

Checkliste für Forward-Darlehen

Wann benötige ich das Darlehen?

Ein Forward-Darlehen lohnt sich nicht, wenn das Geld bereits in den nächsten Monaten benötigt wird. Sollte die geplante Finanzierung weniger als sechs oder mehr als 36 Monate entfernt sein, fällt ein Forward-Darlehen in der Regel aus.

Bei Zeitpunkten von sechs Monaten oder weniger empfehlen wir den Abschluss eines normalen Darlehens.

Bei Zeitpunkten von mehr als 36 Monaten sollten Sie die Suche nach einem Forward-Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt erneut durchführen.

Benötige ich das Geld für eine Anschluss- oder für eine Neufinanzierung?

Für eine Erstfinanzierung eignet sich ein Forward-Darlehen nicht. Zum einen aufgrund des Zinsaufschlages gegenüber einem normalen Darlehen und zum anderen aufgrund der Tatsache, dass die Eckdaten des Darlehens dann nicht mehr an sich verändernde Gegebenheiten wie etwa eine höhere Kreditsumme angepasst werden können.

Für eine Anschlussfinanzierung ist ein Forward-Darlehen prinzipiell eine gute Wahl. Ob es in Ihrem Fall geeignet ist, hängt von ihrer erwarteten Entwicklung der Bauzinsen und dem Zinsaufschlag des Forward-Darlehens gegenüber einem normalen Baudarlehen ab.

Wie schätze ich die Entwicklung der Zinsen zum Zeitpunkt meiner Anschlussfinanzierung ein?

Wenn Sie bis zum Abruf des Darlehens mit steigenden Zinsen rechnen, lohnt es sich, das aktuell niedrigere Zinsniveau mit einem Forward-Darlehen zu sichern. Ob sich das Forward-Darlehen wirklich lohnt, hängt davon ab, ob dessen Zinsaufschlag im Vergleich zu einer normalen Anschlussfinanzierung niedriger als der erwartete Anstieg der Bauzinsen ist.

Wenn Sie bis zum Abruf des Darlehens mit fallenden Zinsen rechnen, lohnt es sich, kurz vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Anschlussfinanzierung durchzuführen. Die Festschreibung des aktuell höheren Zinsniveaus durch ein Forward-Darlehen macht in diesem Fall keinen Sinn.

Wie hoch fällt der Zinsaufschlag bei einem Forwarddarlehen bei den verschiedenen Banken aus?

Vergleichen Sie die Zinsaufschläge der Banken untereinander. Schon wenige Prozentpunkte können Einsparungen von mehreren 10.000 Euro bedeuten.

Akzeptiert die mögliche neue Bank eine notariell beglaubigte Abtretung der Grundschuld oder muss diese neu bestellt werden?

Diese Frage sollte geklärt werden, da die Bestellung einer neuen Grundschuld beim Notar Zeit und Geld kostet.

Lohnen sich Verhandlungen mit der derzeitigen Bank auf der Grundlage von günstigeren Angeboten der Mitbewerber?

Oftmals bessert die Hausbank ihr Angebot für die Anschlussfinanzierung nach, wenn Sie die Angebote anderer Banken/Vermittler auf den Tisch legen. Unser Tipp: holen Sie sich immer auch ein Angebot ihrer derzeitigen Bank ein, vergleichen Sie dieses dann mit anderen Angeboten und verhandeln Sie gegebenenfalls mit ihrer Hausbank nach.

Wie gut stehen die Chancen für einen Institutswechsel unter Berücksichtigung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie?

Die seit dem 21. März 2016 geltende Wohnimmobilienkreditrichtlinie fordert die Banken dazu auf, Kreditnehmer noch sorgfältiger zu prüfen. Es kann also gut sein, dass Ihre Bonität neuerdings anders eingeschätzt wird als bei Abschluss der Erstfinanzierung. Sollte es Probleme bei anderen Banken hinsichtlich Ihrer Bonität geben, bleiben Sie am besten bei Ihrer Hausbank.

Wie sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich Sondertilgung?

Sondertilgungen sollten mindestens im selben Umfang wie bei Ihrer laufenden Finanzierung möglich sein. Verbesserungen hinsichtlich Anzahl und Höhe sind natürlich immer gut.