



Über die Zinshürde fliegen

Hohe Kosten erschweren vielen die Anschaffung einer eigenen Immobilie. €uro testet, welche **Baufinanzierer** die besten Zinsen, faire Beratung und guten Service bieten VON GREGOR DOLAK

Die eigenen vier Wände, eine Wohnung oder gar ein Haus bleiben für viele Deutsche ein zentrales Lebensziel. Auch wenn sie es am Immobilienmarkt mit diesem Wunsch momentan ziemlich schwer haben. Wer ein Eigenheim kaufen oder bauen möchte, muss sich heute intensiver denn je mit dem Thema Baufinanzierung auseinandersetzen.

Nach Jahren historisch niedriger Zinsen nahe der Null-Prozent-Grenze hat sich das Finanzierungsumfeld grundlegend verändert. Zwar haben sich die Bauzinsen nach dem kräftigen Anstieg der Jahre 2022 und 2023 wieder etwas beruhigt. Von den Rekordtiefs der Nullzinsphase sind sie jedoch weit entfernt.

Umso wichtiger ist es, die aktuellen Rahmenbedingungen zu kennen. Dabei

spielen nicht nur die Höhe der Zinsen, sondern auch Eigenkapitalquote, Tilgungsrate und Laufzeit eine entscheidende Rolle.

Teures Geld. Aktuell liegen die Darlehenszinsen mit einer Bindung für zehn Jahre im Schnitt bei 3,89 Prozent. Eine kleine Rechenübung zeigt, wie anspruchsvoll die Finanzierung ist. Wer



Wände für vier:
Familie im Eigenheim, dessen Innenausbau noch läuft. Die Finanzierung ist schwierig wie lange nicht mehr

beispielsweise wenig eigenes Geld einsetzen kann und sich für den Kauf 700.000 Euro leihen muss, bezahlt bis ins Jahr 2080 rund 440.000 Euro Zins an die Bank. So kostet ein Objekt für eine Million Euro mit Notar-, Makler-, Steuer- und Finanzierungskosten bis zum Schluss mehr als 1,5 Millionen Euro – bis man den Kredit am Ende mit 25.000 auf einen Schlag abbezahlen kann.

Wohlgemerkt: Wenn man jährlich ein Prozent tilgt und die vertraglich vereinbarte Sondertilgung von fünf Prozent voll ausschöpft – und wenn der Bauzins unterwegs nicht substanziell sinkt. Bei einer Kreditsumme von 500.000 Euro reduziert sich die Dauer der Finanzierung auf 50 Jahre und die Darlehenskosten

sinken auf rund 300.000 Euro; bei 300.000 Euro von der Bank auf 40 Jahre und 180.000 Euro.

Wer sich eine Immobilie in einer der großen deutschen Städte oder deren Umland wünscht, kommt oftmals nur mit hohen Ersparnissen, einer Erbschaft im Rücken oder Börsengewinnen ans Ziel. Auch für jüngere Leute geht mit zu wenig Eigenkapital wenig, solange sie ihre Bankschulden bis zum Erreichen des Rentenalters beglichen haben wollen.

Viele Verbraucher fragen sich dabei, warum die Bauzinsen nicht stärker sinken, obwohl die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen vor der jüngsten Anhebung deutlich gesenkt hatte. Erklärung: Bauzinsen hängen nur →

Das Gesamt-Ranking

Hier sind die besten Finanziere, Details siehe nächste Doppelseite



Vermittler

Institut	Punkte	Bewertung
Baufi24	100,0	Bester
Interhyp	98,7	Top
Hüttig & Rompf	93,9	Top
Creditweb	93,9	Top
Accedo	91,8	Top
Dr. Klein	91,8	Top
Check24	90,9	Top
DTW-Immobilienfinanzierung	89,4	Top
PlanetHome	87,6	Top
Haus & Wohnen	82,3	Sehr gut
BaufiDirekt	82,3	Sehr gut



Onlinebanken

Institut	Punkte	Bewertung
comdirect	100,0	Beste
Consorsbank	95,8	Top
1822direkt	95,7	Top
Deutsche Kreditbank	83,1	Sehr gut
ING	71,8	Sehr gut



