



Die G-NZ Anschluss-Strategie: 15 Punkte für Ihre Zinssicherheit

Ihre Checkliste für die Anschlussfinanzierung mit Forward-Darlehen

Ein Forward-Darlehen ist ein mächtiges Instrument zur Zinssicherung – aber auch ein verbindlicher Vertrag mit Fallstricken. Diese Checkliste führt Sie in 3 Phasen durch alle 15 kritischen Prüfpunkte, damit Sie eine fundierte Entscheidung treffen und typische Fehler wie die Nichtabnahmeentschädigung vermeiden.

1. Status Quo & Unterlagen

Der "Haus-Check" – Bevor Sie Angebote einholen

Prüfpunkte:

- ☐ Aktuellen Darlehensvertrag prüfen: Wann endet die Zinsbindung exakt?
- ☐ Besteht ein Sonderkündigungsrecht nach § 489 BGB (10-Jahres-Regel)?
- ☐ Aktuelle Restschuld zum Stichtag berechnen lassen.
- ☐ Objektunterlagen digitalisieren (für schnellen Antrag bei Zinsdellen).
- ☐ Aktuellen Marktzins für Ihre Zinsbindungsdauer notiert?

Woher bekomme ich das?

Darlehensvertrag, Tilgungsplan

Vertragsdatum prüfen

Bank anfragen / Tilgungsplan

Grundbuch, Wertgutachten, Fotos

Vergleichsportale, Bank

§ 489 BGB – Praxistipp:

Nach 10 Jahren Zinsbindung haben Sie ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht mit 6 Monaten Kündigungsfrist – ohne Vorfälligkeitsentschädigung! Prüfen Sie, ob dieses Recht für Sie günstiger ist als ein Forward-Darlehen.

Ende Ihrer Zinsbindung: *(Datum eintragen)*

Aktuelle Restschuld: *(z. B. 180.000 €)*

Ihre Notizen zu Phase 1:



2. Die Forward-Entscheidung

Der "Kopf-Check" – Ist ein Forward das Richtige?

Prüfpunkte:

- ☐ Forward-Aufschlag berechnen: Liegt er unter 0,03 % pro Monat Vorlaufzeit?
- ☐ Break-Even ermittelt: Wie hoch muss der Marktzins steigen, damit sich der Forward lohnt?
- ☐ Lebensplanung: Werde ich die Immobilie sicher behalten?
- ☐ Alternativen geprüft: Bausparvertrag oder Sondertilgung statt Forward?
- ☐ Habe ich mindestens 3 Forward-Angebote von verschiedenen Banken eingeholt?

Details / Richtwerte

Richtwert: max. 0,03 %/Monat

Forward-Zins vs. Marktzins

Achtung: Nichtabnahmeentsch.!

Vergleichsrechnung erstellen

Online-Vergleich + Hausbank

Achtung Nichtabnahmeentschädigung: Wenn Sie das Forward-Darlehen nicht abnehmen (z. B. wegen Verkauf oder Scheidung), kann die Bank eine Entschädigung verlangen. Diese kann mehrere Tausend Euro betragen! Klären Sie dieses Risiko vor der Unterschrift.

Forward-Aufschlag Ihres Angebots: (z. B. 0,35 %)

Ihr Forward-Zinssatz: (z. B. 3,85 %)

Ihre Notizen zu Phase 2:



3. Der Vertrags-Check

Das "Kleingedruckte" – Vor der Unterschrift

Prüfpunkte:

- ☐ Sind Sondertilgungen auch im Forward-Darlehen erlaubt?
- ☐ Bereitstellungszinsen: Ab wann fallen diese an?
- ☐ Wechsel der Bank: Sind Grundschuldabtretungskosten (ca. 0,2 %) eingerechnet?
- ☐ Ist ein Tilgungssatzwechsel während der Laufzeit möglich?
- ☐ Stimmt die Darlehenssumme exakt mit der Restschuld zum Übernahmetermin überein?

Im Vertrag prüfen

Darlehensvertrag, Sondertilg.-Klausel

Oft 0,25 %/Monat ab 6. Monat

Notar / Grundbuchamt

Flexibilitäts-Klausel

Über-/Unterfinanzierung vermeiden

Ihre Notizen zu Phase 3:



Entscheidungs-Matrix: Forward – ja oder nein?

Nutzen Sie diese Matrix als Orientierung für Ihre persönliche Situation:

Zinserwartung	Ihre Situation	Empfehlung
Steigend	Lange Restlaufzeit	Forward sinnvoll
Steigend	Kurze Restlaufzeit	Forward prüfen
Seitwärts	Flexibilität wichtig	Abwarten / Sondertilgung
Fallend	Hohe Flexibilität nötig	Eher abwarten / variabel
Unsicher	Risikoavers	Forward als Versicherung

Merksatz:

Ein Forward-Darlehen ist eine Versicherung gegen steigende Zinsen. Wie jede Versicherung kostet sie Geld (den Forward-Aufschlag). Ob sich die Prämie lohnt, hängt von Ihrer Risikobereitschaft und Zinserwartung ab.

Ihre Gesamtbewertung

Zählen Sie Ihre Ergebnisse aus allen 3 Phasen:

Alle 15 Punkte geprüft: Sie sind bestens vorbereitet für Ihre Entscheidung.

10–14 Punkte: Gute Basis – klären Sie die offenen Punkte.

Unter 10 Punkte: Noch nicht unterschreiben – erst alle Punkte abhaken!

Ihre Entscheidung und nächste Schritte:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

Vor dem Forward-Abschluss:

- Holen Sie mindestens 3 Vergleichsangebote für Ihr Forward-Darlehen ein
- Prüfen Sie, ob Ihr aktueller Kreditgeber ein Verlängerungsangebot macht
- Rechnen Sie den Forward-Aufschlag auf die Gesamtlaufzeit hoch – lohnt es sich wirklich?

Vertragliche Fallstricke:

- Klären Sie die Nichtabnahmeentschädigung: Was passiert bei vorzeitigem Verkauf?
- Prüfen Sie Bereitstellungszinsen: Oft 0,25 % pro Monat ab dem 7. Monat
- Achten Sie auf Sondertilgungsrechte – auch im Forward-Vertrag!

Alternative Strategien:

- Bausparvertrag: Kann als Zinssicherung parallel laufen
- Sondertilgung: Jeder Euro weniger Restschuld reduziert Ihr Zinsrisiko
- Tilgungs-Turbo: Höhere Tilgung ist die beste Versicherung gegen steigende Zinsen



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

www.g-nz.de