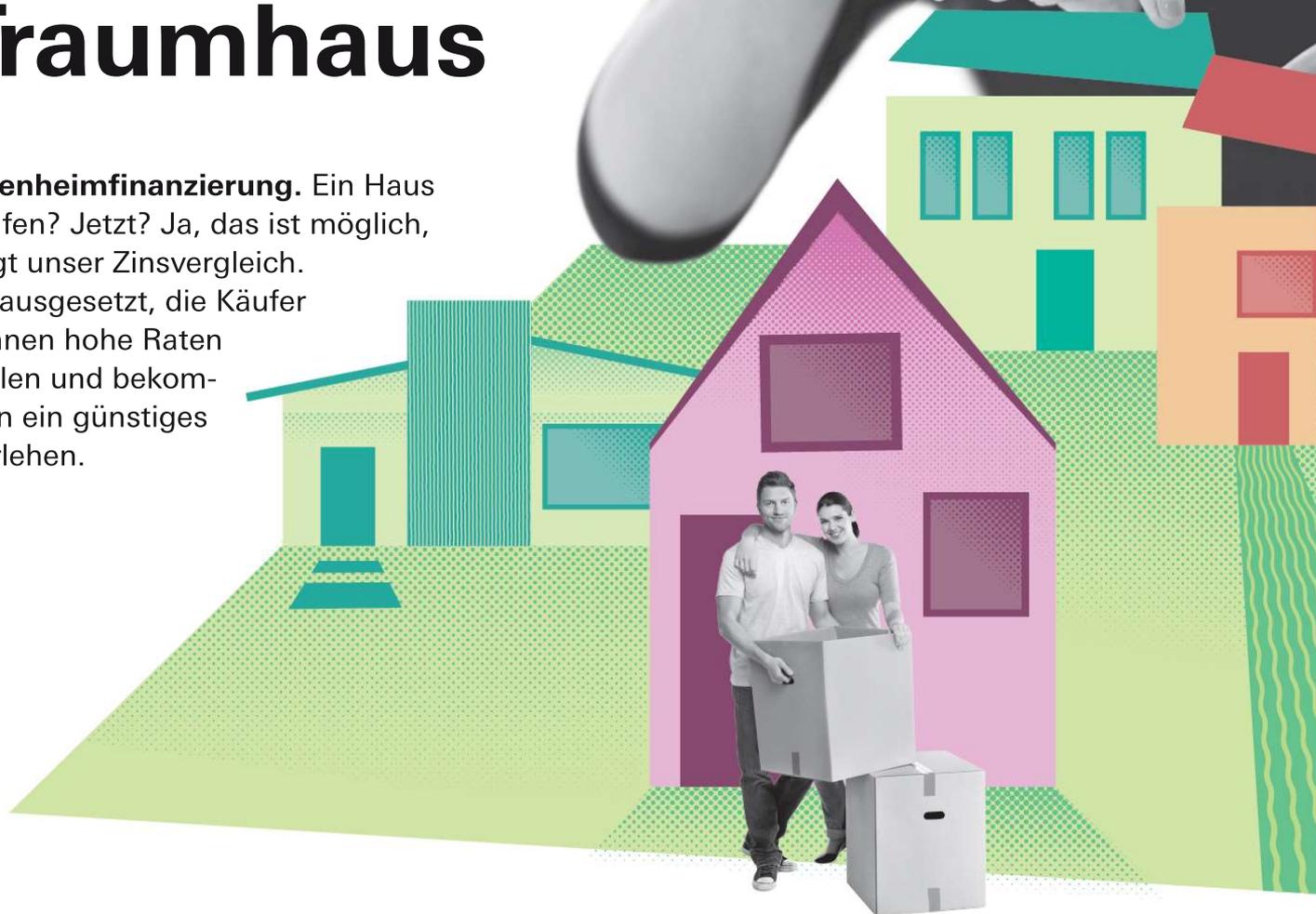


Der beste Kredit fürs Traumhaus

Eigenheimfinanzierung. Ein Haus kaufen? Jetzt? Ja, das ist möglich, zeigt unser Zinsvergleich. Vorausgesetzt, die Käufer können hohe Raten zahlen und bekommen ein günstiges Darlehen.



Fall 1

Sicherheitsbewusste

Eine Familie kauft eine Eigentumswohnung für 400 000 Euro und benötigt einen Kredit über 320 000 Euro. Die Kreditnehmer wählen ein **Volltilgerdarlehen**. So wissen sie, welche Raten bis zum Ende der Finanzierung zu bezahlen sind.

Seite 62

Fall 2

Gutverdienende

Ein Paar kauft eine Eigentumswohnung für 600 000 Euro. Obwohl das Paar etwa 180 000 Euro Eigenkapital hat, muss es noch ein **hohes Darlehen** über 480 000 Euro aufnehmen, um Kauf und Nebenkosten finanzieren zu können.

Seite 63

Fall 3

Junge Familien

Eine junge Familie kauft ein Haus für 500 000 Euro. Sie braucht einen Kredit in Höhe von 450 000 Euro. Sie wünscht ein **flexibles Darlehen**, denn sie legt Wert darauf, die monatliche Rückzahlungsrate bei Bedarf auch mal senken zu können.

Seite 64

13 680
bis
139 940
Euro Zinsunter-
schied

Fall 4

Altbau- besitzer

Der Kreditnehmer erbt ein Haus und möchte es auf Vordermann bringen. Dazu benötigt er einen **Modernisierungskredit** in Höhe von 80 000 Euro. Das Darlehen möchte er bis zu seinem Renteneintritt in 15 Jahren voll abbezahlt haben.

Seite 65

Eine junge Familie möchte sich für 500 000 Euro ein Haus kaufen und braucht dafür ein Darlehen in Höhe von 450 000 Euro. Dafür muss sie derzeit im Schnitt knapp 2300 Euro Rate monatlich aufbringen – eine ganze Stange Geld! Noch vor einem Jahr hätte der Kredit rund 1530 Euro im Monat gekostet – satte 770 Euro weniger.

Grund sind die in den vergangenen Monaten stark gestiegenen Zinsen. Statt wie in unserer letztjährigen Untersuchung durchschnittlich 1,62 Prozent muss die Familie, wenn sie jetzt den Kredit aufnimmt, im Schnitt 4,23 Prozent Zinsen für das Darlehen zahlen. Für viele Kaufinteressenten stellt sich da die bange Frage: Ist der Traum vom Eigenheim überhaupt noch zu verwirklichen?

Typische Finanzierungsfälle

Um diese Frage zu beantworten, hat Finanztest bei 84 Banken, Kreditvermittlern, Bausparkassen und Versicherungen die Zinskonditionen für vier verschiedene Finanzierungsfälle abgefragt (siehe Wegweiser unten links). Die Modellfälle sind typische Beispiele für die unterschiedlichen Lebenssituationen, in denen Kreditnehmer und Kreditnehmerinnen eine Baufinanzierung benötigen. Unser Zinsvergleich zeigt die Konditionen für ein Volltilgendarlehen, das innerhalb von 20 Jahren abbezahlt sein soll (Fall 1); für ein gut verdienendes Paar, das sich eine Eigentumswohnung für 600 000 Euro kaufen möchte (Fall 2); für eine junge Familie, die ein Haus kaufen und die Rückzahlung möglichst flexibel gestalten möchte (Fall 3); und für einen Erben, der das geerbte Haus modernisieren will und dafür 80 000 Euro benötigt (Fall 4).

Der Durchschnittszins ist in allen vier Fällen relativ ähnlich und reicht von 3,82 Prozent für den 480 000-Euro-Kredit bis 4,23 Prozent für den flexiblen Kredit der jungen Familie.

