

Für wen sich ein Forward-Darlehen lohnt: hohe Restschuld, knappes Budget, feste Pläne

08.10.2026, 00:25 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *RatgeberBaufi*



Grafik: Für wen sich ein Forward-Darlehen lohnt

Neuwied, 08.10.2026. Ein Forward-Darlehen lohnt sich vor allem für Eigentümer mit hoher Restschuld, wenig Reserve für eine steigende Rate und festen Plänen für ihre Immobilie. RatgeberBaufi, das Verzeichnis für Baufinanzierer, beschreibt die Entscheidung als Abwägung zwischen Planungssicherheit und dem Forward-Aufschlag, der für die gesamte neue Zinsbindung gilt. Ob sich der Aufschlag am Ende auszahlt, hängt von der Zinsentwicklung bis zur Auszahlung ab, und die kennt niemand im Voraus.

Wie funktioniert die Absicherung?

Ein Forward-Darlehen legt die Konditionen einer Anschlussfinanzierung heute fest, ausgezahlt wird meist zum Ende der laufenden Zinsbindung. Viele Banken erlauben bis zu fünf Jahre Vorlauf, der Aufschlag wächst mit der Vorlaufzeit. Steigen die Zinsen bis zur Auszahlung stärker als der Aufschlag, hat sich die Absicherung gerechnet. Bleiben sie gleich oder sinken sie, zahlt der Kreditnehmer drauf. Je höher die Restschuld, desto stärker schlägt jede Zinsänderung auf die Rate durch, und desto mehr ist die Absicherung wert.

Wann spricht mehr für Abwarten?

- Die Restschuld ist gering oder lässt sich bald mit Sondertilgungen deutlich senken.
- Ein Verkauf der Immobilie in den nächsten Jahren ist denkbar.
- Das Einkommen bietet genug Reserve für eine höhere Rate.
- Ruhestand, Trennung oder andere Veränderungen sind absehbar.

Viele Banken bieten Anschlussfinanzierungen mit einigen Monaten Vorlauf ohne oder mit geringem Aufschlag an.

Welche Pflichten gehen Kreditnehmer ein?

Ein Forward-Darlehen ist ein verbindlicher Vertrag. Nach Ablauf der Widerrufsfrist nach § 495 BGB muss es zum vereinbarten Termin abgenommen werden. Wird es nach einem Verkauf nicht mehr gebraucht, kann die Bank eine

Nichtabnahmeentschädigung verlangen. Fallen die Zinsen bis zur Auszahlung, bringt das keinen Vorteil.

Was gilt bei einer Zinsbindung über zehn Jahre?

Wer mehr als zehn Jahre Zinsbindung vereinbart hat, kann nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB zehn Jahre nach der vollständigen Auszahlung mit sechs Monaten Frist kündigen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung, und das Forward-Darlehen auf diesen Termin legen. Ein falsch berechneter Termin führt dazu, dass Auszahlung und Ablösung nicht zusammenpassen. Alternativen wie Sondertilgungen oder Bausparvertrag stellt RatgeberBaufi im Beitrag Kosten und Nutzen der Vorab-Finanzierung gegenüber, die Grundlagen erklärt die Seite Anschlusskredit mit Vorlaufzeit.

ESR Consulting GmbH

Dierdorfer Straße 411
56566 Neuwied
Deutschland

Redaktion RatgeberBaufi

info@ratgeberbaufi.de

[ratgeberbaufi.de](https://www.ratgeberbaufi.de)

Portrait

RatgeberBaufi ([ratgeberbaufi.de](https://www.ratgeberbaufi.de)) ist ein unabhängiges Verzeichnis für Baufinanzierer und ein Ratgeber rund um die Immobilienfinanzierung. Neben dem Verzeichnis erklärt RatgeberBaufi die wichtigsten Fragen rund um Kauf und Finanzierung einer Immobilie: Eigenkapital, Kaufnebenkosten und Grunderwerbsteuer je Bundesland, Anschlussfinanzierung, Förderung und den Ablauf bis zum Notartermin. Rechner für Budget, Rate und Kaufnebenkosten helfen bei der ersten Einordnung. Über „Experten fragen“ können Kaufinteressenten ihr Anliegen kostenlos schildern. Betreiber ist die ESR Consulting GmbH mit Sitz in Neuwied.

News-ID: 1326046 • Views: 86 (Stand: 18.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1326046/Fuer-wen-sich-ein-Forward-Darlehen-lohnt-hohe-Restschuld-knappes-Budget-feste-Plaene.html>