Was beim Immobilienkauf bedacht werden will

10. Teil: Forward-Darlehen nutzen

Viele Leserinnen und Leser dieses Artikels haben in den ersten Jahren unseres Jahrtausends eine Immobilie finanziert und stehen in einigen Monaten oder Jahren vor der Anschlussfinanzierung (Prolongation). Da die Zinsen zurzeit sehr günstig sind, wird über eine Umfinanzierung zum jetzigen Zeitpunkt nachgedacht, um die günstigen Zinsen zu sichern. Wenn aber direkt umfinanziert wird, fallen Vorfälligkeitsentschädigungen an.

Ein alternativer Weg, auf dem die Zinsen gesichert werden können ohne die Bank finanziell zu entschädigen ist das Forward-Darlehen, ein Darlehen, das man sich auf Halde legt, mit dem man für den späteren Umfinanzierungszeitpunkt eine Sicherung vornimmt.

Wikepedia schreibt zum Thema Forwarddarlehen:

Bei einem Forward-Darlehen handelt es sich um ein klassisches Annuitätendarlehen, das mit Sondervereinbarungen abgeschlossen wird. Ein Forward-Darlehen ist ein Darlehen, das dem Darlehensnehmer erst nach einer bestimmten Vorlaufzeit – bis zu sechzig Monate nach Vertragsabschluss – ausgezahlt wird. Die Zeitspanne zwischen dem Vertragsabschluss und dem gewählten Laufzeitbeginn wird als Forward-Periode bezeichnet, in diesem Zeitraum fallen keine Bereitstellungszinsen an. Ein Forward-Darlehen wird genutzt, wenn er sich bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrages einen günstigen Zinssatz für die Zukunft sichern will. Die häufigste Anwendung finden Forward-Darlehen bei Anschlussfinanzierungen (Prolongationen). Die Zinssicherheit des Forward-Darlehens „erkauft" sich der Darlehensnehmer mit einem Zinsaufschlag.

Das Ganze funktioniert also, indem man schon heute für einen Zeitpunkt in der Zukunft die Finanzierung einreicht und den Zins so sichert. Dafür, dass die Bank das Darlehen frühzeitig zur Verfügung stellt, werden Zinsaufschläge verlangt.

Während noch vor einigen Jahren die Aufschläge so hoch waren, dass sich ein solcher Schritt selten lohnte, sind in den letzten Jahren Anbieter auf dem Markt, die den Aufschlag gering halten, so dass sich auch eine Sicherung des Darlehens mit einer Vorlaufzeit von 36 bis 60 Monaten lohnt.

Über ein Forwarddarlehen kann auch dann nachgedacht werden, wenn bei der damaligen Finanzierung eine längere Zinsbindung mit dem finanzierenden Institut vereinbart wurde. Ab Vollauszahlung des Darlehens besteht nach 10 Jahren ein gesetzliches Kündigungsrecht, so dass 6 Monate später die Umfinanzierung vorgenommen werden kann.

Wer z.B. Mitte des letzten Jahrzehnts eine Finanzierung vorgenommen hat, die damals meist Zinsbelastungen von ca. 5,5 % bedeutete, kann zurzeit (Stichtag: 12.8.2011 – gilt auch für die genannten Zinsaufschläge) mit einem Vorlauf von 3-4 Jahren zu ca. 4 % die Umfinanzierung vornehmen. Bei einer Finanzierungssumme von 200.000 € sinkt so ab Umschuldungszeitpunkt die monatliche Belastung um 250 € (alternativ kann um diesen Betrag die Tilgung des Darlehens erhöht werden).

Wie bei allen anderen Finanzierungen gilt auch hier, dass der freie Zugang zum Markt wichtig ist. Für diesen Markt bieten manche Versicherer und Banken immer attraktivere Konditionen.

Zwei Beispiele sollen das verdeutlichen: Bei der AXA liegt der Zinsaufschlag für 36 Monate nur noch bei 0,01 % für die Monate 7 bis 12 und bei 0,02 % für die Monate danach – bezogen auf die 36 Monate also 0,54 %. Bei der Deutschen Bank fällt bei 24 Monaten Vorlaufzeit ein Aufschlag von 0,34 %, bei 36 Monaten von 0,60 % und bei 48 Monaten von 0,78 an. Wer bedenkt, dass im letzten Jahr die Zinsen innerhalb weniger Monate um 1 % gestiegen sind (bevor sie im Rahmen der Staatsschuldenkrise in den letzten Monaten wieder gefallen sind), dem ist vielleicht klar, dass sich zumindest ein Nachdenken unter Begleitung eines versierten unabhängigen Beraters über die Zinssicherung lohnt. Vielleicht besteht zurzeit eine günstige Möglichkeit, die Umschuldung vorzubereiten und so auch langfristig die Vorteile der zurzeit niedrigen Zinsen zu sichern.

Ein kurzer Artikel wie dieser kann nicht alle Aspekte erschöpfend behandeln. Er zeigt aber, dass es wichtig ist, bei der Finanzierungsplanung eine Fachkraft zur Seite zu haben, die die gesamte Klaviatur der Möglichkeiten kennt und spielen kann. Das ist aber nur möglich, wenn die Fachkraft über die notwendige – auch volkswirtschaftliche - Kompetenz verfügt und nicht an eine bestimmte Bank, Bausparkasse oder Versicherung gebunden ist, sondern unabhängig beraten kann.

Rolf Neuhaus, Diplom-Theologe, Diplom-Betriebswirt, Neuhaus-Finanzberatung, 06257 5062190

Rolf Neuhaus
Dipl. Betriebswirt FH
Dipl. Theologe
Fachwirt für Finanzberatung (IHK)
Unabhängiger Finanzberater
Makler

NEUHAUS Finanzberatung

- Finanzierungen & Verbraucherkredite
- Anlageimmobilien & Preisverhandlungen
- Investmentfonds & geschlossene Fonds
- Sach- & Personenversicherungen
- Kapitalanlagen & Bausparen
- Betriebliche Altersvorsorge

Telefon: 06257 - 50 62 190
Telefax: 06257 - 50 62 191
Mobil: 0174 – 3 34 35 36

Adresse: Hähnleiner Str. 61, 64665 Alsbach-Hähnlein
E-Mail: rolf.neuhaus@neuhaus-finanzberatung.de
Internet: www.rolf-neuhaus-finanzberatung.de