

Forward-Darlehen oder Bausparvertrag? Was bei der Anschlussfinanzierung zählt

08.10.2026, 00:26 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *RatgeberBaufi*



Grafik: Forward-Darlehen und Bausparvertrag im Vergleich

Neuwied, 08.10.2026. Ob für die Anschlussfinanzierung ein Forward-Darlehen oder ein Bausparvertrag besser passt, hängt vor allem davon ab, wie viel Zeit bis zum Ende der Zinsbindung bleibt. Sind es nur wenige Jahre und ist die Restschuld hoch, spricht vieles für das Forward-Darlehen. RatgeberBaufi, das Verzeichnis für Baufinanzierer, weist darauf hin, dass ein Bausparvertrag eine lange Ansparzeit und freies Geld für Sparraten neben der laufenden Rate voraussetzt.

Worin unterscheiden sich die beiden Wege?

Das Forward-Darlehen legt die Bedingungen der späteren Anschlussfinanzierung schon heute fest, ohne dass vorher gespart werden muss. Viele Banken erlauben dafür eine Vorlaufzeit von bis zu fünf Jahren. Dafür fällt ein Aufschlag an, der meist mit der Vorlaufzeit wächst, und das Darlehen muss zum vereinbarten Termin abgenommen werden.

Der Bausparvertrag arbeitet in zwei Stufen. Erst wird ein im Tarif bestimmter Teil der Bausparsumme angespart, nach der Zuteilung folgt das Bauspardarlehen. Wer es dann nicht braucht, muss es nicht nehmen und kann sich das Guthaben auszahlen lassen.

Warum ist der Zuteilungstermin ein Risiko?

Eine Bausparkasse kann keinen festen Zuteilungstermin zusagen. Maßgeblich sind die Tarifbedingungen, etwa Mindestsparguthaben und Bewertungszahl. Ist der Vertrag beim Ende der Zinsbindung noch nicht zuteilungsreif, braucht es eine Zwischenlösung, zum Beispiel eine kurze Verlängerung bei der Bank oder ein variabel verzinstes Darlehen. Beides kostet Geld und Aufwand. Ein zeitlicher Puffer gehört deshalb in jede Planung mit Bausparvertrag.

Was belastet das monatliche Budget?

- **Forward-Darlehen:** bis zur Auszahlung keine zusätzliche Belastung; bei Verkauf oder geänderten Plänen kann eine Nichtabnahmeentschädigung anfallen

- **Bausparvertrag:** Sparraten neben der Darlehensrate, sofort fällige Abschlussgebühr, oft geringe Verzinsung des Guthabens
- **Bauspardarlehen nach Zuteilung:** häufig hohe Tilgung und kurze Laufzeit, die Monatsrate kann steigen
- **Sondertilgungen:** im Bauspardarlehen je nach Tarif oft ohne Entschädigung möglich

Für Bausparer kommt unter bestimmten Voraussetzungen, die unter anderem vom Einkommen abhängen, die Wohnungsbauprämie nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz infrage.

Lassen sich beide Lösungen verbinden?

Eine Kombination ist möglich: Ein Teil der Restschuld wird mit einem Forward-Darlehen abgesichert, ein anderer Teil über den Bausparvertrag getilgt. Auszahlung und Zuteilung müssen dann auf das Ende der Zinsbindung abgestimmt sein, und die Aufteilung der Grundschild zwischen Bank und Bausparkasse ist zu klären. RatgeberBaufi stellt beide Modelle im Beitrag mit Gegenüberstellung von Kosten, Fristen und Verbindlichkeit nebeneinander. Wie die Absicherung Jahre im Voraus abläuft, erklärt die Seite zur vorzeitigen Sicherung der Anschlussfinanzierung.

ESR Consulting GmbH

Dierdorfer Straße 411
56566 Neuwied
Deutschland

Redaktion RatgeberBaufi

info@ratgeberbaufi.de

ratgeberbaufi.de

Portrait

RatgeberBaufi (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: 1326047 • Views: 249 (Stand: 30.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1326047/Forward-Darlehen-oder-Bausparvertrag-Was-bei-der-Anschlussfinanzierung-zaehlt.html>