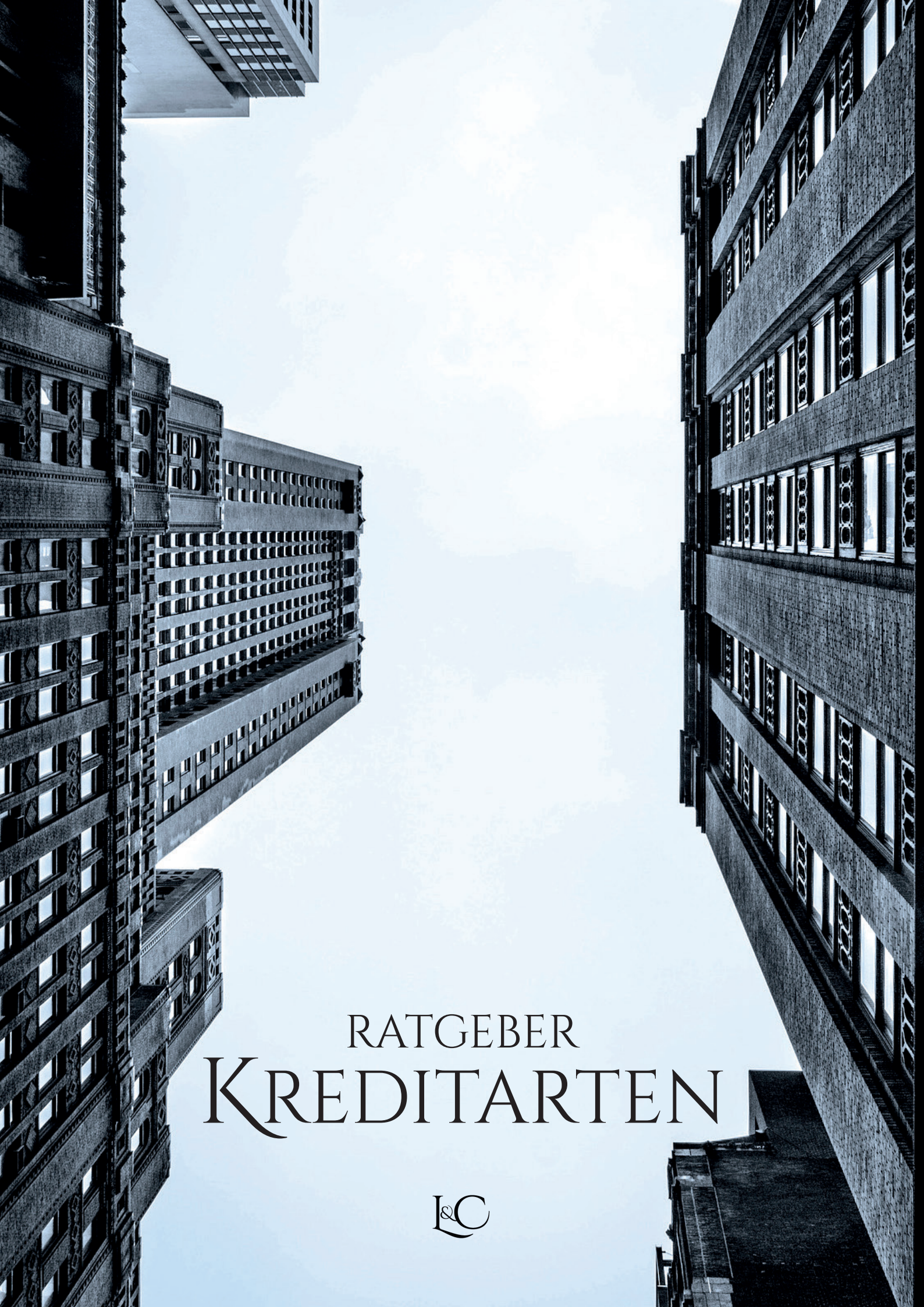


RATGEBER

KREDITARTEN

L&C

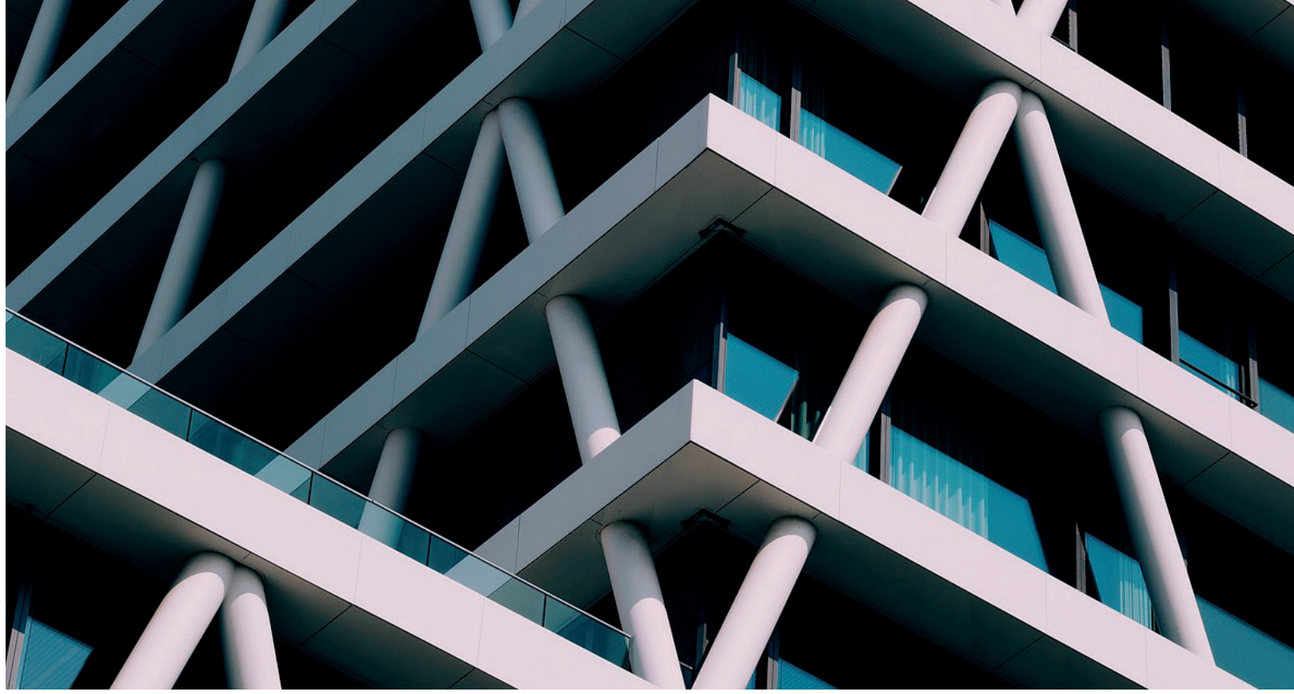
INHALTSVERZEICHNIS

RATGEBER KREDITARTEN ____ I

1. ANNUITÄTENDARLEHEN ____ 2
2. ENDFÄLLIGES DARLEHEN ____ 4
3. VOLLTILGERDARLEHEN ____ 5
4. KONSTANTDARLEHEN ____ 7
5. BAUSPARDARLEHEN ____ 8
6. FÖRDERDARLEHEN ____ 10
7. TILGUNGSDARLEHEN ____ 11
8. VARIABLES DARLEHEN ____ 13
9. FORWARD DARLEHEN ____ 16

RATGEBER KREDITARTEN

Geht es um den Kauf einer Immobilie, so geht es meistens auch um das Thema Finanzierung. Bei einer Finanzierung sind nicht nur die Kredithöhe und der Zinssatz relevant, auch die Wahl der passenden Kreditart kann eine Herausforderung darstellen. Im Folgenden werden die einzelnen Darlehensarten detailliert beschrieben und typische Anwendungsbeispiele herausgestellt. Dieser Ratgeber bietet Ihnen einen genauen Einblick in die verschiedenen Kreditarten und somit eine bessere Entscheidungsgrundlage, welche der zur Verfügung stehenden Darlehensarten sich am besten mit Ihren Wünschen und Zielen vereinbaren lässt. Um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, empfehlen wir dennoch stets einen Experten mit einzubeziehen.



