



Fonds Finanz Baufinanzierung

Forward-Darlehen: Heute die Zinsen für morgen sichern!

Nie waren die Zinsen so niedrig wie heute. Mit einem **Forward-Darlehen** können sich Immobilienbesitzer auch für die Zukunft das historisch niedrige Zinsniveau sichern. Ein Überblick über die verschiedenen Formen der Forward-Darlehen, worauf beim Abschluss geachtet werden sollte und wie Makler ungeahnte Potentiale aus ihrem Kundenbestand schöpfen können.

Was ist ein Forward-Darlehen?

Im Rahmen eines Forward-Darlehens schließt der Kunde heute ein Darlehen ab, das zum vereinbarten Zeitpunkt in der Zukunft ausbezahlt wird und sein bestehendes Immobiliendarlehen ablöst. Hier sind Vorlaufzeiten zwischen 36 und 66 Monaten möglich, abhängig vom jeweiligen Bankpartner.

Die Zeitspanne zwischen dem Vertragsabschluss und dem gewählten Laufzeitbeginn wird als Forward-Periode bezeichnet. Während der Forward-Periode fallen für das Darlehen keine Kredit- oder Bereitstellungszinsen an.

Die Zinssicherheit des Forward-Darlehens „erkauft“ sich der Darlehensnehmer mit einem Zinsaufschlag. Die Höhe des jeweiligen Zinsaufschlages ist abhängig von der Dauer der Forward-Periode.

Grundsätzlich wird zwischen einem echten und einem unechten Forward-Darlehen unterschieden.

Unechtes Forward-Darlehen

Hier beginnt die Zinsbindungsfrist bereits mit Vertragsabschluss zu laufen.

Vereinbart der Kunde beispielsweise eine zehnjährige Zinsbindung mit einer zweijährigen Forward-Periode, so profitiert er nach Auszahlung des Darlehens nur noch acht Jahre vom vereinbarten Zinssatz. So endet in diesem Beispiel die Zinsbindung bei einem Vertragsabschluss am 01.12.2017 am 01.12.2027.

Echtes Forward-Darlehen

Hier beginnt die Zinsbindungsfrist erst mit dem Tag der Auszahlung zu laufen.

Dies bedeutet, wenn der Vertrag am 01.12.2017 geschlossen wurde und das Darlehen bei einer zweijährigen Forward-Periode am 01.12.2019 ausbezahlt wird, endet die Zinsbindung zehn Jahre nach Auszahlung am 01.12.2029.

Dieser wichtige Unterschied zwischen den unterschiedlichen Formen von Forward-Angeboten sollte bei der Entscheidung für einen Finanzierungspartner unbedingt berücksichtigt werden.

Achtung bei unterschiedlichen Restlaufzeiten

Möchte der Kunde seine bestehende Baufinanzierung in der Zukunft durch ein anderes Kreditinstitut ablösen lassen, sollte darauf geachtet werden, dass er nicht in die „Zinsfalle“ tappt.

Bestehen nämlich bei der bisherigen Bank Darlehen mit unterschiedlicher Zinsbindung können diese nicht alle zum selben Zeitpunkt abgelöst werden. Dies bedeutet, dass die Grundschulden die als Sicherheit für die Darlehen dienen nicht in einem Betrag an die neue Bank abgetreten werden können.

In diesem Fall muss die ablösende Bank unter Umständen im Grundbuch eine Grundschuld im zweiten Rang übernehmen, bis alle Darlehen vollständig abgelöst werden können.

Dies ist ein wichtiger Punkt, der natürlich auch Auswirkungen auf den Zinssatz haben kann, und somit unbedingt im Vorhinein mit der Bank abgestimmt werden sollte.

Umschuldungskosten beachten!

Ein weiterer wichtiger Punkt, der bei der Ablösung durch ein anderes Kreditinstitut zu berücksichtigen ist, sind die durch die neue Finanzierung entstehenden Umschuldungskosten (Notar-, Grundbuchgebühren, oder Bearbeitungsgebühren der abzulösenden Bank).

Diese sollten bei der Entscheidung ob mit der bisherigen Bank weiterfinanziert wird, oder ob die Darlehen durch eine neue Bank abgelöst werden, auf jeden Fall berücksichtigt werden. Mittlerweile gibt es aber viele Kreditinstitute, die diese Kosten für die Kunden übernehmen.

Forward-Darlehen ist bindend!

Wichtig ist auch zu wissen, dass ein heute abgeschlossener Darlehensvertrag in Zinssatz, Darlehenshöhe und Rückzahlungsrate für beide Vertragsparteien bindend ist. Auch wenn das Darlehen erst in mehreren Jahren ausbezahlt wird.

Das heißt, die Kunden sollten sich ausführlich mit dem Thema Sondertilgungen auseinandersetzen.

Es gilt, sich unter anderem folgende Frage zu stellen: „Werden wir bei dem bestehenden Darlehen noch Sondertilgungen leisten?“ In diesem Fall ist dies bei der Restschuld und damit dem abzulösenden Darlehensbetrag mit einzubeziehen.

Weiter müssen sich die Kunden darüber im Klaren sein, dass der Vertrag auch bei gleichbleibenden oder fallenden Zinsen bindend bleibt.

Dennoch bietet das Forward-Darlehen Kunden eine Planungs- und Zinssicherheit für die Zukunft. Wer also bereits heute an Umschuldung seines Darlehens denkt, kann mit einem Vergleich bei der Anschlussfinanzierung bares Geld sparen.

Immer mehr verlassen sich Kunden hier auf die Unterstützung ihrer Finanzmakler. Viele Kunden sind sich der Chance, Zinsen im Vorhinein zu sichern, nicht bewusst. Hier ist nun die Initiative der Betreuer gefragt.

Gehen Sie gezielt auf Kunden mit bestehenden Wohngebäudeversicherungen oder Risikolebensversicherungen zu!

Hier lässt sich einerseits ungeahntes Potential aus bestehenden Kundenbeständen schöpfen, denn in den meisten Fällen haben Ihre Kunden eine laufende Baufinanzierung. Darüber hinaus bringt die Anschlussfinanzierung eventuell eine deutliche Zinnersparnis für Ihre Kunden mit sich. Somit kann ein Forward-Darlehen ein Gewinn für alle Beteiligten sein.

Um Ihre Kunden gezielt anzusprechen, haben wir über maklermovie bereits ein personalisierbares Video zum Thema Forward vorbereitet.

⇒ [Hier geht's zum Video](#)

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:
Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und
Freitag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Telefon: +49 (0)89 15 88 15 - 251

baufinanzierung@fondsfinanz.de

Herzliche Grüße

Ihr Baufinanzierungs-Team der Fonds Finanz.