

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Den Anschlusszins heute für später festlegen: Ein Forward-Darlehen als verbindliche Entscheidung prüfen

Wie vergleiche ich eine heutige spätere Zinsfestlegung mit dem bewussten Abwarten, und welche Betrags-, Termin- und Bindungsrisiken muss ich vor der Unterschrift klären?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In zwei Jahren endet die bisherige Zinsbindung. Ein Angebot nennt schon heute den Zins für die Zeit danach. Die anstehende Entscheidung lautet nicht nur, ob dieser Satz angenehm aussieht: Willst du dich jetzt auf eine spätere Finanzierung festlegen, obwohl Bedarf, Wohnpläne und dann verfügbare Angebote noch nicht endgültig bekannt sind?

Dieser Beitrag behandelt die private Anschlussfinanzierung in Deutschland. Er hilft, eine heutige Bindung mit dem bewussten Offenhalten der Entscheidung zu vergleichen. Keine Variante erhält dabei eine erfundene Zinsprognose als Rechtfertigung.

Zuerst bestimmen, was du heute überhaupt abschließt

Ein Forward-Darlehen verbindet eine heutige Vereinbarung mit einer späteren Finanzierung. Die DSL Bank beschreibt ihr eigenes Modell als Kreditabschluss zur späteren Ablösung und nennt dafür einen Vorlaufaufschlag. Das belegt die Struktur eines konkreten Anbietermodells, keine für alle Banken geltenden Vorlaufzeiten oder Kosten. [\[MODELL\]](#)

Eine unterschriebene Finanzierung ist deshalb anders zu behandeln als eine unverbindliche Auskunft. § 488 BGB regelt Pflichten beider Vertragsseiten; ein später günstigeres Angebot ersetzt den bestehenden Vertrag nicht allein dadurch, dass du es lieber nutzen würdest. [\[BIND\]](#) Lass vor Annahme eindeutig erklären, welches Dokument bindet und welche Bedingungen noch offen sind.

Schreibe auf ein Blatt drei Zeitpunkte: heutiger Abschluss, spätere Auszahlung und Ende der neuen Sollzinsbindung. Frage ausdrücklich, ab wann die angebotene Bindungsdauer zählt. Aus einer großen Zahl im Werbekopf lässt sich diese Zeitachse nicht verlässlich ableiten. Bis zur Ablösung gehört der alte Kredit weiterhin in deinen Zahlungsplan.

Vier Bedingungen müssen gemeinsam passen

Der Termin: Der alte Kredit muss zum geplanten Start tatsächlich ablösbar sein. § 489 BGB unterscheidet den Weg zum Zinsbindungsende unter seinen Voraussetzungen vom Zehnjahresweg ab vollständigem Empfang mit sechs Monaten Frist. Spätere Vereinbarungen können den gesetzlichen Bezugspunkt verändern; zur wirksamen Abwicklung gehört auch die rechtzeitige Rückzahlung. [ORD] Einen konkreten Kündigungstermin lässt du anhand der Unterlagen prüfen, bevor du den neuen Auszahlungstag fest vereinbarst.

Der Betrag: Nutze die zum zukünftigen Ablösetag erwartete und mit der Bank abzustimmende Restschuld. Der heutige Kontostand ist dafür keine ausreichende Grundlage. Beabsichtigte Sondertilgungen, zusätzliche eigene Mittel und getrennte Kreditbausteine werden ausdrücklich benannt. Eine geplante Sonderzahlung wird erst als gesichert behandelt, wenn Herkunft, Termin und vertragliche Möglichkeit geklärt sind.

Die Auszahlung: Frage nach den tatsächlich weiter zu erfüllenden Bedingungen und dem Verfahren bei Einkommens- oder Objektänderungen. Die gesetzliche Kreditwürdigkeitsprüfung enthält für bestimmte Anschlussfälle zwischen denselben Parteien Besonderheiten. Daraus folgt weder, dass überall eine vollständige neue Prüfung gleich abläuft, noch eine uneingeschränkte persönliche Auszahlungszusage. [BON]

Die spätere Wohnplanung: Wird ein Verkauf, eine Trennung oder ein geringerer Finanzierungsbedarf realistisch, braucht genau dieser Ablauf eine Antwort im Vertrag. Frage nach Folgen bei Nichtabnahme, Teilabnahme und Terminverschiebung, einschließlich möglicher Kosten und ihrer Grundlage. Setze diese Fälle nicht mit der Rückzahlung eines bereits ausgezahlten Kredits gleich.

Angebote auf einen gemeinsamen Vergleichsstand bringen

Bitte für denselben späteren Beginn um dieselbe Summe, denselben Betrachtungszeitraum und nachvollziehbare Zahlungspläne. Erfasse den vollständigen angebotenen Sollzins, einen gegebenenfalls enthaltenen Aufschlag, Effektivzins, Tilgungsrechte und verbleibende Schuld. Addiere einen genannten Aufschlag nicht nochmals, wenn er bereits im Gesamtsatz steckt.

Der effektive Jahreszins ist das gesetzlich geregelte Preismaß für Verbraucherdarlehen. Er ersetzt jedoch kein vollständiges Wechselbudget: § 16 PAngV nimmt etwa Notarkosten von seiner Kostenberechnung aus. [PREIS] Frage deshalb zusätzlich nach den für deinen Wechsel tatsächlich anfallenden Ausgaben. Ein niedrigerer Effektivzins entscheidet auch nicht automatisch den Nutzen einer anderen Sondertilgungsregel.

