

7. Juni 2015, 18:58 Forward-Darlehen

## So schützen sich Immobilienkäufer vor dem Zinsanstieg

**Wer ein Haus oder ein Wohnung kaufen will, profitiert von extrem niedrigen Zinsen. Doch was, wenn die Zinsen ein paar Jahre später steigen?**

*Geldwerkstatt von Stephan Radomsky*

Noch hält die Partystimmung an, bei den Immobilienbesitzern genauso wie bei allen, die es noch werden möchten. Die Preise für Wohnimmobilien haben der Bundesbank zufolge seit 2011 zwar um mehr als 20 Prozent angezogen, zugleich war es aber auch noch nie so billig wie im Moment, sie zu finanzieren. Inzwischen wachsen allerdings die Befürchtungen, dass die Darlehenszinsen bald wieder anziehen könnten. Wenn die Zinsbindungen dann auslaufen und die Kredite sich verteuern, könnten viele Bauherren und Immobilienkäufer in Schwierigkeiten geraten.

Ein erstes Zucken zeigte der Markt bereits Ende April, als die Zinssätze für zehnjähriges Baugeld innerhalb weniger Tage um einen halben Prozentpunkt anzogen. Das habe einen Vorgeschmack darauf geliefert, "dass eine Zinswende unter Umständen sehr schnell kommen und sehr deutlich ausfallen kann", sagt Rainer Labrenz vom Vermögensverwalter Privatinvestor in Offenburg. Angesichts solcher Unsicherheiten würden sich viele Schuldner gern bereits heute die aktuell günstigen Konditionen für eine erst in einigen Jahren fällige Anschlussfinanzierung sichern. Das geht mit einem sogenannten Forward-Darlehen.

Die Kosten dafür fallen dann als Aufschlag auf den regulären Darlehenszins an. Den Preis der Sicherheit bestimmen damit zwei Faktoren: die zu finanzierende Summe und der Zeitraum, für den der Kredit vorgehalten wird. Grundsätzlich gilt dabei, dass ein Forward-Darlehen umso teurer wird, je weiter es in die Zukunft reicht. So liegt der Aufschlag für zwei Jahre derzeit bei rund 0,3 Prozentpunkten, für drei Jahre sind es bereits etwa 0,55 Prozentpunkte.



Mit Forward-Darlehen können sich Haus- und Wohnungskäufer gegen steigende Zinsen absichern. (Foto: dpa-tmn)

### **Wette auf die Zukunft**

Ein Forward-Darlehen sei einerseits eine Absicherung für den Schuldner und andererseits eine Wette auf die Entwicklung des Zinsmarktes, sagt Stephan Witt vom Finanzberater Finum aus Berlin: "Steigt der Zins bis zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung, wäre die Wette gewonnen und Immobilienbesitzer zahlen dann den weniger teuren Zins." Wer den Kredit am Ende dann doch nicht haben möchte, weil die Zinsen nicht gestiegen sind, muss der Bank meist eine Entschädigung zahlen.

Darüber hinaus fallen nur geringe Kosten an. Denn wer das Ende der Zinsbindung eines laufenden Darlehens abwartet, kann es dann ohne Vorfälligkeitsentschädigung ablösen. Wird das Forward-Darlehen von einem anderen Anbieter gewährt als der vorherige Kredit, kann eine Abtretung der Grundschuld nötig werden. Dafür fallen etwa bei einem Darlehen von 200 000 Euro einmalig Notar- und Grundbuchkosten von rund 300 Euro an.

---

### **Ihre Frage - unsere Antwort**

In der Rubrik "Geldwerkstatt" suchen wir den Austausch mit unseren Lesern und beantworten wöchentlich - immer montags - und grundsätzlich Fragen zur Geldanlage.

*Sie haben eine? Dann schreiben Sie an [sz-finanzen@sueddeutsche.de](mailto:sz-finanzen@sueddeutsche.de)*

---

Ähnlich wie bei herkömmlichen Baufinanzierungen und anderen Finanzprodukten unterscheiden sich die Konditionen für Forward-Darlehen teilweise deutlich von Anbieter zu Anbieter und können schnell schwanken. Insbesondere bei lang

laufenden Zinsbindungen seien aber häufig Versicherungskonzerne unter den günstigsten Anbietern, sagt Finanzberater Laborenz. Ein ausführlicher Vergleich ist in jedem Fall ratsam.

Ob es sich wirklich lohnt, heute ein Forward-Darlehen für eine Anschlussfinanzierung in drei Jahren abzuschließen, weiß niemand. Es ist eben eine Wette. Der Gewinn in Euro und Cent ist aber auch nicht unbedingt entscheidend: "Bei der Immobilienfinanzierung - insbesondere wenn es um die eigengenutzte Immobilie geht - sollte nicht die Spekulation im Vordergrund stehen, sondern die Sicherheit und Berechenbarkeit", rät Laborenz. Die bietet ein Forward-Darlehen in jedem Fall. Und angesichts der niedrigen Zinsen ist das Risiko auch mit Aufschlägen überschaubar.

**URL:** <http://www.sueddeutsche.de/geld/geldwerkstatt-zinswette-1.2509412>

**Copyright:** Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

**Quelle:** SZ vom 08.06.2015/jasch

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an [syndication@sueddeutsche.de](mailto:syndication@sueddeutsche.de).