Zinsvergleich spart viel Geld

Bei den einzelnen Finanzierungsangeboten fanden wir aber große Zinsunterschiede. Besonders groß ist der Unterschied bei dem Modernisierungskredit (Fall 4). Hier klaffen zwischen dem günstigsten und dem teuersten Angebot fast 2 Prozentpunkte Unterschied. Bei der BBBank kostet das Darlehen 3,52 Prozent Zins, bei der VR Bank Niederbayern-Oberpfalz 5,49 Prozent. Für ein und

Unser Rat

Nicht abwarten. Die Zinsen sind im vergangenen Jahr zwar deutlich gestiegen, im langjährigen Vergleich sind sie aber noch immer günstig. Können Sie sich hohe Monatsraten leisten, spricht nichts gegen einen Kauf.

Vergleichen lohnt. Holen Sie mehrere Angebote ein, etwa von einem Kreditvermittler, einer regionalen Bank und von Ihrer Hausbank. Unsere Tabellen ab Seite 62 zeigen: Es gibt große Unterschiede. Machen Sie stets identische Vorgaben zu Kreditsumme, Monatsrate, Zinsbindung und Rückzahlungsoptionen.

Aktuelle Konditionen. Weitere Untersuchungen zum Thema Baufinanzierung finden Sie unter: test.de/thema/immobilienkredite Einen monatlich aktualisierten Zinsvergleich nebst Übersicht der Kreditbedingungen bieten wir unter: test.de/hypothekenzinsen (mit Flatrate kostenlos).

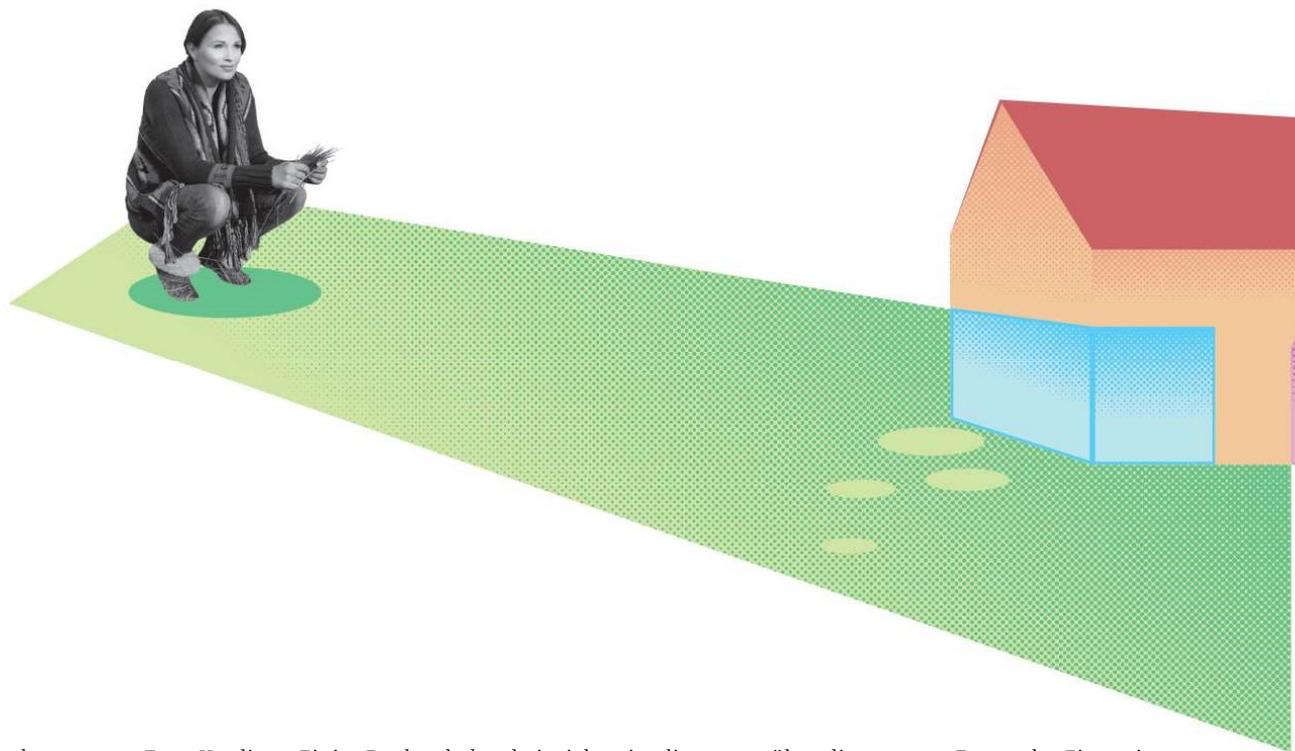
denselben Kredit müsste der Kunde der VR Bank dadurch monatlich 76 Euro mehr zahlen, 15 Jahre lang. Am Ende würde er der VR Bank dadurch rund 13 680 Euro mehr überweisen als der BBBank.

Fast 140 000 Euro Zinsunterschied

Schon allein dieses Beispiel macht deutlich, wie wichtig der Zinsvergleich bei Baufinanzierungen ist. Doch noch viel mehr lässt sich durch einen Zinsvergleich sparen, wenn es wie in unseren anderen Modellfällen um höhere Darlehenssummen geht.

Das extremste Beispiel in unserem diesjährigen Zinsvergleich ist die junge Familie in unserem Modellfall 3. Das günstigste Angebot machte hier der Kreditvermittler →

COLLAGE: FINANZTEST; FOTOS: GETTY IMAGES



→ Creditweb. Für den 450 000-Euro-Kredit verlangte er am Stichtag 3,82 Prozent Effektivzins. Am teuersten war derselbe Kredit mit 5,27 Prozent bei der Frankfurter Volksbank Rhein/Main.

Für die Familie heißt das monatlich rund 520 Euro mehr oder weniger in der Hauskassenskasse. Denn statt 2153 Euro bei dem Kreditvermittler Creditweb müsste die Familie bei der Frankfurter Volksbank Rhein/Main 2674 Euro im Monat zahlen. Nach 20 Jahren hätte die Familie damit der teuren Volksbank fast 140 000 Euro Zinsen mehr überwiesen als dem Kreditvermittler.

Wenig Anbieter für flexiblen Kredit

Mit dem Kreditwunsch der jungen Familie in Fall 3 taten sich die Banken in diesem Jahr ohnehin schwer. Über die Hälfte der befragten Kreditinstitute wollte oder konnte für diesen Fall kein Angebot machen. Im vergangenen Jahr kam gerade mal von 20 Prozent der Testteilnehmer für diesen Fall eine Absage.

Häufigster Grund für die ablehnende Antwort: Um in ihrer Lebensgestaltung flexibel zu bleiben, wollte die Familie gerne bei Bedarf, beispielsweise während einer Elternzeit, die Monatsrate senken können. Diese Möglichkeit konnten viele Kreditinstitute nicht anbieten, entweder weil bei ihnen die Tilgung nicht weniger als 2 Prozent betragen darf oder weil grundsätzlich eine Senkung nur bis zur anfangs vereinbarten Tilgung möglich ist. Für einige Banken war auch die Beleihungsquote von 90 Prozent des Kaufpreises zu hoch.

Geänderte Kreditbedingungen

Der Fall ist ein Beispiel dafür, dass die Kreditinstitute mit den gestiegenen Zinsen strenge Maßstäbe für die Kreditvergabe setzen.

Einige Banken haben beispielsweise die maximale Kredithöhe gesenkt, Comdirect sogar von 150 Prozent des Kaufpreises auf maximal 100 Prozent. Andere wie die Hypovereinsbank oder PlanetHome haben die erforderliche Mindesttilgung von 1 auf 2 Prozent angehoben.