Für Verbraucherdarlehen sieht § 491a BGB Vertragsentwurf und angemessene Erläuterungen vor. Nutze sie für offene Bindungs-, Kosten- und Ablaufpunkte. [INFO] Halte Antworten zusammen mit der konkreten Angebotsfassung fest; eine mündlich beschriebene Flexibilität sollte im Vertrag wiederzufinden sein.

Eigenes Rechenmodell: Der gleiche Monatsbetrag zeigt unterschiedliche Endschulden

Angenommen, am zukünftigen Start werden genau 200.000 Euro benötigt. Danach werden 120 Monatsraten zu jeweils 1.100 Euro gezahlt, zusammen 132.000 Euro. Das Modell setzt monatliche Zinsen als Jahreszins geteilt durch zwölf an; Zahlung jeweils nach Monatszins, keine Gebühren und keine Sondertilgung. Alle Zinssätze sind frei erfunden.

- **Heute vereinbarter Forward, später ausgezahlt** – Sollzins im Modell: 3,5 %; Restschuld nach 120 Raten: rund 125.893 Euro; Zinsen in den 120 Raten: rund 57.893 Euro
- **Abwarten, später hypothetisch niedrigerer Zins** – Sollzins im Modell: 2,5 %; Restschuld nach 120 Raten: rund 106.949 Euro; Zinsen in den 120 Raten: rund 38.949 Euro
- **Abwarten, später hypothetisch höherer Zins** – Sollzins im Modell: 4,5 %; Restschuld nach 120 Raten: rund 147.081 Euro; Zinsen in den 120 Raten: rund 79.081 Euro

In jeder Zeile ist der Geldabfluss während der zehn Modelljahre gleich. Der Unterschied steckt in Zinsanteil und verbleibender Schuld. Die heute festgelegte Variante liegt zwischen den zwei erfundenen späteren Ausgängen. Die Tabelle sagt weder, welche Alternative eintreten wird, noch, dass die Finanzierung später überhaupt zu einem der Sätze erhältlich ist.

Die Vorlaufzeit wurde nicht als zinsloses Wohnen angesetzt: Die Zahlungen des bestehenden Kredits laufen im Beispiel außerhalb dieser 120 Monate weiter. Für einen tatsächlichen Vergleich kommen sie samt Wechselkosten und möglichen unterschiedlichen Terminen in den gemeinsamen Gesamtplan. Die Tabelle ist keine gesetzliche Effektivzinsberechnung.

Aus der Prüfung eine bewusste Entscheidung machen

Ein tragfähiger Entscheidungsvermerk kann lauten: „Der bestätigte Anschlussbedarf passt zum Termin. Die angebotene Zahlung ist für uns tragbar. Wir akzeptieren, dass ein später günstigerer Markt unsere Vereinbarung nicht automatisch ersetzt.“ Oder: „Unser Verkauf beziehungsweise Kreditbedarf ist noch zu offen; die Bindungsfolgen sind ungeklärt, deshalb schließen wir dieses Angebot jetzt nicht ab.“ Das sind eigene redaktionelle Beispiele, keine persönliche Empfehlung.

Falls du abwartest, lege fest, wann du die Anschlussfinanzierung erneut prüfst und mit welchen aktuellen Unterlagen. Falls du abschließt, bewahre Vertrag, Erklärung der Sonderfälle und abgestimmte Ablöseplanung gemeinsam auf. Die Qualität der Entscheidung zeigt sich daran, ob du ihre Bedingungen und Grenzen erklären kannst – nicht daran, ob eine spätere Zinsbewegung zufällig günstig ausgeht.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Ende alte Zinsbindung

Trag das Datum ein, an dem die bisherige Zinsbindung endet, und wie der alte Kredit abgelöst werden kann.

02 / Restschuld zum Ablösetag

Trag die mit der Bank abgestimmte erwartete Restschuld zum geplanten Ablösetag ein.

03 / Drei Zeitpunkte

Trag heutigen Abschluss, spätere Auszahlung und Ende der neuen Zinsbindung ein.

04 / Angebotene Konditionen

Trag je Angebot Sollzins inklusive Aufschlag, Effektivzins, Tilgungsrechte und verbleibende Schuld ein.

05 / Wechselkosten

Trag die Kosten ein, die für den Wechsel zusätzlich anfallen, etwa für Notar und Grundbuch.

06 / Mögliche Planänderungen

Notiere, ob Verkauf, Trennung oder geringerer Bedarf realistisch sind und was das Angebot dann vorsieht.

07 / Auszahlungsbedingungen

Notiere, welche Bedingungen bis zur Auszahlung noch erfüllt werden müssen.

08 / Entscheidungsvermerk

Trag ein, ob du jetzt abschließt oder abwartest, mit Begründung und Datum der nächsten Prüfung.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BIND\] BGB § 488 – Vertragstypische Pflichten beim Darlehensvertrag](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[MODELL\] DSL Bank – DSL Forward-Darlehen](#)

DSL Bank, Niederlassung der Deutsche Bank AG. Abruf am 17.10.2026.

[\[ORD\] BGB § 489 – Ordentliches Kündigungsrecht des Darlehensnehmers](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[INFO\] BGB § 491a – Vorvertragliche Informationspflichten](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[PREIS\] PAngV § 16 – Verbraucherdarlehen](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[BON\] BGB § 505a – Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung](#)

Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0142-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.