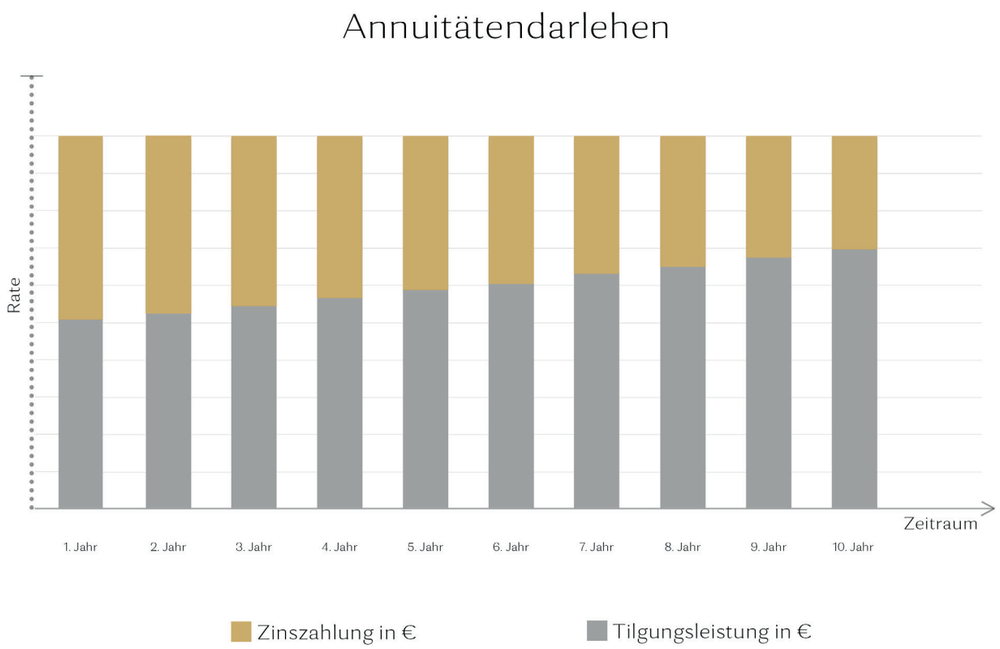
1. ANNUITÄTENDARLEHEN

Das Annuitätendarlehen zeichnet sich vor allem durch seine während der Laufzeit gleichbleibenden Raten aus. Vor dem Abschluss eines solchen Darlehens werden sowohl Zinsbindung, anfängliche Tilgung wie auch der Zinssatz mit der Bank vereinbart. Üblicherweise beläuft sich die Zinsbindung, in welcher sich die Bank an den vereinbarten Zins hält, auf einen Zeitraum von 5, 10, 15 oder 20 Jahre. Dabei setzt sich die monatlich zu zahlende Rate aus Zins und anfänglicher Tilgung zusammen. Hierbei ist die Unterscheidung zu anderen Darlehensarten maßgebend, denn ein Annuitätendarlehen zeichnet sich durch die stets gleichbleibende monatliche Rate aus. Diese ist während der gesamten Laufzeit konstant. Da der Zins stets auf die aktuelle Restschuld berechnet wird, nimmt der Zinsanteil der Rate über die Laufzeit hinweg ab und der Tilgungsanteil entsprechend zu. Ein großer Vorteil, der hierdurch entsteht, ist neben der guten Planbarkeit die schnellere Rückzahlung des Darlehens. Dies ist der Hauptgrund, weshalb das Annuitätendarlehen die vorherrschende Kreditart in Deutschland ist.