Filialbanken

Institut	Punkte	Bewertung
Hypovereinsbank	100,0	Beste
Commerzbank	98,2	Top
Targobank	92,1	Top
Deutsche Bank	76,2	Sehr gut
BBBank	73,8	Sehr gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2026; Quelle: SWI Finance

Der Kundendienst zum Kredit



Beratung Getestet wurde per Telefon. Videochat und bei Filialbesuchen. Auch Onlineberatung hat sich als flexible Beratungsmethode etabliert

BEWERTUNGSSCHEMA

85–100 Punkte **Beste(r)/Top**
70–84,9 Punkte **Sehr gut**
60–69,9 Punkte **Gut**

Institut	Punkte in den getesteten Bereichen			Bewertung
	Persönliche Beratung ¹ 50 %	Finanzierungs- unterlagen ² 25 %	Antragsstrecke ³ 25 %	
Vermittler				
Interhyp	100,0	85,5	99,0	Beste
Baufi24	99,1	85,3	100,0	Top
PlanetHome	91,5	82,3	94,2	Top
Accedo	95,1	82,7	85,5	Top
Creditweb	90,6	80,6	95,1	Top
Check24	82,2	100,0	76,7	Top
Haus & Wohnen	84,5	81,9	89,5	Top
BaufiDirekt	87,4	76,0	89,5	Top
Dr. Klein	93,3	76,6	74,4	Sehr gut
DTW-Immobilienfinanzierung	79,2	83,8	79,4	Sehr gut
Hüttig & Rompf	77,1	68,3	95,0	Sehr gut
Onlinebanken				
ING	100,0	96,4	83,4	Beste
comdirect	97,4	93,1	84,0	Top
Deutsche Kreditbank	89,2	85,7	100,0	Top
Consorsbank	92,4	91,4	85,1	Top
1822direkt	83,5	100,0	90,3	Top
Filialbanken				
Hypovereinsbank	100,0	96,6	99,2	Beste
Schwäbisch Hall	99,1	88,5	92,2	Top
Deutsche Bank	94,5	78,7	94,0	Top
Wüstenrot	99,0	66,5	95,2	Top
Targobank	79,8	99,6	96,0	Top
BBBank	90,6	70,4	100,0	Top
Commerzbank	76,9	100,0	80,5	Sehr gut
Postbank	77,5	89,8	74,2	Sehr gut
Signal Iduna	71,2	79,3	78,6	Sehr gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2026; ¹z. B. Richtigkeit der Aussagen, Wartezeiten; ²z. B. Antwortdauer, positive Formulierungen;
³z. B. Informationsgehalt, Onlinerechner, Zinsinformationen, Ratgeber/FAQ; Quelle: SWI Finance



Service Getestet wurde, wie die Anbieter auf Anfragen per Mail oder Telefon reagieren und welche Informationen ihre Webseiten bieten

Institut	Punkte in den getesteten Bereichen			Bewertung
	Telefon ¹ 50 %	E-Mail ² 25 %	Website ³ 25 %	
Vermittler				
Baufi24	100,0	98,6	94,7	Bester
Interhyp	97,3	100,0	97,5	Top
Check24	90,4	83,2	91,0	Top
DTW-Immobilienfinanzierung	90,6	78,5	88,8	Top
Hüttig & Rompf	87,0	75,1	93,4	Top
Accedo	88,5	81,4	81,3	Sehr gut
Dr. Klein	65,1	68,4	100,0	Sehr gut
Creditweb	81,8	61,9	56,7	Sehr gut
PlanetHome	61,3	54,0	68,8	Gut
Onlinebanken				
comdirect	100,0	100,0	100,0	Bester
ING	72,6	65,7	90,3	Sehr gut
1822direkt	64,9	56,9	86,0	Gut
Consorsbank	68,4	59,3	69,4	Gut
Filialbanken				
Commerzbank	100,0	86,4	82,5	Bester
Hypovereinsbank	90,0	84,0	79,3	Top
Schwäbisch Hall	59,5	87,9	100,0	Sehr gut
Wüstenrot	57,2	100,0	89,8	Sehr gut
BBBank	54,5	86,0	79,9	Gut
Postbank	58,9	76,3	72,7	Gut
Deutsche Bank	48,8	90,1	75,8	Gut
Signal Iduna	49,8	93,0	56,7	Gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2026; ¹z. B. Richtigkeit der Aussagen, Wartezeiten; ²z. B. Antwortdauer, positive Formulierungen;
³z. B. Informationsgehalt, Onlinerechner, Zinsinformationen, Ratgeber/FAQ; Quelle: SWI Finance

