

Forward-Darlehen

Das Forward Darlehen gehört zu der Gruppe der Annuitätendarlehen. Es wird mit der Sondervereinbarung geschlossen, dass der Kredit zu einem fest vereinbarten und in der Zukunft liegenden Zeitpunkt ausgezahlt wird. Die Zeitspanne zwischen dem Tag des Vertragsabschlusses und dem gewählten Laufzeitbeginn kann bis zu 60 Monate betragen und wird als Forward-Periode bezeichnet. Das Besondere an dieser Darlehensform ist, dass während der Forward-Periode keine Bereitstellungszinsen anfallen. Das Forward Darlehen taucht allerdings nur im Zusammenhang mit Darlehen auf, die durch Eintragung im Grundbuch gesichert sind. Es wird daher ausschließlich zur Finanzierung von Immobilien, insbesondere für die Umschuldung bzw. Zinssicherung eines baldigen Baudarlehen genutzt. Beim Forward Darlehen kann sich der Darlehensnehmer einen gegenwärtigen und zum Zeitpunkt des Darlehensabschlusses geltenden Zinssatz für die Zukunft sichern. Häufig werden Forward Darlehen daher auch bei Prolongationen, das heißt Anschlussfinanzierungen verwendet.

Für diese Sicherung des Zinssatzes müssen die Darlehensnehmer allerdings auch einen höheren Zinssatz in Kauf nehmen. Die Höhe des Zinsaufschlags hängt dabei von der Dauer der Forward-Periode ab, pro Monat Aufschubzeit liegt dieser je nach Anbieter bei 0,01 bis 0,03 Prozentpunkten. So beträgt der Zinsaufschlag laut Stiftung Warentest für ein Forward Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung und einer Vorlaufzeit von drei Jahren im Durchschnitt 0,72 Prozentpunkte (z.B. $36 * 0,02$) gegenüber einem sofort auszahlbaren Darlehen. Ein Forward Darlehen ist somit nur dann interessant, wenn der aktuelle Bauzinssatz günstig ist und in absehbarer Zukunft zu steigen droht. Da die Höhe der Zinsen jedoch von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, ist eine Prognose dieser nicht möglich. Allerdings waren und sind die Zinsen bei zehnjähriger Zinsbindung in den letzten Monaten deutlich unter fünf Prozent und somit so niedrig wie selten zuvor. Die Vergangenheit hatte jahrzehntelang Bauzinsen in Höhe von etwa durchschnittlich sieben bis acht Prozent zu bieten. Die aktuellen „Verschuldungsorgien“ der Staaten lassen hier für die Zukunft nicht gutes erwarten. Die meisten Staaten werden Ihre Schulden nur durch eine extreme Inflation bzw. eine Währungsreform auf den Rücken der Steuerzahler abbauen können.

Die Frage ob sich der Abschluss eines Forward Darlehens lohnt, lässt sich allerdings nie sicher und seriös voraussagen. Denn die zukünftige Entwicklung von Zinsen ist nie vorhersehbar. Ein Forward Darlehen ist mit einer Zinsspekulation verbunden, die auch fehlschlagen kann. So haben in den vergangenen Jahren die Kreditnehmer Verluste hinnehmen müssen, die sich aufgrund der damals schon niedrigen und schon fast historischen Zinssätze für ein Forward Darlehen entschieden haben. Denn dass der Trend der Zinssenkung noch weiter andauern würde, hätten wohl nur sehr wenige für möglich gehalten. Doch trotz dessen bietet der Abschluss eines Forward Darlehen auf jeden Fall die entsprechende Sicherheit. Aufgrund der Möglichkeit, die Konditionen einer Anschlussfinanzierung für die Zukunft bereits vorab festzulegen, kann der Darlehensnehmer genauer kalkulieren und muss zumindest keinen Zinsanstieg befürchten.

Möglicher Nachteil:

Beim Abschluss eines Forward Darlehens handelt es sich um einen verbindlichen Vertrag. Dieser beinhaltet nicht nur den Nachteil, dass zukünftig nicht mehr auf eventuell günstigere Zinsen am Markt zurückgegriffen werden kann, sondern auch, dass bei einer Nichtabnahme eine Nichtabnahmeentschädigung in nicht unbedeutender Höhe zu zahlen ist. Wird also z.B. die Immobilie zwischenzeitlich verkauft, muss der Kreditnehmer ggf. doppelt in die Tasche greifen. Denn neben der Vorfälligkeitsentschädigung für das ursprüngliche Darlehen kommt in dem Falle auch die Nichtabnahmeentschädigung für das Forward Darlehen hinzu.

Fazit

Generell ist ein Forwarddarlehen in Niedrigzinsphasen sehr interessant. Bei Langfristzinsen mit Zinsfestschreibung ≤ 10 Jahre und Zinsen unter 5% sollte jeder der Zinssicherheit möchte über ein Forwarddarlehen nachdenken. Durch die abkühlende Wirtschaft und den hohen Wettbewerbsdruck unter den Banken verzichten immer wieder einzelne Institute komplett auf den Zinszuschlag im Forwarddarlehen.

Ort / Datum

Unterschrift