Beispielrechnung:

Der Darlehensnehmer finanziert den Kauf einer Wohnung mit einem Annuitätendarlehen in Höhe von 200.000, - € und einer Tilgung von 3,0 % p.a. Das Kreditinstitut verlangt bei dieser Finanzierung einen Zinssatz von 3,0 % p. a. Die erste monatliche Rate beläuft sich somit auf 1.000, - €, zusammengesetzt aus 500, - € Zinszahlung und 500, - € Tilgungsleistung. Da der Zinsanteil stets von der Restschuld berechnet wird, sieht die Aufteilung der Rate im zweiten Monat bereits anders aus. Die Rate bleibt konstant bei 1.000, - €, jedoch ändert sich der Zins- und Tilgungsanteil. Die Restschuld beträgt nun 199.500, - € und somit sinkt der Zinsanteil auf 498,75 € und der Tilgungsanteil steigt auf 501,25 €. Deutlicher wird die Veränderung beim Betrachten der letzten Rate. Hier beläuft sich die Restschuld auf 130.802,28 € und somit der Zinsanteil auf 327,01 € und der Tilgungsanteil auf 672,99 €.

Folgende Grafik dient zur Verbildlichung eines Annuitätendarlehens:



Da bei einem Annuitätendarlehen der zu zahlende Zins auf eine gewisse Laufzeit festgeschrieben wird, ist hier im Gegensatz zu einem variablen Darlehen eine Kündigung nicht ohne Weiteres möglich. Sollte dennoch eine Kündigung während der Laufzeit angestrebt werden, so ist dabei zwingend zu berücksichtigen, dass das Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung auf Grundlage des § 502 BGB in Rechnung stellen wird. Je nach bereits vergangener Laufzeit und Restschuld des Kredites kann sich diese auf einen Betrag von mehreren 10.000, - € belaufen. Ein Ausnahmefall ist hier die Kündigung eines Annuitätendarlehens 10 Jahre nach der Vollauszahlung. In diesem Fall steht dem Darlehensnehmer nach § 489 Abs. I Satz 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zu.

Vorteile:

- Planungssicherheit durch gleichbleibende Raten
- Steigende Tilgung über die Laufzeit
- Fester Zins während der vereinbarten Zinsbindung

Nachteile:

- Verbleib einer Restschuld
- Risiko einer Zinsänderung nach Ablauf der Zinsbindung
- Kündigung während der Laufzeit nur in Verbindung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung oder 10 Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens möglich

2. ENDFÄLLIGES DARLEHEN

Ein endfälliges Darlehen ist, wie der Name bereits verrät, zum Ende der Laufzeit fällig. Konkret bedeutet dies, dass während der Laufzeit des Darlehens keine direkte Tilgung erfolgt und der gesamte Kreditbetrag bei Auslauf des Kredits zurückzuzahlen ist. Wie bei einem Annuitätendarlehen wird hier zu Beginn ein Zinssatz auf eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben. Somit bietet auch das endfällige Darlehen dem Darlehnsnehmer während der Laufzeit den Schutz vor Zinsänderungen. Bei der Immobilienfinanzierung wird ein endfälliges Darlehen meist in Verbindung mit einem Tilgungsersatzprodukt genutzt. Diese sind überwiegend Bausparverträge oder Kapitallebensversicherungen. Die Verbindung aus einem endfälligen Darlehen und Tilgungsersatzprodukten wird auch als Kombidarlehen bezeichnet, welches eine eigene Kreditart erläutert. Ebenfalls ist die Kündigung wie beim Annuitätendarlehen während der Laufzeit nur in Verbindung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung auf Grundlage des § 502 BGB möglich. Genauso steht dem Darlehensnehmer 10 Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens das Sonderkündigungsrecht nach § 489 Abs. I Satz 2 BGB mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zu. Bei einem endfälligen Darlehen zahlt der Darlehensnehmer somit über die vorab vereinbarte Laufzeit monatlich den vereinbarten Zins, welcher sich während der Zinsbindung nicht verändert.

Vorteile:

- Zinssicherheit während der vereinbarten Zinsbindung
- Keine monatliche Tilgungsbelastung

Nachteile:

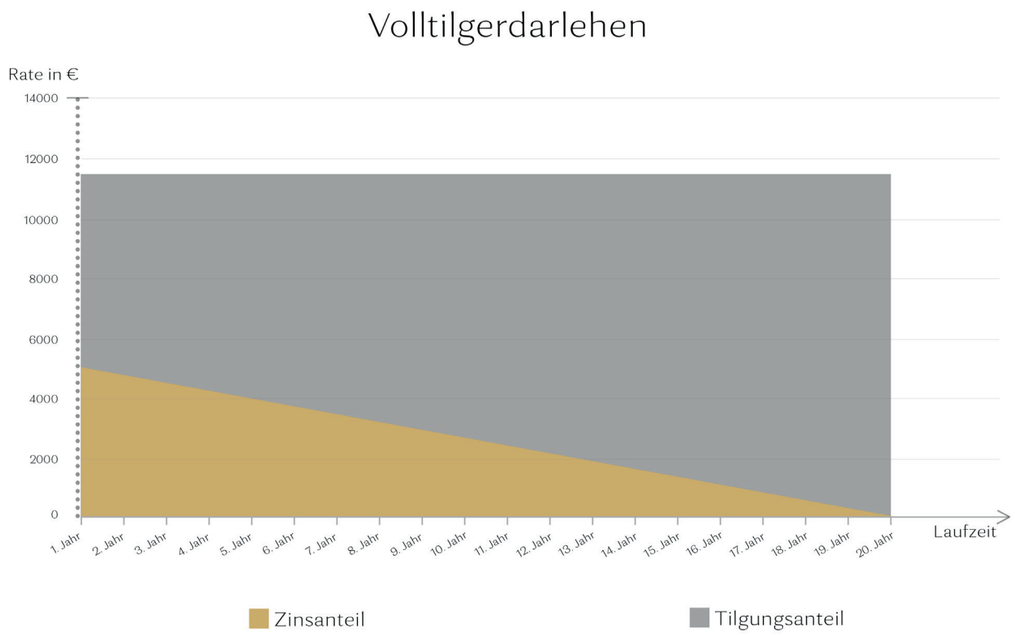
- Kündigung nur in Verbindung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung oder 10 Jahre nach vollständigem Empfang des Darlehens möglich
- In der Summe höhere Zinskosten als bei einem Darlehen mit Tilgung