Die Möglichkeit für einen Ratenwechsel bieten dagegen nach wie vor fast alle Kreditinstitute an, viele sogar kostenlos. Wie das Beispiel mit der Familie in unserem Modellfall zeigt, gilt das aber oft nicht für eine Senkung der Rate unter eine bestimmte Grenze. Wem dieser Spielraum bei der Tilgung wichtig ist, der sollte daher explizit danach fragen.

Sparda-Bank Nürnberg zweimal top

Auch bei den anderen zwei Modellfällen gab es große Unterschiede zwischen günstigen und teuren Angeboten für ein und denselben Kredit. In beiden Fällen bot die Sparda-Bank Nürnberg die besten Konditionen. Am teuersten war erneut die Frankfurter Volksbank.

In Modellfall 2, in dem sich ein gut verdienendes Paar für 600 000 Euro eine Eigentumswohnung kauft, bot die Sparda Nürnberg ein Darlehen für 3,42 Prozent Zins. Bei der Frankfurter Volksbank kostete derselbe Kredit am Stichtag 4,64 Prozent. Auch hier müssten die Kreditnehmer monatlich der Volksbank fast 475 Euro mehr überweisen als dem günstigsten Anbieter. Nach Ende der 15-jährigen Zinsbindung hätte das Paar bei der Volksbank 91 300 Euro mehr Zinsen gezahlt als bei der Sparda-Bank.

Nicht ganz so groß ist der Zinsunterschied in Fall 1, in dem die Kreditnehmer ein Volltilgerdarlehen aufnehmen. Bei solch einem Darlehen sind die Zinsen bis zur kompletten Schuldentilgung festgeschrieben. Das bietet

über die gesamte Dauer der Finanzierung Zinssicherheit. Das Volltilgerdarlehen würde bei der Frankfurter Volksbank 4,79 Prozent kosten, bei der Sparda Nürnberg nur 3,43 Prozent. Am Ende der Laufzeit ist das Volltilgerdarlehen in Höhe von 320 000 Euro bei der Frankfurter Volksbank dadurch 53 440 Euro teurer als bei der Sparda-Bank Nürnberg.

Auch Kreditvermittler sind oft günstig

Eine Chance, die Top-Angebote der Sparda-Bank Nürnberg zu bekommen, hat allerdings nur, wer in der Region lebt oder dort eine Immobilie kauft. Denn die Sparda-Bank Nürnberg ist ein regionales Kreditinstitut, das überregional keine Kredite vergibt.

Deutschlandweit sind Kreditvermittler wie Dr. Klein, Creditweb und Geld & Plan meist eine gute Wahl. Sie liegen in unserem Zinsvergleich oft auf den vorderen Plätzen. Kreditvermittler (in den Tabellen mit „V“ gekennzeichnet) sind Unternehmen, die selbst keine Kredite vergeben, sondern Hypothekendarlehen von vielen verschiedenen Banken, Bausparkassen und Versicherern vermitteln. Damit können sie meist unter vielen Angeboten das Beste herausfiltern.

Aber nicht nur Kreditvermittler vermitteln günstige Darlehen anderer Banken. Viele Banken sind längst selbst in das Vermittlungsgeschäft eingestiegen und vergeben nun auch Kredite anderer Anbieter. In Fall 2 beispielsweise boten insgesamt 20 Kreditinstitute ein Darlehen der Commerzbank an.

Tabelle zeigt Rahmenbedingungen

Welche Kreditinstitute nur eigene Darlehen vergeben und welche auch Darlehen vermitteln, zeigt unsere Tabelle zu Darlehensbedingungen ab Seite 66. Die Tabelle bietet



Schritt für Schritt zum Kredit

zudem viele weitere Informationen, beispielsweise wie hoch die Mindesttilgung ist, wie lang die Zinsbindung höchstens sein darf und was die maximale Darlehenssumme ist. Zudem geben wir die Zahl der auf Baufinanzierung spezialisierten Beratungsstellen an.

Kreditsuchende können sich mithilfe dieser Übersicht jene Anbieter herausuchen, die für sie wichtige Kriterien erfüllen. Von mindestens drei Kreditinstituten sollten sie dann ein Angebot einholen, darunter möglichst mindestens ein Kreditvermittler.

Aber Achtung: Welche Bank für welchen Finanzierungsbedarf das beste Angebot hat, kann sich von Tag zu Tag ändern. Das gilt heute mehr denn je, da sich die Zinsen derzeit sehr dynamisch entwickeln. Auch die Frankfurter Volksbank, die in unserem diesjährigen Zinsvergleich in drei von vier Fällen auf dem letzten Platz landete, könnte ein andermal durchaus günstige Konditionen bieten.

Wichtig bei der Suche nach dem günstigsten Anbieter ist deshalb nicht nur, immer die gleichen Eckdaten wie Kredithöhe und Zinsbindung abzufragen, sondern auch auf eine zeitliche Nähe der Angebote zu achten.

Die Monatsraten sind hoch

Unser Zinsvergleich belegt: Mit einem günstigen Kredit lassen sich oft mehrere Zehntausend Euro sparen. Der Vergleich zeigt aber auch: Wer heute ein Haus oder Wohnung kaufen möchte, muss sich eine Monatsrate von 2000 Euro und mehr leisten können – Nebenkosten kommen noch hinzu. Für viele Interessenten sind solche Summen zu hoch. Wer sie zahlen kann, sollte seinen Traum vom Eigenheim jetzt verwirklichen. Im Vergleich mit dem Zinsniveau vor 15 Jahren sind die Zinsen noch immer günstig. ■ →

1 Kreditrahmen abstecken. Erster Schritt für eine solide Eigenheimfinanzierung ist eine nüchterne Bilanz: Welchen finanziellen Spielraum habe ich? Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung? Wer nicht über ein absolut sicheres und gutes Einkommen verfügt, sollte nicht nur die Nebenkosten, sondern auch mindestens 10 Prozent, besser 20 Prozent des Kaufpreises mit Erspartem finanzieren können. Außerdem verlangen Banken oft hohe Zinsaufschläge, wenn der Kredit eine Grenze von 80 oder 90 Prozent des Kaufpreises übersteigt. Überlegen Sie auch, welche Monatsrate Sie sich leisten können. Grundlage für die Kalkulation darf keinesfalls die bisherige Miete sein. Nebenkosten werden auch in der eigenen Immobilie weiterhin fällig, Ausgaben für die Instandhaltung kommen dazu. Nutzen Sie für Ihre Kalkulation unsere kostenlosen Rechner unter test.de/rechner-baufinanzierung – etwa „So teuer darf Ihr Haus werden“.

2 Förderung prüfen. Recherchieren Sie, ob für Ihren Fall eine Förderung infrage kommt. Die KfW-Bank vergibt zinsvergünstigte Kredite für die energetische Sanierung, für besonders energieeffiziente Neubauten und für das Bauen von Wohneigentum. Ab Juni soll es auch eine spezielle Neubauförderung für Familien geben. Auch die Bundesländer haben Förderprogramme für Haus- und Wohnungseigentümer.