Neuer Wohnraum:

Weitaus teurer als der ältere Bestand am deutschen Immobilienmarkt – Neubaugebiet auf der grünen Wiese

indirekt von den Entscheidungen der Notenbank ab. Maßgeblich sind die langfristigen Kapitalmarktzinsen, vor allem die Renditen deutscher Staatsanleihen und Pfandbriefe. Steigen die Erwartungen an Inflation oder Staatsverschuldung, können die Bauzinsen selbst dann hoch bleiben, wenn die EZB ihren Kurs lockert.

Baufinanzierer im Test. Wen die langen Laufzeiten und die Höhe der Kosten nicht schrecken, kann sich am Immobilienmarkt auf die Suche nach einem passenden Objekt machen. Einen guten, fairen Finanzierer braucht er obendrein. Um Transparenz zu schaffen, hat Euro mit dem Hamburger Analyseinstitut SWI eine Marktuntersuchung angeschoben.

In drei Feldern haben die Experten die Anbieter getestet: neben den Zinssätzen und ihren Kreditkonditionen, die im Gesamtergebnis mit 60 Prozent gewichtet werden, auch Beratung (24 Prozent) und Service (16 Prozent). Bei geringen Unterschieden im Zins machen die letzteren beiden Kategorien oft den Unterschied zwischen den Anbietern aus.

Dem umfangreichen detaillierten Test stellten sich 26 Unternehmen, darunter elf (meist digitale) Kreditvermittler, fünf Onlinebanken und zehn Filialinstitute, zu denen neben Banken auch Bausparkassen und Versicherer zählen. In den Tabellen wurden nur Teilnehmer abgebildet, die mindestens mit „Gut“ abgeschnitten haben.

Als beste Baufinanzierer schnitten dabei ab: BauFi24 (Vermittler), comdirect (Onlinebanken) und die Hypovereinsbank (Filialbanken). Die beste Beratung bieten Interhyp, ING und wiederum die Hypovereinsbank. Den besten Service haben BauFi24, comdirect und deren Filialschwester Commerzbank.

Die attraktivsten Anschlussfinanzierungen bieten BauFi24, Creditweb, Hüttig & Rumpf sowie die 1822direkt, Hypovereinsbank und Targobank.



Der Zins nach dem Zins



Anschlussfinanzierung Wenn die Zinsbindung ausläuft, brauchen Bankkunden ein faires Angebot für die nächsten zehn oder 15 Jahre

Institut	Punkte	Bewertung
Vermittler		
BauFi24	100,0	Beste
Creditweb	100,0	Beste
Hüttig & Rumpf	100,0	Beste
Dr. Klein	96,9	Top
Interhyp	96,9	Top
DTW-Immobilienfinanzierung	95,4	Top
BauFiDirekt	92,2	Top
Haus & Wohnen	92,2	Top
Check24	91,1	Top
PlanetHome	90,3	Top
Accedo	89,4	Top
Onlinebanken		
1822direkt	100,0	Beste
Consorsbank	100,0	Beste
comdirect	91,7	Top
DKB Deutsche Kreditbank	90,2	Top
ING	70,7	Sehr gut
Filialbanken		
Hypovereinsbank	100,0	Beste
Targobank	100,0	Beste
Commerzbank	96,2	Top
Deutsche Bank	93,1	Top
BBBank	87,9	Top

Testzeitraum: Mai bis Juni 2026; Quelle: SWI Finance