3. VOLLTILGERDARLEHEN

Wird ein Darlehen innerhalb der Zinsbindung vollständig getilgt, so spricht man von einem Volltilgerdarlehen. Diese Darlehensart zeichnet sich durch die volle Rückzahlung des gesamten Darlehensbetrags bis zum Ende der Zinsbindung aus. Die üblichen Zinsbindungen bei Volltilgerdarlehen liegen zwischen 15 und 30 Jahren. Dies richtet sich primär nach der Haushaltsrechnung des Darlehnsnehmers. Je besser die Haushaltsrechnung, umso kürzer kann der Darlehensnehmer die Laufzeit wählen. Hierbei ist es jedoch sehr wichtig, sich nicht zu übernehmen, da eine Ratenanpassung während der Laufzeit im Normalfall nicht möglich ist. Je höher die Tilgung angesetzt wird, umso kürzer ist selbstverständlich die Laufzeit. Dies soll das untenstehende Rechenbeispiel nochmals verdeutlichen. Klassischerweise gibt es hier keine Sondertilgungsmöglichkeit und eine Kündigung des Darlehens ist äquivalent zu den Kündigungsbedingungen eines Annuitätendarlehens. Innerhalb der Darlehenslaufzeit wird das Kreditinstitut eine Vorfälligkeitsentschädigung auf Grundlage des § 502 BGB in Rechnung stellen. Ein Ausnahmefall ist auch hier die Kündigung, 10 Jahre nach der Vollauszahlung. Hier steht dem Darlehensnehmer nach § 489 Abs. I Satz 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zu.

Rechenbeispiel:

Ein Darlehensnehmer benötigt einen Kredit in Höhe von 300.000, - € und die Bank gibt ihm folgende Optionen für ein Volltilgerdarlehen: 10 Jahre Laufzeit zu einem Zinssatz von 2,94 %, 15 Jahre zu einem Zinssatz von 3,20 % und 20 Jahre zu einem Zinssatz von 3,53 %. Hierbei ergibt sich für ein Volltigerdarlehen auf 10 Jahre eine Tilgung von anfänglichen 9,14 %, für 15 Jahre von anfänglich 5,43 % und für 20 Jahre von anfänglich 3,57 %. Dies ergibt eine Rate von monatlich 3019,37 € bei 10 Jahren, 2157,22 € bei 15 Jahren und 1775,34 € bei 20 Jahren. Hieraus wird nochmals deutlich, dass die mögliche Laufzeit eines Volltilgerdarlehens sehr stark von der Höhe der Tragfähigkeit des Darlehensnehmers abhängt. Nachfolgende Grafik verdeutlicht nochmals, inwieweit sich der Zinsanteil über die Laufzeit immer weiter verringert, während sich der Tilgungsanteil um das Zinsersparnis vergrößert:



Vorteile:

- Fester Zinssatz während der gesamten Darlehenslaufzeit
- Keine Restschuld vorhanden

Nachteile:

- Höhere Raten im Gegensatz zu einem normalen Annuitätendarlehen
- Kündigung nur in Verbindung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung oder 10 Jahre nach vollständigem Empfang des Darlehens möglich

4. KONSTANTDARLEHEN

Das Konstantdarlehen ist ein Zusammenschluss aus einem endfälligen Darlehen sowie einem Bausparvertrag. Kann aufgrund der aktuellen Lebenssituation keine lange Ansparphase des Bausparers umgesetzt werden oder möchte der Darlehensnehmer eine Zinsabsicherung von der ersten bis zur letzten Rate, so wird dies über eine Bausparvorfinanzierung ermöglicht. Diese spezielle Form der klassischen Baufinanzierung lässt sich mit Hilfe eines Konstantdarlehens darstellen. In der Regel beläuft sich die Gesamtlaufzeit auf 15 bis 30 Jahre, wobei der Zinssatz und die monatlichen Raten bereits vor Abschluss des Vertrages festgelegt werden. Zu Beginn wird dem Kreditnehmer die vollständige Summe des endfälligen Darlehens ausgezahlt. Dabei handelt es sich bei dieser Vorfinanzierung um ein endfälliges Darlehen mit gebundenem Zinssatz, für welches alleinig die Kreditzinsen aufgebracht werden müssen. Da hierbei keine Tilgung anfällt, wird als Tilgungsersatz parallel ein Bausparguthaben aufgebaut. Zusammenfassend erschließt sich die monatliche Finanzierungsbelastung aus den Darlehenszinsen des endfälligen Darlehens als auch aus dem Sparbetrag des Bausparvertrages. Ist das Mindestguthaben angespart und die erforderliche Bewertungszahl erreicht, wird der Bausparvertrag als zuteilungsreif eingestuft. Nun wird das endfällige Darlehen durch die zwei Teile des Bausparvertrags abgelöst. Diese sind auf der einen Seite das vom Darlehensnehmer angesparte Guthaben und auf der anderen Seite das Bauspardarlehen. Nach der Ablöse ist monatlich nur noch die Rate des Bauspardarlehens fällig, welche in der Regel vorab so berechnet wird, dass sich für den Darlehensnehmer kein Unterschied zur bisherigen Zinszahlung aus dem endfälligen Darlehen und Ansparung in den Bausparer ergibt. Die Kündigungsmodalitäten sind äquivalent zu den Kündigungsmodalitäten der beiden Darlehensarten. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht das Konstantdarlehen. Dabei wird sichtbar, wie die beiden Darlehensarten in Kombination eine optimale Absicherung bis zur vollständigen Tilgung ergeben:

