigung bezahlen. Nur dann, wenn der Zins der neuen Finanzierung deutlich günstiger ist und die Nichtabnahmeentschädigung sowie die weiteren Kosten nicht zu hoch sind, lohnt sich diese vorzeitige Umschuldung. Vielfach sind die Kosten jedoch zu hoch, so dass in diesen Fällen der Abschluss des Forward-Darlehens günstiger ist.

Ratgeber & Checklisten

Weitere Ratgeber und Checklisten rund um die Themen Immobilien und Baufinanzierung finden Sie auf unserem Baufinanzierungs-Journal.de

Anbieter für Forward Darlehen

Als guten Vermittler für Forward Darlehen empfehlen wir Ihnen die [Interhyp](#). Die Interhyp sucht aus über 100 Banken das für Sie passende Angebot heraus. Und das kostenfrei.