

Günstige Baugeldzinsen für die Zukunft

Forward-Darlehen gibt es jetzt auch mit einer Kündigungsoption

Von Marc Lehmann

DÜSSELDORF – Die Finanzkrise hat die Zinsen für das Baugeld jüngst noch mal gedrückt, doch die deutlich anziehende Inflation dürfte mit den paradiesischen Zuständen für Bauherren bald Schluss machen. Mit Forward-Darlehen lassen sich die günstigen Zinsen in die Zukunft retten – allerdings können die Verträge einige Tücken haben.

Immobilienfinanzierungen mit zehn oder sogar 15 Jahren Zinsbindung sind derzeit noch für unter fünf Prozent Effektivzins zu bekommen, im langjährigen Vergleich ein Schnäppchen. Sollte die Inflation jedoch weiter an Fahrt gewinnen, werden Leitzinserhöhungen unausweichlich sein, was sich dann unter anderem in teurerem Baugeld niederschlagen wird.

Wer jetzt aktuell einen Immobilienkredit abschließt, der erwischt einen guten Zeitpunkt. Wenn aber erst in zwei Jahren frisches Geld benötigt wird, etwa weil dann die alte Finanzierung ausläuft, der könnte auf deutlich schlechtere Konditionen stoßen. Schon ein Prozentpunkt mehr Kreditzins verteuert die Hausfinanzierung um Zehntausende Euro. Wenn bei einer Darle-

henssumme von 250 000 Euro bei einem Prozent anfänglicher Tilgung der Kreditzins bis zur vollständigen Tilgung durchweg fünf Prozent p. a. beträgt, kostet der Kredit insgesamt rund 289 000 Euro – bei sechs Prozent sind es schon 320 000 Euro.

Mit einem Forward-Darlehen lassen sich Zinsen, Monatsrate und sonstige Konditionen bis zu fünf

■ *„Der Forward-Kunde steht in der Pflicht und muss das heutige Zinsniveau plus Aufschlag zahlen“*

Jörg Sahr, Stiftung Warentest

Jahre im Voraus verbindlich festlegen. Der Zinssatz für diese auch „Zukunftskredit“ genannten Verträge ist einige zehntel Prozentpunkte höher als für Darlehen, die sofort ausgezahlt werden. Die genaue Höhe des Aufschlags hängt vor allem davon ab, wie viel Zeit bis zum Ende der Zinsbindung noch überbrückt werden muss. Bei einer Wartezeit von zwei Jahren beträgt der Aufschlag für Anschlussdarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung

derzeit nur etwa 0,2 Prozent – etwas günstiger sind die Aufschläge sogar bei 15-jähriger Zinsbindung.

Das lohnt sich in jedem Fall, wenn in zwei Jahren das Baugeld 0,2 Prozentpunkte und teurer geworden sein sollte. Vereinzelt bieten Banken in Sonderprogrammen Forward-Darlehen derzeit sogar ohne Aufschlag an. Damit kann man bei steigendem Zinsniveau eigentlich nichts verkehrt machen. Allerdings ist der Kunde an den Vertrag gebunden. Anders als erwartet könnten die Zinsen für das Baugeld allgemein fallen. „Der Forward-Kunde steht in der Pflicht und muss das heutige Zinsniveau plus Aufschlag zahlen“, sagt Jörg Sahr, Baufinanzierungsexperte der Stiftung Warentest. Das Forward-Darlehen kann jedoch mit einer Kündigungsoption abgeschlossen werden. Auch das gibt es mittlerweile. Einige Banken bieten gegen einen weiteren Aufschlag die Möglichkeit an, dass der Kunde den Forward-Kredit vorzeitig kündigt, je nach Kreditinstitut ist das mal nach einem Monat, mal nach zwei Jahren möglich. Für die Übertragung der Grundschuld müssen Bankwechsler in der Regel nicht mehr als 0,3 Prozent der Darlehenssumme zahlen.