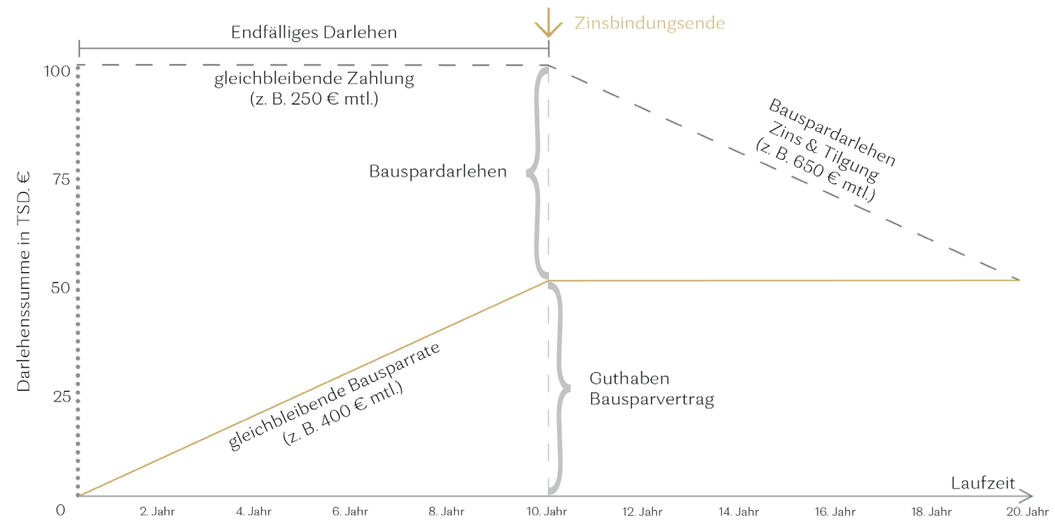
Vorteile:

- Höchste Planungssicherheit, da bereits bei Abschluss jede Rate bis zur vollständigen Rückzahlung bekannt ist
- Fester Zinssatz während der gesamten Darlehenslaufzeit
- Keine Restschuld vorhanden

Nachteile:

- Abschlussgebühr für den Bausparer
- Der Zuteilungszeitpunkt darf von den Bausparkassen nicht garantiert werden
- Kündigung des endfälligen Darlehens nur in Verbindung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung oder 10 Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens möglich

Konstantdarlehen

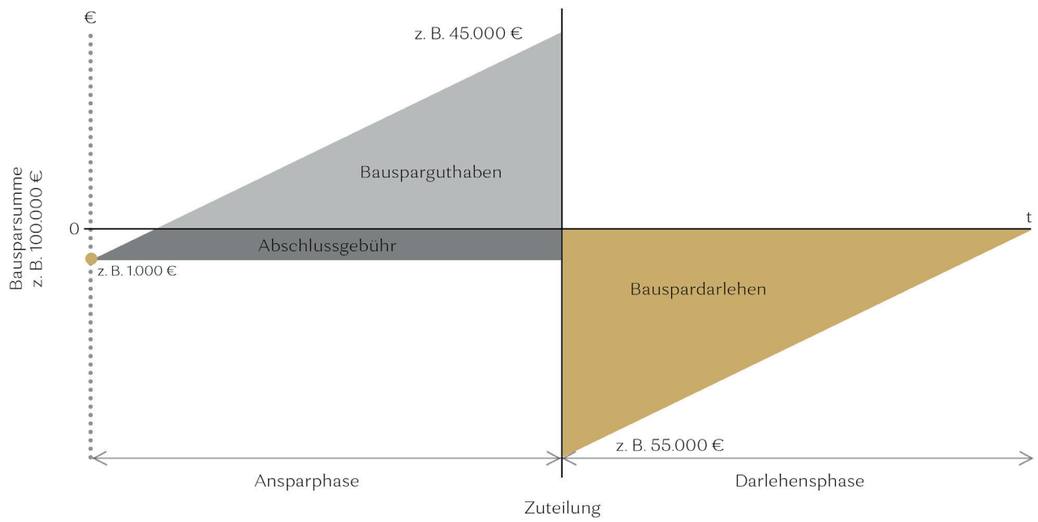


5. BAUSPARDARLEHEN

Das Bauspardarlehen ist ein Teil des Bausparvertrages. Diese Darlehensart ermöglicht dem Darlehensnehmer ein hohes Maß an Planungssicherheit. Vor Abschluss des Bausparvertrages wählt der Kunden das gewünschte Bausparprodukt und die Summe des Bausparers aus. Die Unterschiede beziehen sich hierbei auf den Zinssatz und den Umfang der monatlichen Tilgung. Eine Besonderheit hierbei ist, dass die Tilgung in Promille pro Monat angegeben wird. Wichtig ist es hier ebenfalls die Abschlussgebühr, welche zwischen 1,0 % und 1,6 % liegt, zu berücksichtigen. Soweit die Entscheidung für das passende Produkt gefallen ist, beginnt die Ansparphase. Dabei werden je nach ausgewähltem Produkt 30-50 % der Bausparsumme eingezahlt und der Bausparer somit zur Zuteilung gebracht. Während dieser Ansparphase sammelt der Bausparer sogenannte Bausparpunkte, welche von der Bausparkasse berechnet werden und von den Faktoren Kapital und Zeit abhängen. Sobald das Guthaben und die ausreichende Punktezahl erreicht wird, ist der Bausparvertrag zuteilungsreif. Bevor das Bauspardarlehen nun in Anspruch genommen werden kann, muss sich der Darlehensnehmer einer Kreditwürdigkeitsprüfung unterziehen. Sofern der Darlehensnehmer als kreditwürdig eingestuft wird, erhält er das Bauspardarlehen. Nach der Zuteilung erfolgt letztlich die Tilgungsphase. Der Kunde widmet sich monatlich der Rückzahlung seines Darlehens. Hierbei gibt es eine weitere Besonderheit des Bauspardarlehens. Sondertilgungen sind bei dieser Darlehensart jederzeit und in nahezu beliebiger Höhe möglich, ohne wie beispielsweise bei einem Annuitätendarlehen eine

Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen zu müssen. Bei einer Sondertilgung gibt es lediglich die Einschränkung, dass sie eine gewisse Mindestsumme übersteigen muss. Die Sondertilgungsmöglichkeit im Bausparvertrag bietet dem Darlehnsnehmer daher ein sehr hohes Maß an Flexibilität, da das Darlehen jederzeit abgelöst oder zurückbezahlt werden kann. Abschließend ist noch die besondere Besicherung des Bauspardarlehens zu nennen. So wird ein Bauspardarlehen zwar, wie bei anderen Darlehnsarten durch Eintragung einer Grundschuld im Grundbuch besichert, jedoch geben sich Bausparkassen meist mit einem Nachrang zufrieden und der Darlehnsnehmer kann adaptiv zum Bauspardarlehen noch ein weiteres Darlehen zur Immobilienfinanzierung hinzunehmen, welches er im Vorrang besichern kann. In nachfolgender Grafik wird nochmals verbildlicht, wie die verschiedenen Phasen des Bausparvertrags durchlaufen werden. So wird zunächst das Guthaben sowie die Abschlussgebühr angespart und nach der Zuteilung das Bauspardarlehen zurückbezahlt:

Bauspardarlehen



Vorteile:

- Über die gesamte Darlehenslaufzeit feste monatliche Raten und Zinssicherheit
- Es bleibt keine Restschuld
- Anspruch auf Sondertilgungen in beliebiger Höhe

Nachteile:

- Fällige Abschlussgebühr
- Zuteilungszeitpunkt darf von den Bausparkassen nicht garantiert werden
- Meist höhere Raten als bei einem Annuitätendarlehen

6. FÖRDERDARLEHEN

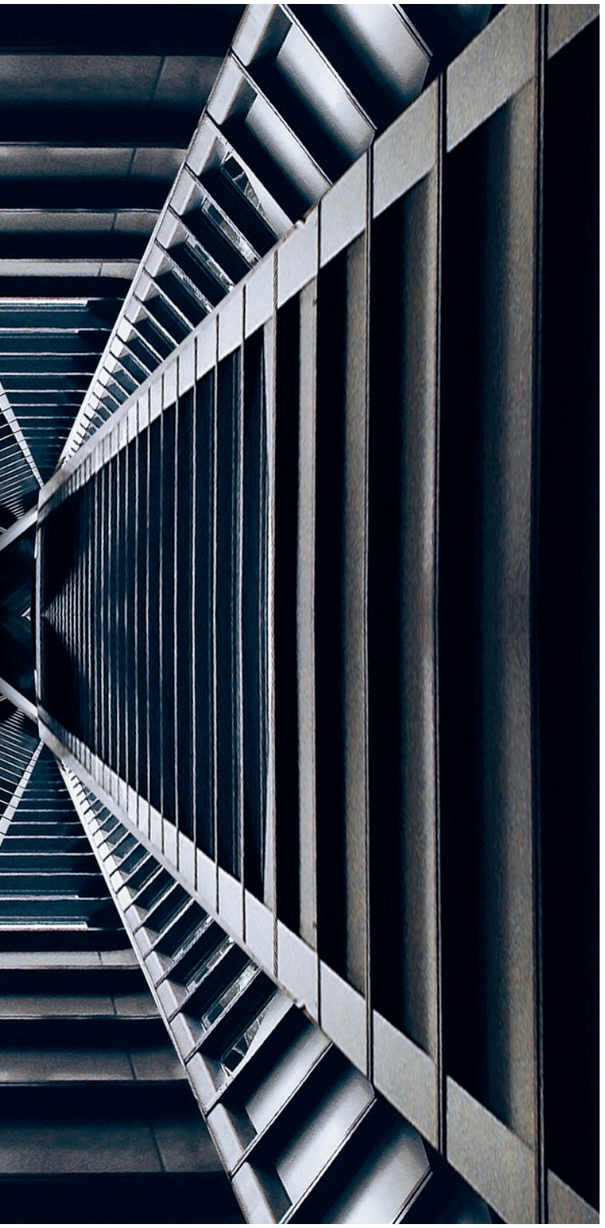
Das Förderdarlehen kann grundsätzlich von jeder Privatperson in Anspruch genommen werden, welche die Voraussetzungen der jeweiligen Institute, Länder, Gemeinden oder Kommunen erfüllt. So werden beispielsweise bei Eigentumsbesitzern die Umbaumaßnahmen wie einer energieeffizienten Sanierung oder zum altersgerechten Wohnen von verschiedenen Darlehensgebern gefördert. Der Umfang einer Förderung bezieht sich sowohl auf die geplante Maßnahme wie auch auf den gewünschten Kreditgeber. Das Förderdarlehen ist ein Annuitätendarlehen, welches einen Tilgungszuschuss sowie eine Zinsverbilligung beinhalten kann. Auch bei einem Förderdarlehen kann sich der Kunde auf eine Sollzinsbindung verlassen, allerdings nur auf einen Zeitraum von 5-10 Jahren. Je nach Kreditgeber bringt das Förderdarlehen eine Besonderheit mit sich, denn der Kunde hat die Möglichkeit, eine tilgungsfreie Zeit von bis zu 5 Jahren ohne Zinsaufschläge zu vereinbaren. Dies dient zur Entlastung des Darlehensnehmers während der Anfangsphase seiner Finanzierung. Grundlegend kann das Förderdarlehen als eine Art Unterstützung angesehen werden, da der Finanzierungsbedarf hierdurch meist nicht vollständig gedeckt werden kann und somit im Regelfall noch weitere Finanzierungsbausteine benötigt werden. Eine Empfehlung ist es daher, das Förderdarlehen mit einer weiteren Kreditart zu kombinieren, um den vollständigen Finanzierungsbedarf abzudecken.

