

Forward-Darlehen: Zinsen sichern, bevor die Zinsbindung endet

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Mit einem Forward-Darlehen sicherst du dir heute den Zins für eine Anschlussfinanzierung, die erst in bis zu fünf Jahren beginnt. Dafür zahlst du einen Forward-Aufschlag von üblicherweise 0,01 bis 0,02 Prozentpunkten je Monat Vorlaufzeit. Die Wette lohnt, wenn die Zinsen bis zum Bindungsende stärker steigen als der Aufschlag, beachte die Abnahmepflicht: Fallen die Zinsen, musst du das Darlehen trotzdem abnehmen oder Nichtabnahmeentschädigung zahlen.

Deine Zinsbindung läuft noch drei Jahre, aber die Zinsen ziehen an, und du fragst dich, was die Anschlussfinanzierung dann kostet? Genau für diese Situation gibt es das Forward-Darlehen: Du schließt den Anschlussvertrag heute ab, der Zins gilt aber erst ab dem Ende deiner laufenden Bindung.

Wie das funktioniert, was es kostet und wann sich die Zinswette lohnt, erfährst du im folgenden Artikel.

Wie funktioniert ein Forward-Darlehen?

Ein Forward-Darlehen ist eine Anschlussfinanzierung mit Vorlaufzeit: Du vereinbarst heute Zins, Rate und Konditionen, ausgezahlt wird das Darlehen erst zum Ende deiner aktuellen Zinsbindung, wenn es die Restschuld bei der bisherigen Bank ablöst. Bis dahin ändert sich an deinem laufenden Vertrag nichts, es fallen keine Bereitstellungszinsen für die Wartezeit an.

Die Vorlaufzeit, die Forward-Periode, beträgt je nach Bank bis zu 60 Monate. Zur Abgrenzung: Viele Banken bieten Anschlusskonditionen für die letzten 6 bis 12 Monate vor Bindungsende ohnehin ohne Aufschlag an (unechtes Forward-Darlehen). Vom echten Forward-Darlehen spricht man bei längerem Vorlauf, und der kostet.

Was kostet der Forward-Aufschlag?

Die Bank trägt das Zinsänderungsrisiko der Wartezeit und lässt sich das bezahlen: Auf den heutigen Marktzins kommt ein Forward-Aufschlag von üblicherweise 0,01 bis 0,02 Prozentpunkten je Monat Vorlaufzeit, je nach Bank und Zinsphase auch mehr.

Ein Rechenbeispiel: Deine Zinsbindung endet in 36 Monaten, der aktuelle Anschlusszins liegt bei 3,7 %. Bei 0,015 Prozentpunkten Aufschlag pro Monat zahlst du $36 \times 0,015 = 0,54$ Prozentpunkte mehr, dein Forward-Zins beträgt 4,24 %. Die Wette lautet also: Liegt der Marktzins in drei Jahren über 4,24 %, hast du gewonnen. Liegt er darunter, war die Versicherung teurer als der Schaden.

Die Abnahmepflicht, das unterschätzte Risiko

Ein Forward-Darlehen ist ein verbindlicher Vertrag: Du musst das Darlehen zum vereinbarten Termin abnehmen, auch wenn die Zinsen bis dahin gefallen sind und du am Markt günstiger finanzieren könntest. Verweigerst du die Abnahme, verlangt die Bank eine Nichtabnahmeentschädigung, die schnell mehrere Tausend Euro erreicht.

Das Forward-Darlehen ist deshalb keine Option auf einen Zins, sondern eine feste Zinsvereinbarung. Wer es abschließt, kauft Planungssicherheit, nicht die Chance auf den besten Zins.

Wann lohnt sich ein Forward-Darlehen?

Situation	Einschätzung
Du erwartest steigende Zinsen und deine Bindung endet in 1-4 Jahren	Klassischer Forward-Fall, Aufschlag gegen Zinsrisiko tauschen

Situation	Einschätzung
Deine Rate ist knapp kalkuliert, ein Zinsanstieg würde das Budget sprengen	Planungssicherheit hat hier Vorrang vor der Zinswette
Du erwartest stabile oder fallende Zinsen	Abwarten und 6-12 Monate vor Bindungsende aufschlagsfrei vergleichen
Deine Vollauszahlung liegt über 10 Jahre zurück	Erst § 489 BGB prüfen: Kündigung mit 6 Monaten Frist macht den Forward oft überflüssig, du kannst direkt umschulden

Grundsätzlich gilt: Je kürzer die Forward-Periode, desto kleiner der Aufschlag und desto besser das Verhältnis aus Kosten und Sicherheit. Ein Forward über 12 bis 24 Monate ist meist die pragmatische Mitte; wer 60 Monate im Voraus abschließt, zahlt viel Aufschlag für eine sehr lange Wette.

Fazit: Versicherung gegen steigende Zinsen, mit Preis

Das Forward-Darlehen nimmt der Anschlussfinanzierung die Ungewissheit: Rate und Zins stehen Jahre im Voraus fest. Beahlt wird das mit dem Forward-Aufschlag und der Abnahmepflicht. Rechne die Wette ehrlich durch, mit dem Aufschlag als Versicherungsprämie, nicht als Schnäppchen, und vergleiche die Forward-Konditionen mehrerer Banken: Die Aufschläge unterscheiden sich deutlich.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Beim Forward-Darlehen vergleichen wir zwei Stellschrauben, die einzeln oft übersehen werden: den Aufschlag pro Monat und den Basiszins, auf den er sich rechnet, die Kombination entscheidet, nicht die einzelne Zahl. Und vorher prüfen wir immer den § 489-Kalender: Manche vermeintliche Forward-Situation ist in Wahrheit ein freier Kündigungsfall. [Bindungsende prüfen lassen.](#)

QUELLEN UND STAND

- § Forward-Aufschlag 0,01–0,02 Pp./Monat, Vorlauf bis 60 Monate: marktübliche Praxiswerte, bankabhängig
- § Bereitstellungszinsfreie Zeit 6–12 Monate: bankübliche Praxis