3 Vorgaben machen. Legen Sie die Eckdaten für Ihre Finanzierung fest. Überlegen Sie, welche Zinsbindung der Kredit haben soll. Die Zinsen sind zwar gestiegen, aber im langfristigen Vergleich noch immer günstig. Daher ist eine lange Zinsbindung noch immer sinnvoll. Wer auf Nummer sicher gehen will, wählt ein Volltilgerdarlehen. Ein Risiko ist das nicht: Zehn Jahre nach Auszahlung können Sie jedes Darlehen mit einer Frist von sechs Monaten kündigen

oder Sondertilgungen leisten. Legen Sie außerdem den Tilgungssatz fest, also wie viel Sie monatlich zurückzahlen wollen. Mindestens 2 Prozent sollten es sein. Bei einem Zinssatz von 4 Prozent und 1 Prozent Tilgung dauert es etwa 40 Jahre, bis die Schulden zurückgezahlt sind. Achten Sie auch auf möglichst viel Flexibilität bei der Rückzahlung, etwa auf das Recht, Sondertilgungen zu leisten oder die Monatsrate ändern zu können.

4 Angebote einholen. Unser Zinsvergleich zeigt: Mit einem günstigen Kredit lassen sich mehrere Zehntausend Euro sparen, im Extremfall sogar über Hunderttausend Euro. Holen Sie deshalb mehrere Angebote ein. Gehen Sie dafür wenn möglich nur zu Spezialisten für Baufinanzierungen. Unserer Tabelle ab Seite 66 können Sie entnehmen, welche Anbieter wie viele Beratungsstellen haben. Fragen Sie auch bei mindestens einem Kreditvermittler nach. Vermittler können auf die Konditionen von verschiedenen Anbietern zurückgreifen und so für fast jeden Kreditwunsch ein günstiges Angebot herausfiltern. Achten Sie darauf, auch Angebote von regionalen Banken zu bekommen. Diese belegten in unserem Zinsvergleich in zwei Fällen den Spitzenplatz.

5 Angebote vergleichen. Prüfen Sie, ob die Angebote wirklich alle Vorgaben enthalten, die Sie gemacht haben. Die Kreditsumme, die Ratenhöhe, die Zinsbindung und die Rückzahlungsmodalitäten sollten bei allen Angeboten immer gleich sein. Nur dann ist der Effektivzins ein wirklicher Maßstab für den Vergleich. Gehen Sie zu Hause die Unterlagen in Ruhe durch. Sind alle Fragen geklärt? Lassen Sie die Finanzierungsvorschläge im Zweifelsfall von einer Verbraucherzentrale prüfen. Unser Praxistest zeigt: Bei Beratungen zur Baufinanzierung passieren oft Fehler (test.de/baufi-beratung; Finanzttest 2/23).

53 440
Euro
Zinsunterschied

Fall 1: Nach 20 Jahren voll abbezahltes Darlehen

Modellfall. Die Kreditnehmer kaufen eine Immobilie für 400 000 Euro. Ihr Eigenkapital reicht, um die Nebenkosten und 20 Prozent des Kaufpreises zu bezahlen. Sie brauchen also ein Darlehen von 320 000 Euro. Dieses möchten die Kreditnehmer binnen 20 Jahren ohne Zinsrisiko vollständig tilgen. Monatlich können sie hierfür etwa 1 900 Euro zahlen.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter ohne Filialnetz		Targobank	3,67
Geld & Plan	Ⓢ 3,48	Hypofact	Ⓢ 3,69
Creditweb	Ⓢ 3,52	DEVK	3,76
MKIB	Ⓢ 3,57	Commerzbank	3,80
PSD Bank Nürnberg	3,57	Ergo	3,80
Check 24	Ⓢ 3,61	Interhyp	Ⓢ 3,80
DTW	Ⓢ 3,61	DZ Hyp ¹⁾	3,82
Sparda-Bank West	3,63	Degussa Bank	3,84
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	3,63	Santander	3,86
Enderlein	Ⓢ 3,67	Allianz	3,93
Creditfair	Ⓢ 3,68	Signal Iduna	4,04
Sparda-Bank Baden-Württemb.	3,69	Axa	4,13
Gladbacher Bank	3,70	Postbank/DSL	4,17
Sparda-Bank München	3,74	LVM	4,25
Accedo	Ⓢ 3,76	BBBank	4,26
Baufi Direkt	Ⓢ 3,77	Deutsche Bank	4,28
Haus & Wohnen	Ⓢ 3,77	Regionale Anbieter	
PSD Bank RheinNeckarSaar	3,78	Sparda-Bank Nürnberg	3,43
1822direkt	3,80	Freie Finanzierer München	Ⓢ 3,57
Comdirect	3,80	Volksbank Düsseldorf Neuss	3,67
Consorsbank	3,80	Ostsächsische Spk Dresden	3,75
DKB	3,85	Volksbank Münsterland Nord	3,78
PSD Bank West	3,88	Hamburger Sparkasse	3,79
Sparda-Bank Hannover	3,89	PSD Bank Nord	3,83
BW Bank	3,94	PSD Bank Rhein-Ruhr	3,84
ING	4,02	Berliner Sparkasse	3,94
PSD Bank Hessen-Thüringen	4,30	Sparda-Bank Ostbayern	3,96
Sparda-Bank Hessen	4,42	Sparda-Bank Hamburg	3,97
PSD Bank Hannover	4,58	Hamburger Volksbank	4,01
Überregionale Anbieter mit Filialnetz		Stadtsparkasse Düsseldorf	4,03
Hypovereinsbank	3,54	Sparkasse KölnBonn	4,09
Baugeld Spezialisten	Ⓢ 3,55	Ostseesparkasse Rostock	4,15
Dr. Klein	Ⓢ 3,58	Sparkasse Holstein	4,29
Baufi24	Ⓢ 3,61	Sparkasse Nürnberg	4,31
Hüttig & Rompf	Ⓢ 3,63	Stadtsparkasse München	4,63
PlanetHome	Ⓢ 3,67	Frankfurter Voba Rhein/Main	4,79
Durchschnittlicher Zins im Test			3,87 ²⁾

Die Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins. Bei Zinsgleichheit wird alphabetisch sortiert.
Ⓢ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.
2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 1 902 Euro.
Stand: 1. Februar 2023

Volltilgerdarlehen

Sicherheit für die gesamte Laufzeit

Für Kunden, die sich auf Dauer einen Zinssatz sichern wollen, ist ein Volltilgerdarlehen eine gute Wahl. Bei Volltilgerdarlehen sind die Konditionen bis zur vollständigen Tilgung der Schulden festgeschrieben.

Kein Risiko. Es gibt kein Zinserhöhungsrisiko. Eine Anschlussfinanzierung ist nicht notwendig. Die Höhe der Monatsrate steht von Anfang an fest. Viele Anbieter gewähren bei Volltilgerdarlehen zudem Zinsvorteile.

Wenig flexibel. Für Volltilgerdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit sind eine schnelle Tilgung und hohe Raten nötig. Viele Banken bieten aber auch längere Laufzeiten an (siehe Tabelle ab S. 66). Im Modellfall müssen die Kreditnehmer eine Monatsrate von circa 1 900 Euro stemmen. Hinzu kommt, dass Volltilgerdarlehen oft wenig Flexibilität bieten. Ratenwechsel oder hohe Sondertilgungen sind selten möglich.