Vorteile:

- Zinsverbilligung und tilgungsfreie Anlaufjahre
- Zinssicherheit während der vereinbarten Zinsbindung
- Mögliche Tilgungszuschüsse

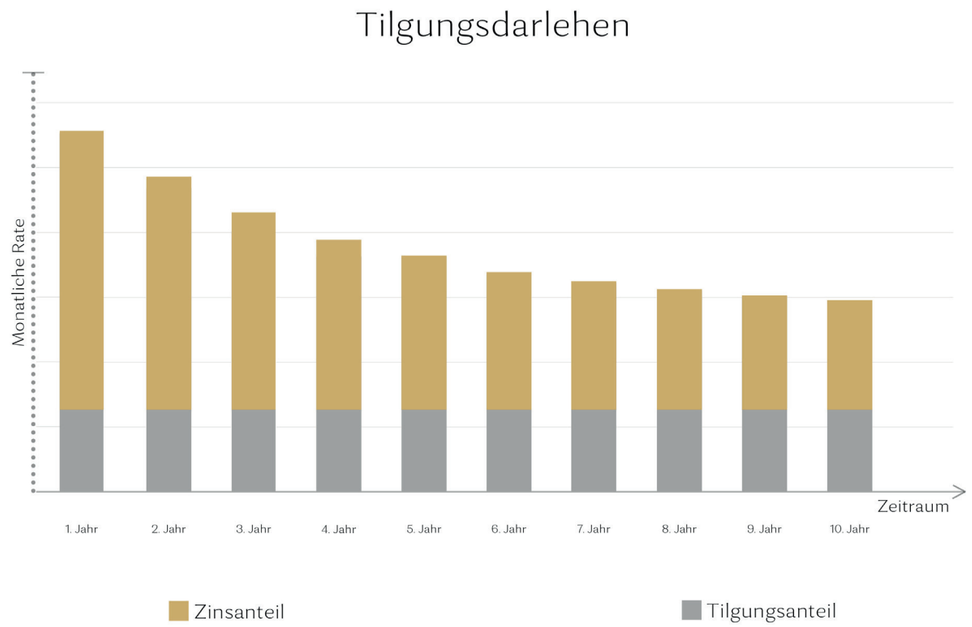
Nachteile:

- Die Rückzahlung der gesamten Restschuld ist während der Zinsbindung nur gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung möglich
- Darlehen ist nur bei Erfüllung bestimmter Anforderungen möglich
- Nach oben hin begrenzte Darlehensbeiträge, Zinsbindung sowie Laufzeit



7. TILGUNGSDARLEHEN

Das Tilgungsdarlehen, umgangssprachlich auch „Abzahlungsdarlehen" genannt, ist eine Darlehensart, bei der die monatlichen Raten innerhalb der Laufzeit immer weiter abnehmen. Auch bei einem Tilgungsdarlehen werden wie bei vielen anderen Darlehensarten, die Zinsen für eine gewisse Laufzeit festgeschrieben. Die zu zahlenden Zinsen berechnen sich gleich dem Annuitätendarlehen auf die aktuelle Restschuld. Da die Restschuld aufgrund der stetigen Abzahlung geringer wird, werden auch die Zinszahlungen geringer. Im Gegensatz zum Annuitätendarlehen ist die monatliche Rate bei einem Tilgungsdarlehen nicht festgeschrieben. Lediglich der Zinssatz und die Höhe der Tilgung werden zu Beginn festgelegt. Daraus ergibt sich der Unterschied, dass der Teil der weniger an Zinsen gezahlt werden muss, nicht wie beim Annuitätendarlehen in die Tilgung fließt, sondern die monatliche Rate um diesen Betrag sinkt. Somit wird die vom Darlehnsnehmer zu zahlende Rate von Monat zu Monat geringer. Aufgrund dessen, dass das sogenannte Zinsersparnis nicht wie beim Annuitätendarlehen in die Tilgung fließt und der Darlehensnehmer somit den Kredit nicht schneller zurückzahlt, wird hier von der Bank meist eine höhere Tilgung gefordert. Dies führt zu Beginn eines Tilgungsdarlehens zu höheren Raten. Da diese die Haushaltsrechnung in der Kreditprüfung belasten, ist der Kundenkreis für diese Darlehensart kleiner, weshalb Tilgungsdarlehen nicht besonders häufig angeboten werden. Nachfolgende Grafik veranschaulicht das Tilgungsdarlehen und zeigt, wie die abnehmenden Zinszahlungen zu abnehmenden Raten führen:

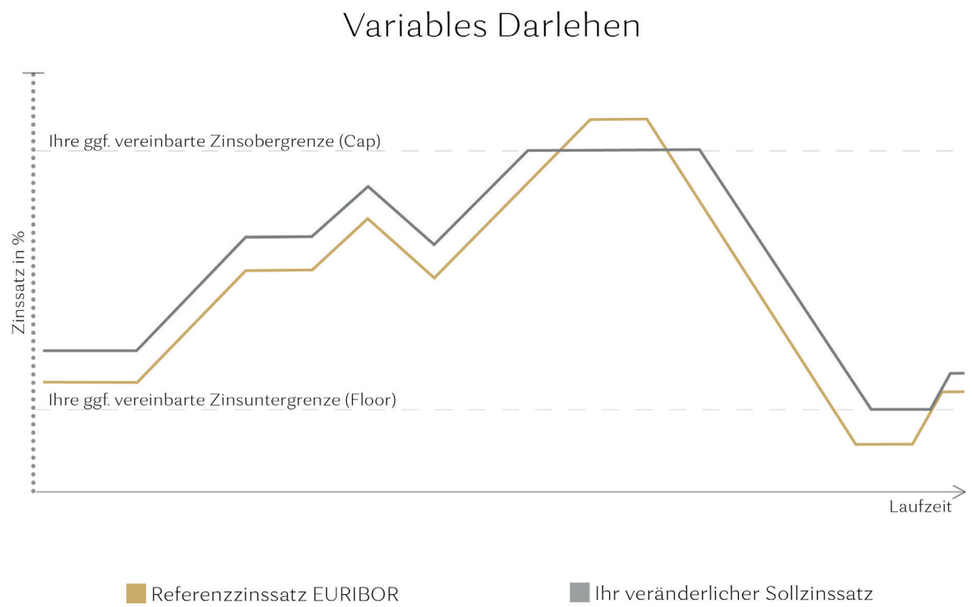


Vorteile:
- Zinssicherheit während der vereinbarten Zinsbindung
- Monatliche Rate sinkt kontinuierlich