91 300
Euro
Zinsunterschied

Fall 2: Hohes Darlehen mit hoher Rate

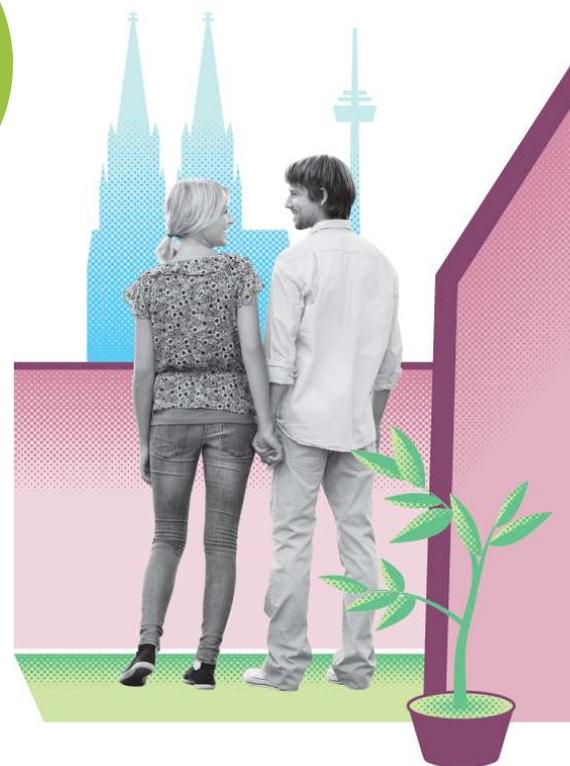
Modellfall. Unser Modellpaar kauft eine Eigentumswohnung für 600 000 Euro. Es hat ein sicheres Einkommen und viel Eigenkapital. Die beiden benötigen ein Darlehen in Höhe von 480 000 Euro, wählen eine 15-jährige Zinsbindung und eine anfängliche Tilgung von 2 Prozent. Die monatliche Rate von fast 2 300 Euro können sie aufbringen. Nach 15 Jahren beträgt die Restschuld immer noch gut 287 000 Euro.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter ohne Filialnetz		Hypovereinsbank	
Creditweb	3,49	Interhyp	3,58
Sparda-Bank West	3,57	PlanetHome	3,58
1822direkt	3,58	Targobank	3,58
Accedo	3,58	Santander	3,63
Baufi Direkt	3,58	Hypofact	3,66
Check 24	3,58	DEVK	3,68
Comdirect	3,58	LVM	3,78
Consorsbank	3,58	Axa	3,89
Creditfair	3,58	Debeka	3,91
DTW	3,58	Degussa Bank	4,03
Enderlein	3,58	Signal Iduna	4,03
Haus & Wohnen	3,58	DZ Hyp ¹⁾	4,04
Sparda-Bank Hessen	3,60	Postbank/DSL	4,15
Geld & Plan	3,61	Allianz	4,23
MKIB	3,61	Deutsche Bank	4,28
PSD Bank Nürnberg	3,61	Regionale Anbieter	
DKB	3,67	Sparda-Bank Nürnberg	3,42
PSD Bank RheinNeckarSaar	3,67	Freie Finanzierer München	3,51
Sparda-Bank Baden-Württemb.	3,67	Ostächsische Spk Dresden	3,71
Sparda-Bank Hannover	3,78	Volksbank Düsseldorf Neuss	3,72
Gladbacher Bank	3,87	Hamburger Sparkasse	3,75
PSD Bank West	3,87	PSD Bank Nord	3,77
Sparda-Bank München	3,89	PSD Bank Rhein-Ruhr	3,78
ING	3,94	MBS in Potsdam	3,79
Sparda-Bank Berlin	3,96	Sparda-Bank Hamburg	3,79
PSD Bank Kiel	4,11	Sparda-Bank Ostbayern	3,80
PSD Bank Braunschweig	4,13	Sparkasse Nürnberg	3,83
BW Bank	4,14	Stadtsparkasse Düsseldorf	3,85
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	4,14	Hamburger Volksbank	3,87
PSD Bank Hessen-Thüringen	4,19	Berliner Sparkasse	3,94
Ethikbank	4,20	Volksbank Münsterland Nord	3,97
PSD Bank Hannover	4,62	Ostseesparkasse Rostock	4,04
Überregionale Anbieter mit Filialnetz		Sparkasse Leipzig	
Dr. Klein	3,55	Sparkasse KölnBonn	4,08
BBBank	3,57	Sparkasse Hannover	4,09
Baufi24	3,58	Frankfurter Sparkasse	4,11
Baugeld Spezialisten	3,58	Stadtsparkasse München	4,20
Commerzbank	3,58	Sparkasse Holstein	4,21
Ergo	3,58	Nassauische Sparkasse	4,35
Hüttig & Rompf	3,58	Frankfurter Voba Rhein/Main	4,64
Durchschnittlicher Zins im Test		3,82²⁾	

Die Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins.
Bei Zinsgleichheit wird alphabetisch sortiert.
⊕ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 2 296 Euro.
Stand: 1. Februar 2023



Hohe Darlehen Für die Wohnung in der Großstadt

Die Immobilienpreise sind hoch und werden es vermutlich auch vorerst bleiben. Wer sich in einer der Top-7-Städte in Deutschland Wohneigentum kaufen möchte, braucht daher viel Eigenkapital und ein gutes und sicheres Einkommen.

Noch immer günstig. Im langjährigen Vergleich sind die Zinsen noch immer günstig. Bei Kreditnehmern, die sich auch bei hohen Kreditsummen 2 Prozent Tilgung leisten können, spricht beim derzeitigen Zinsniveau nichts gegen einen Kauf.

Hohe Restschuld. Die Zinsen in unserem Modellfall sind für 15 Jahre festgeschrieben. Nach Ablauf der Zinsbindung hat das Paar noch eine Restschuld von gut 287 000 Euro. Sind die Zinsen zu dem Zeitpunkt höher als derzeit, müssen die Kreditnehmer für die Anschlussfinanzierung mit einer noch höheren Monatsrate rechnen als vorher.



139 940
Euro
Zinsunterschied

Fall 3: Flexibler Kredit

Modellfall. Die Käufer eines Hauses für 500 000 Euro müssen 90 Prozent des Preises finanzieren, also 450 000 Euro. Der anfängliche Tilgungssatz beträgt 2 Prozent, die Laufzeit 20 Jahre. Es bleibt immer noch eine Restschuld von über 170 000 Euro. Der Tilgungssatz soll zweimal innerhalb einer bestimmten Spanne¹⁾ gewechselt werden können. Außerdem soll eine Sondertilgung von 5 Prozent pro Jahr möglich sein. Und: Die Kosten für den Wechsel sind bereits im Zinssatz eingepreist.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter ohne Filialnetz		Überregionale Anbieter mit Filialnetz	
Creditweb	Ⓢ 3,82	Baugeld Spezialisten	Ⓢ 3,89
MKiB	Ⓢ 3,98	Dr. Klein	Ⓢ 3,99
PSD Bank Nürnberg	3,98	Commerzbank	4,04
Sparda-Bank Baden-Württemb.	3,98	Ergo	4,04
Baufi Direkt	Ⓢ 4,00	Interhyp	Ⓢ 4,04
Haus & Wohnen	Ⓢ 4,00	Hypovereinsbank	4,08
1822direkt	4,04	Degussa Bank	4,24
Comdirect	4,04	Signal Iduna	4,24
Consorsbank	4,04	DZ Hyp ³⁾	4,29
PSD Bank RheinNeckarSaar	4,08	Postbank/DSL	4,40
Gladbacher Bank	4,09	Deutsche Bank	4,55
Sparda-Bank Hannover	4,09	Regionale Anbieter	
DTW	Ⓢ 4,11	Hamburger Sparkasse	3,88
Geld & Plan	Ⓢ 4,18	Volksbank Düsseldorf Neuss	3,96
PSD Bank West	4,19	Freie Finanzierer München	Ⓢ 3,98
Sparda-Bank München	4,42	Volksbank Münsterland Nord	4,30
Sparda-Bank Hessen	4,62	Ostseesparkasse Rostock	4,35
PSD Bank Hannover	4,73	Sparda-Bank Hamburg	4,49
Sparda-Bank West	4,89	Sparkasse Hannover	4,71
		Sparkasse KölnBonn	4,92
		Frankfurter Voba Rhein/Main	5,27
Durchschnittlicher Zins im Test			4,23²⁾

Die Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins. Bei Zinsgleichheit wird alphabetisch sortiert.
Ⓢ = Kreditvermittler.

1) In der Spanne von 1 bis 4 Prozent oder von 2 bis 5 Prozent.
2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 2 299 Euro.
3) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.
Stand: 1. Februar 2023



Flexible Darlehen Für möglichst viel Spielraum

Kreditnehmer, die einen Vertrag über 20, 30 oder sogar 40 Jahre Laufzeit vereinbaren, müssen damit rechnen, dass sich im Laufe der Zeit ihre Einkommensverhältnisse ändern.

Mal mehr, mal weniger. Mit einem flexiblen Kredit können Kreditnehmer die Schuldentilgung bei Bedarf anpassen – zum Beispiel, indem sie die Ratenhöhe ändern oder Sondertilgungen leisten.

Weniger Angebote. Viele Banken erlauben Sondertilgungen von bis zu 10 Prozent pro Jahr (siehe Tabelle ab S. 66). Auch bei der Ratenhöhe räumen die Banken ihren Kunden oft Spielraum ein. Viele erlauben sogar einen mehrfachen Ratenwechsel ohne Zusatzkosten. Eine Senkung der Raten unter die Ursprungstilgung ist allerdings oft nicht möglich. Für unseren Modellfall machten in diesem Jahr nur 39 von 84 Anbietern ein Angebot.

So haben wir getestet

Im Test. Wir haben Bedingungen und Finanzierungsangebote für vier Modellfälle von Banken eingeholt, die für das Baufinanzierungsgeschäft relevant sind. Wir fragten 31 überregionale und 30 regionale Banken, Sparkassen, Volksbanken, Sparda- und PSD Banken, 20 meist überregionale Kreditvermittler, 2 Bausparkassen und 7 Versicherungen. Die Tabellen ab Seite 62 zeigen die Konditionen zum

Stichtag. Ihre Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins. Wir unterscheiden überregionale Anbieter mit und ohne Filialnetz und regionale Anbieter. Von einem Filialnetz sprechen wir bei Instituten, die bundesweit in mindestens 30 Filialen eine Kreditberatung anbieten. Die Tabelle ab Seite 66 zeigt die Standardbedingungen der 84 Anbieter, die uns geantwortet haben.

13680
Euro
Zinsunterschied

Fall 4: Modernisierung – in 15 Jahren abbezahlt

Modellfall. Unser Modellkunde will sein Haus teilmodernisieren und benötigt dafür 80 000 Euro. Die unbelastete Immobilie hat einen Wert von 400 000 Euro. Der Kunde möchte das Darlehen ohne Zinsrisiko innerhalb von 15 Jahren vollständig abzahlen. Monatlich muss er knapp 600 Euro zahlen.

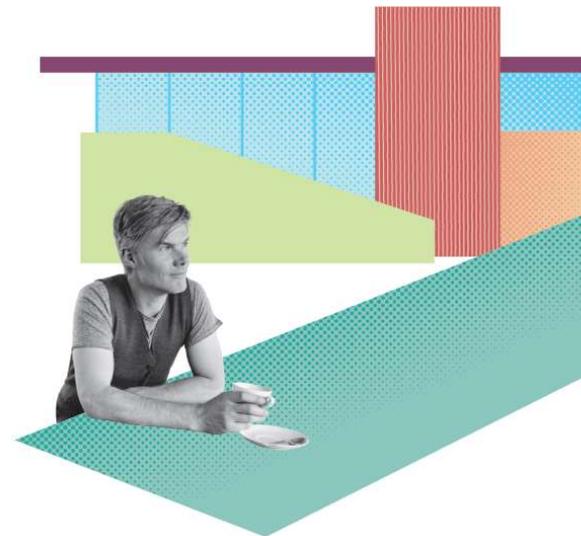
Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter ohne Filialnetz		Dr. Klein	3,83
Sparda-Bank Hessen	3,58	Ergo	3,83
Sparda-Bank West	3,60	Hypovereinsbank	3,83
PSD Bank Hannover	3,62	PlanetHome	3,83
Creditweb	3,63	Targobank	3,83
Accedo	3,75	Allianz	3,84
PSD Bank RheinNeckarSaar	3,79	Baufi24	3,85
Ethikbank	3,80	Hüttig & Rompf	3,85
1822direkt	3,81	Degussa Bank	3,86
Comdirect	3,81	DZ Hyp ¹⁾	3,91
Consorsbank	3,81	Santander	3,91
DTW	3,82	Hypofact	3,93
Check 24	3,83	DEVK	3,96
DKB	3,83	R+V Versicherung ¹⁾	3,98
Enderlein	3,83	Signal Iduna	4,00
Baufi Direkt	3,85	Postbank/DSL	4,31
Creditfair	3,85	Deutsche Bank	4,50
Haus & Wohnen	3,85	Regionale Anbieter	
PSD Bank Braunschweig	3,85	Sparda-Bank Nürnberg	3,61
BW Bank	3,86	Stadtsparkasse Düsseldorf	3,70
Geld & Plan	3,90	Freie Finanzierer München	3,72
MIKiB	3,95	Stadtsparkasse München	3,72
PSD Bank Nürnberg	3,95	Volksbank Düsseldorf Neuss	3,74
PSD Bank West	3,95	Sparkasse Nürnberg	3,75
Sparda-Bank Hannover	3,96	Hamburger Sparkasse	3,79
ING	3,98	Ostsächsische Spk Dresden	3,79
Gladbacher Bank	3,99	Ostseesparkasse Rostock	3,80
Sparda-Bank Baden-Württemb.	3,99	Sparda-Bank Hamburg	3,82
Sparda-Bank Berlin	4,09	Volksbank Münsterland Nord	3,95
Sparda-Bank München	4,37	Frankfurter Sparkasse	3,97
PSD Bank Kiel	4,38	MBS in Potsdam	4,02
PSD Bank Hessen-Thüringen	4,60	PSD Bank Nord	4,11
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	5,49	Sparda-Bank Ostbayern	4,12
Überregionale Anbieter mit Filialnetz		Sparkasse Leipzig	4,12
BBBbank	3,52	Sparkasse KölnBonn	4,21
Baugeld Spezialisten	3,72	Nassauische Sparkasse	4,22
Debeka	3,79	LBS Südwest	4,27
LVM	3,80	Sparkasse Holstein	4,28
Commerzbank	3,81	Frankfurter Voba Rhein/Main	4,36
Interhyp	3,81	PSD Bank Rhein-Ruhr	4,48
		Hamburger Volksbank	4,65
Durchschnittlicher Zins im Test			3,95 ²⁾

Die Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins.
Bei Zinsgleichheit wird alphabetisch sortiert.
⊕ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 585 Euro.

Stand: 1. Februar 2023



Modernisierungskredite Wenn das Haus in die Jahre kommt

80 Prozent aller Häuser in Deutschland wurden vor 1990 gebaut. Sie alle müssen nach und nach modernisiert und an die neuen energetischen Standards angepasst werden.

Mindestkreditsumme. Für eine Modernisierung brauchen Eigentümer meist ein kleineres Darlehen als für einen Neubau oder einen Hauskauf. Viele Banken haben jedoch Mindestkreditsummen (siehe Tabelle ab Seite 66). Wer weniger Geld benötigt, kann alternativ einen Kredit ohne Grundschild aufnehmen. Das ist unkomplizierter, aber in der Regel auch deutlich teurer.