Nachteile:
- Hohe Anfangsrate
- Weitgehend keine Sondertilgung möglich

8. VARIABLES DARLEHEN

Bei einem variablen Darlehen handelt es sich um eine Kreditart, die sowohl keinen festgeschriebenen Zinssatz als auch keine fest vorgesehene Laufzeit beinhaltet. Oftmals werden vor Abschluss des variablen Darlehens Zusatzvereinbarungen getroffen, diese können sich sowohl auf eine Zinsobergrenze (Cap engl. Obergrenze) als auch eine Untergrenze (Floor engl. Boden, Untergrenze) beziehen. Insofern das variable Darlehen eine Zinsobergrenze beinhaltet, kann gleichermaßen von einem Cap-Darlehen gesprochen werden. Für den Kreditnehmer dient dies als eine Minderung des Zinsänderungsrisikos, da eine Zinsobergrenze nicht überschritten werden kann. Im Gegensatz dazu steht das Floor-Darlehen, welches durch eine Zinsuntergrenze definiert wird. Entscheidet sich der Kreditnehmer für ein variables Darlehen, geht dieser meist von einem fallenden Zinssatz aus, weshalb sich der Kunde die noch hohen Zinsen nicht festschreiben lassen möchte. Des Weiteren findet das variable Darlehen häufig Verwendung, sobald eine Immobilie nur für einen sehr kurzen Zeitabschnitt gehalten werden soll, da die Zinssatzentwicklung für solche Zeiträume meist gut kalkulierbar ist. Dabei handelt es sich häufig um Zeitspannen von rund einem halben Jahr. Allerdings bestehen auch Situationen, in welcher von einem variablen Darlehen abzuraten ist. Dazu gehören beispielsweise Niedrigzinsphasen, da der Kreditnehmer einem erhöhten Risiko der Zinssteigerung ausgesetzt ist. Strebt der Darlehensnehmer eine Kündigung des variablen Darlehens an, kann dies jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten nach § 489 Abs. 2 BGB beendet werden. Folgende Grafik soll ein variables Darlehen mit einem CAP und einem Floor nochmals verdeutlichen:



Vorteile:
- Jederzeit oder in 3-Monats-Rhythmus vollständig ablösbar
- Aussicht von fallenden Zinsen zu profitieren

Nachteile:
- Keine gleichbleibenden Kreditrate
- Hohes Risiko der Zinsänderung

9. FORWARD-DARLEHEN

Bei einem Forward-Darlehen handelt es sich in den meisten Fällen um eine Anschlussfinanzierung – mit der Besonderheit, dass diese schon lange vor Auslauf der alten Zinsbindung abgeschlossen werden kann. Mithilfe des Forward-Darlehens wird es dem Kreditnehmer ermöglicht, bis zu 60 Monate vor Ablauf der Erstfinanzierung den aktuellen Darlehenszins festschreiben zu lassen. Letztlich wird hiermit ein Annuitätendarlehen mit festem Zinssatz abgeschlossen. Dieses Darlehen wird nicht sofort, sondern zu einem festgelegten, in der Zukunft liegendem Zeitpunkt ausgezahlt und löst somit das vorherige Darlehen ab. Für eine solche Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko verlangen Banken einen gewissen Zinsaufschlag, ein sogenanntes Agio. Dieses Agio ist von Bank zu Bank unterschiedlich, beläuft sich allerdings im Schnitt auf 0,02 % pro Monat ab dem 7. Monat. Dieser Aufschlag wird dem aktuellen Marktzins hinzugerechnet und ergibt schlussendlich den zu zahlenden Zinssatz der abgeschlossenen Anschlussfinanzierung. Wird beispielsweise ein Forward-Darlehen 24 Monate im Voraus abgeschlossen und der aktuelle Marktzins liegt bei 2,80 %, so ergibt sich ein Zinssatz von 3,16 % für die Anschlussfinanzierung. Zusammenfassend besteht das Forward-Darlehen aus einer Forward-Laufzeit und dem Annuitätendarlehen, welches die Anschlussfinanzierung darstellt. Je nach Länge der Forward-Laufzeit fallen Zinsaufschläge an, welche den zu zahlenden Zinssatz des Annuitätendarlehens erhöhen. Grundlegend wird das Forward-Darlehen von Kunden in Anspruch genommen, welche eine langfristige Planung bevorzugen. Demnach eignet sich diese Kreditart für Kreditnehmer, die mit steigenden Zinsen rechnen oder sich gegen dieses Risiko schützen möchten. Ist der Kunde einer veränderten Lebenssituation ausgesetzt und möchte beispielweise das Forward-Darlehen aufgrund eines Immobilienverkaufs, während der Forward-Laufzeit kündigen, ist der Darlehensnehmer dazu verpflichtet, nach § 280 Abs. 1, Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 281 BGB eine Nichtabnahmeentschädigung zu zahlen. Die Höhe der Nichtabnahmeentschädigung richtet sich nach dem § 252 BGB. Die Kündigung des Annuitätendarlehens richtet sich nach den Kündigungsmöglichkeiten dieser Darlehensart.

Vorteile:

- Gleichbleibende monatliche Raten
- Zinssicherheit für die in der Zukunft liegende Anschlussfinanzierung und der dafür vereinbarten Zinsbindung

Nachteile:

- Verbleib einer Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung
- Zinsaufschlag in Abhängigkeit zur Forward-Phase
- Kündigung während der Forward-Laufzeit nur in Verbindung mit einer Nichtabnahmeentschädigung möglich

LOHMÜLLER & COMPANY GROUP
Herzog-Heinrich-Straße 38, 80336 München

Wir übernehmen keine Garantien und Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben. Trotz größtmöglicher Sorgfalt können inhaltliche Fehler oder Unvollständigkeit folglich nicht ausgeschlossen werden. Die gesamten Inhalte des Informationsangebots stellen keine Rechtsberatung oder Steuerberatung dar, da es sich lediglich um eine allgemeine Darstellung des rechtlichen Sachverhalts handelt und weil nicht auf individuelle Einzelfälle eingegangen wird. Die Inhalte ersetzten daher auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung jeweiliger Einzelfälle.

LOHMÜLLER & COMPANY
GROUP

Herzog-Heinrich-Straße 38 | 80336 München
Tel.: + 49 (0)89 12 41 36 800 | Fax: +49 (0)89 12 41 36 899
E-Mail: info@lohmuellercompany.de
Internet: www.lohmuellercompany.de