Förderung. Für die energetische Sanierung vergibt die KfW zinsvergünstigte Kredite, teilweise mit Tilgungszuschüssen. Welche Banken KfW-Kredite vermitteln, zeigt die Tabelle ab Seite 66. Aktuelle Konditionen für KfW-Kredite und Infos über weitere Förderungen unter: test.de/haussanierung →

Darlehensbedingungen der Baufinanzierer

Die Übersicht zeigt die wichtigsten Bedingungen von 84 Anbietern. Mehr Details gibt es online unter: test.de/immobilienkredit

Anbieter	Filialen mit Finanzierungsberatung	Vermittelt Darlehen ¹⁾	Vergibt eigene Darlehen	Ist im monatlichen Finanztest-Zinsvergleich ²⁾	Mindestdarlehen für neue Finanzierung (Euro)	Maximales Darlehen (Prozent des Kaufpreises)	Längste Zinsbindung (Jahre)	Anfängliche Mindesttilgung ³⁾ (Prozent)	Volltilger		Wechsel der Ratenhöhe		Vergibt KfW-Förderdarlehen	
									Angebot	Längste Zinsbindung (Jahre)	Sondertilgung von 10 Prozent pro Jahr möglich	Wie viele Wechsel möglich ⁴⁾		Preis pro Wechsel oder einmaliger Zinsaufschlag ⁵⁾
Überregionale Anbieter ohne bundesweites Filialnetz														
1822direkt	1	■	■	■	5000	150	40	1	■	40	■	3	Kostenlos	■
Accedo	2	■	□	■	20000	110	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Baufi Direkt	15	■	□	■	50000	110	40	1	■	40 ²⁸⁾	■	Jährlich	Kostenlos	■
BW Bank	73	■	■	■	50000	100	20	1,5	■	20	■ €	2	Kostenlos	■
Check24	7	■	□	■	25000	110	40	1	■	30	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Comdirect	-	■	□	■	50000	100	40	1	■	40	■ €	3	Kostenlos	■
Consorsbank	-	■	□	■	5000	150	40	1	■	40	■	3	Kostenlos	■
Creditfair	13	■	□	■	25000	130	40	1	■	40 ²⁸⁾	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Creditweb	24	■	□	■	20000	140	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
DKB	13	■	■	■	50000	100	30	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	30	■ €	Beliebig oft	250 Euro ab 3.	■ ²³⁾
DTW	1	■	□	■	20000	100	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Enderlein	1	■	□	■	50000	110	40	2	■	40 ²⁷⁾	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Ethikbank	1	□	■	■	50000	80	15	2	■	15	■ €	-	-	■
Geld & Plan	6	■	□	■	25000	110	45	1	■	40	■ €	Jährlich	0,05 Prozentp.	■
Gladbacher Bank	1	■	■	■	50000	100	30	1	■	30	■ € ¹⁰⁾	3	0,04 Prozentp.	■ ²³⁾
Haus & Wohnen	6	■	□	■	25000	110	40	1	■	40	■	Jährlich	Kostenlos	■
ING	-	□	■	■	75000	95	30	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	30 ²⁷⁾	□	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■ ²³⁾
MKIB	1	■	□	■	25000	100	40	1	■	30	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Overbeck Finanzierung	1	■	□	■	50000	120	30	1	■	30 ²⁶⁾	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
PSD Bank Braunschweig	3	■	■	□	50000	116	15	1,5	■	15	■ €	-	-	■ ²³⁾
PSD Bank Hannover	1	■	■	■	30000	100	30	1	■	30	■ €	Jährlich	Kostenlos	■ ²³⁾²⁴⁾
PSD Bank Hessen-Thüringen	3	□	■	■	50000 ¹⁹⁾	19)	20	1	■	20	■ €	Jährlich	Je 24 Euro ⁶⁾	■ ²³⁾
PSD Bank Kiel	3	■	■	□	25000	100	15	1	■	15	■ €	2	Kostenlos	■
PSD Bank Nürnberg	8	■	■	■	25000	100	30	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	25	■ €	2	Je 25 Euro	■ ²³⁾
PSD Bank RheinNeckarSaar	3	■	■	■	50000 ¹⁹⁾	19)	30	2	■	20	■ €	3	0,10 Prozentp.	■
PSD Bank West	2	□	■	■	25000	100	20	1	■	20	■ €	4	0,10 Prozentp.	■ ²³⁾
Sparda Baden-Württemb.	35	□	■	■	50000 ¹⁹⁾	19)	30	1	■	30	■ €	3	0,05 Prozentp.	■
Sparda-Bank Berlin	56	■	■ ¹²⁾	□	50000	100	30	1,5 oder 2 ¹¹⁾	■	15	■ €	2	Kostenlos	■
Sparda-Bank Hannover	11	■	■	■	75000	100	15 ⁷⁾	1	■	20	□	5	Kostenlos	■ ²³⁾²⁴⁾
Sparda-Bank Hessen	36	■	■	■	15000	110	30	1	■	15	■ €	Individuell	Je 150 Euro	■
Sparda-Bank München	33	■	■	■	100000	100	40	1	■	40	■ €	5	Kostenlos	■ ²³⁾
Sparda-Bank West	42	■	■	■	25000	100	35	1	■	20	□	3	Kostenlos	■ ²³⁾
VR Bank Niederbay.-Oberpf.	3	■	■ ¹²⁾	■	25000	100	40	1 oder 2 ¹¹⁾	■	15	■ €	Beliebig oft	Je 50 Euro	■ ²³⁾²⁴⁾
Überregionale Anbieter mit bundesweitem Filialnetz														
Allianz	4600	□	■	■	75000	90	40	1,5 oder 2 ¹⁶⁾	■	40 ²⁷⁾	□	2	Kostenlos	■ ²³⁾
Axa	2300	□	■	■	50000	90	30	1 oder 3 ¹⁶⁾	■	20 ²²⁾	□	Jährlich	0,05 Prozentp.	□
Baufi24	65	■	□	■	10000	130	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Baugeld Spezialisten	70	■	□	■	5000	125	40	1	■	40	■	Jährlich	Kostenlos	■
BBBank	74	□	■	■	50000	100	20	1	■	20	■ €	²¹⁾	Kostenlos	■
Commerzbank	400	■	■	■	25000 ¹⁹⁾	19)	40	1	■	40	■	3	Kostenlos	■ ²⁴⁾
Debeka	278	□	■	■	5000	100 ¹⁴⁾	15 ¹³⁾	1,5	■	15 ¹³⁾	■ €	-	-	■
Degussa Bank	100	□	■	■	50000	90	20	2	■	20 ²⁸⁾	■ €	Jährlich	100 Euro ab 3.	■ ²³⁾
Deutsche Bank	400	■	■	■	25000 ¹⁹⁾	19)	30	1 oder 2 ⁹⁾	■	30	■ €	2	Kostenlos	■
DEVK	1200	□	■	■	50000	80	30	1,5	■	30 ²⁵⁾	■ €	Jährlich	Kostenlos	□
Dr. Klein	250	■	□	■	5000	140	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
DZ Hyp	¹⁷⁾	□	■ ¹⁷⁾	■	¹⁹⁾	90	30	1	■	30	■ € ¹⁰⁾	3	Kostenlos	■ ²³⁾

Anbieter	Filialen mit Finanzierungsberatung	Vermittelt Darlehen ¹⁾	Vergibt eigene Darlehen	Ist im monatlichen Finanztest-Zinsvergleich ²⁾	Mindestdarlehen für neue Finanzierung (Euro)	Maximales Darlehen (Prozent des Kaufpreises)	Längste Zinsbindung (Jahre)	Anfängliche Mindesttilgung ³⁾ (Prozent)	Volltilger		Wechsel der Ratenhöhe		Vergibt KfW-Förderdarlehen	
									Angebot	Längste Zinsbindung (Jahre)	Sondertilgung von 10 Prozent pro Jahr möglich	Wie viele Wechsel möglich ⁴⁾		Preis pro Wechsel oder einmaliger Zinsaufschlag ⁵⁾
Ergo	500	■	■	■	5 000	150	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Hüttig & Rompf	28	■	□	■	30 000	120	40	1	■	¹⁹⁾	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Hypofact	65	■	□	■	10 000	112	40	1	■	40	■ €	3	Kostenlos	■
Hypovereinsbank	300	■	■	■	50 000	110	40	2	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Interhyp	140	■	□	■	5 000	150	40	1	■	40	■	3	Kostenlos	■
LVM	1 300	■	■	■	50 000	80 oder 90 ¹⁵⁾	20	2	■	20	■ €	Beliebig oft	25 Euro ab 3.	■ ²³⁾
PlanetHome	31	■	□	■	50 000	110	40	2	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Postbank/DSL	700	□	■	■	25 000	100	30	1,5	■	30	■ €	3	Kostenlos	■
R+V Versicherung	¹⁷⁾	□	■ ¹⁷⁾	□	10 000	72	30	1	■	30	■	Beliebig oft	100 Euro ab 6.	□
Santander	190	■	■	■	50 000	100	15	2	■	15	■ ¹⁹⁾	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■ ²³⁾
Signal Iduna	34	□	■	■	100 000 ²⁰⁾	100	25	1	■	25	■ €	Jährlich	Kostenlos	■ ²³⁾
Targobank	337	■	□	■	50 000	110	40	2	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Regionale Anbieter														
Berliner Sparkasse	14	□	■	■	100 000	100	20	1,5	■	20	■ €	–	–	■
Frankfurter Sparkasse	48	□	■	■	50 000	95	15	1	■	15	■ €	Beliebig oft	Kostenlos	■ ^{23/24)}
Frankfurter Voba Rhein/Main	72	■	■	□	¹⁹⁾	¹⁹⁾	30	2	■	30	■ €	2	Kostenlos	■
Freie Finanzierer München	2	■	□	■	50 000	110	40	1	■	40	■	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Hamburger Sparkasse	100	■	■	□	50 000	¹⁹⁾	40	1	■	20	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 3.	■
Hamburger Volksbank	15	■	■	□	100 000 ⁹⁾	100	30	1	■	30	■ €	Jährlich	Kostenlos	■
LBS Südwest	205	■	■	■	50 000 ⁹⁾	64	15	2 oder 3 ¹⁸⁾	■	15	□	–	–	■ ²³⁾
MBS in Potsdam	141	□	■	■	25 000	100	15	1, 1,5 o. 2,5 ¹⁶⁾	■	15	■ €	2	Kostenlos	■
Nassauische Sparkasse	87	□	■	□	50 000	100	15	2	■	15	■ €	2	Kostenlos	■
Ostsächsische Spk Dresden	78	□	■	□	25 000	100	15 ⁷⁾	1	■	20	□	–	–	■
Ostseesparkasse Rostock	42	□	■	□	¹⁹⁾	¹⁹⁾	25	1,5	■	25	■ €	3	Kostenlos	■
PSD Bank München	2	■	■	□	50 000	100	10	1	■	10	■ €	2	0,03 Prozentp.	■
PSD Bank Nord	6	■	■	□	50 000	110	20	1	■	20	■ €	Beliebig oft	250 Euro ab 4.	■
PSD Bank Rhein-Ruhr	2	■	■	□	30 000	100	30	1, 1,5 o. 2 ¹⁶⁾	■	20	■ €	3	0,03 Prozentp.	■ ²³⁾
PSD Bank Westfalen-Lippe	2	■	■	□	50 000	100	15 ⁷⁾	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	30	■ €	5	Kostenlos	■ ^{23/24)}
Sparda-Bank Hamburg	19	□	■	■	50 000	90	20	1	■	20	■ €	2	Kostenlos	■
Sparda-Bank Nürnberg	12	■	■ ¹²⁾	■	25 000	100	30	2	■	30	■ €	Beliebig oft	150 Euro ab 3.	■ ²³⁾
Sparda-Bank Ostbayern	13	□	■	□	50 000	¹⁹⁾	20	1	■	20	■ €	–	–	■
Sparkasse Hannover	11	□	■	■	¹⁹⁾	100	20	1	■	20	□	Jährlich	0,2 Prozentp.	■
Sparkasse Holstein	34	■	■	□	25 000	110	30	1 oder 1,5 ¹¹⁾	■	20	□	–	–	■
Sparkasse KölnBonn	80	□	■	■	50 000	125	20	1,5	■	20	■ €	3	Kostenlos	■
Sparkasse Leipzig	12	■	■	■	25 000	100	15	1	■	15	■ €	1	Individuell	■
Sparkasse Nürnberg	61	□	■	■	25 000	100	20	1 oder 2 ¹¹⁾	■	20	□	–	–	■
Stadtparkasse Düsseldorf	19	□	■	■	50 000	100	20	2	■	20	■ €	–	–	■ ²³⁾
Stadtparkasse München	46	■	■	□	¹⁹⁾	100	30	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	30	■ €	5	Kostenlos	■
Voba Düsseldorf Neuss	22	■	■	■	50 000	100	30	1 oder 2 ¹⁶⁾	■	30	■	3	Kostenlos	■ ²³⁾
Voba Münsterland Nord	36	■	■	■	100 000	100	30	1	■	30	■ €	Beliebig oft	100 Euro ab 6.	■

■ = Ja. □ = Nein. ■ = Eingeschränkt.

– = Entfällt, da kein Angebot. Voba = Volksbank.

€ = Gegen einmaligen Zinsaufschlag bei Vertragsabschluss.

1) Auch von anderen Kreditinstituten. Dadurch gibt es ein breiteres Angebot, wie etwa eine längere Zinsbindung.

2) Zu finden unter test.de/hypothekenzinsen

3) Gilt für Zinsbindungen von 10, 15 und 20 Jahren.

4) Innerhalb der Zinsbindung. Das Darlehen darf aber meist nicht vor dem Ende der Zinsbindung getilgt sein.

5) Bei Vertragsabschluss.

6) Kostenlos für Mitglieder.

7) Auch längere Zinsbindungen sind möglich, wie etwa bei vollständiger Tilgung.

8) Bei vollständiger Tilgung Mindestsumme geringer.

9) Richtet sich nach der Darlehenslaufzeit.

10) Erst ab dem sechsten Laufzeitjahr möglich.

11) Richtet sich nach der Zinsbindung.

12) Nur für Mitglieder. Pflicht ist der Kauf eines Genossenschaftsanteils.

13) Darüber bis 30 Jahre nur bis 60 Prozent Beleihung.

14) Bezogen auf den Beleihungswert, der in der Regel niedriger ist als der Kaufpreis.

15) Je nach Bonität.

16) Richtet sich nach dem Beleihungsauslauf.

17) Über Volks- und Raiffeisenbanken.

18) Vom Kunden wählbar, Konditionen richten sich nach der gewählten Option.

19) Es gibt keine festen Grenzen. Die Entscheidung erfolgt im Einzelfall.

20) Gegen Zinsaufschlag auch mit geringerer Darlehenssumme möglich.

21) Nur für Darlehen bis 10 Jahren Zinsbindung möglich.

22) Bei maximaler Tilgung von 5 Prozent länger möglich.

23) Nur in Verbindung mit einem hauseigenen Darlehen.

24) Nur an Bestandskunden.

25) Maximale Tilgung 5 Prozent.

26) Maximale Tilgung 9,5 Prozent.

27) Maximale Tilgung 10 Prozent.

28) Maximale Tilgung 20 Prozent.

Stand: 28. Februar 2023