



# Günstige Kredite fürs Traumhaus

**Eigenheimfinanzierung.** Wer seine Immobilie geschickt finanziert, kann 100 000 Euro und mehr sparen. Das zeigt unser großer Zinsvergleich.

**D**ie gute Nachricht: Der Traum von der eigenen Immobilie lässt sich noch immer realisieren. Es lohnt sich auch jetzt, Haus oder Wohnung zu finanzieren. Dabei ist die Liste der schlechten Nachrichten für angehende Immobilienbesitzer lang: Die Baupreise sind vergangenes Jahr regelrecht explodiert, die Preise für bestehende Häuser klettern seit Langem von einem Allzeithoch zum nächsten. Seit einigen Wochen liegt zudem die für Neubauten wichtige KfW-Förderung auf Eis.

Jetzt steigen auch noch die Zinsen. Lange Zeit konnten niedrige Hypothekenzinsen die hohen Immobilienpreise abfedern. Doch damit ist jetzt Schluss, so scheint es. Der diesjährige

große Zinsvergleich von Finanztest zeigt gegenüber dem Vorjahr bei allen Modellfällen ein deutliches Plus. Betrug beispielsweise der durchschnittliche Zins für ein Volltilgendarlehen mit 20 Jahren Laufzeit im vergangenen Jahr 1,17 Prozent, liegt er für das gleiche Darlehen in diesem Jahr bei 1,44 Prozent.

## **Der beste Zeitpunkt: Jetzt**

Ein solcher Zinssprung wirkt zwar auf den ersten Blick gering, erhöht aber die Kreditkosten um mehrere Tausend Euro. So zahlen beispielsweise die Kreditnehmer in unserem Beispiel oben heute im Schnitt über 9 000 Euro mehr Zinsen als vor einem Jahr.

<b>Volltilger 20 Jahre</b>	Seite 74
<b>Volltilger 30 Jahre</b>	Seite 75
<b>Flexibler Kredit</b>	Seite 76
<b>Vollfinanzierung</b>	Seite 77
<b>Bedingungen</b>	Seite 78

Behörden, die Höhe von Immobilienkrediten zu begrenzen.

Vieles spricht deshalb dafür, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, mit dem Bau oder Kauf der eigenen Immobilie anzufangen. Denn noch haben wir in unserem großen Zinsvergleich für alle vier Modellfälle günstige Kreditangebote gefunden.

#### **Zinsvergleich zeigt günstige Anbieter**

Für den Vergleich hat Finanztest Anfang Februar 2022 bei 89 Banken, Kreditvermittlern, Bausparkassen und Versicherungen Angebote für vier verschiedene Finanzierungsfälle eingeholt.

Anders als in unserem monatlichen Zinsvergleich ([test.de/hypothekenzinsen](https://test.de/hypothekenzinsen)), in dem wir die Konditionen für einen typischen Finanzierungsfall abfragen, weichen die vier Modellfälle in dieser Untersuchung vom Durchschnitt deutlich ab.

**Fall 1 – Volltilgerdarlehen** mit 20 Jahren Laufzeit. Die Kunden benötigen für den Kauf einer 400 000 Euro teuren Eigentumswohnung ein Darlehen über 320 000 Euro. Sie möchten den Kredit innerhalb von 20 Jahren tilgen (siehe S. 74).

**Fall 2 – Volltilgerdarlehen** mit 30 Jahren Laufzeit. Gleicher Kaufpreis und gleiche Kreditsumme wie in Fall 1. Dieses Mal möchten die Kunden aber 30 Jahre Zeit haben, um den Kredit zu tilgen (siehe S. 75).

**Fall 3 – Flexibles Darlehen.** Die Kreditnehmer benötigen für den Kauf eines Hauses für 500 000 Euro einen Kredit über 450 000 Euro. Ihnen ist wichtig, dass sie während der Rückzahlung bei Bedarf die Rate herauf- und herabsetzen können und jährlich eine Sondertilgung in Höhe von 5 Prozent der Kreditsumme leisten können (siehe S. 76).

**Fall 4 – 100-Prozent-Finanzierung.** Das Ersparnis der Käufer einer Eigentumswohnung reicht nur für die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten. Den Kaufpreis in Höhe von 350 000 Euro müssen sie voll finanzieren. Die Zinsen möchten sie für 20 Jahre sichern (siehe S. 77).

Der Zinssprung sollte trotzdem kein Grund sein, mit Bau oder Kauf noch zu warten. Im langjährigen Vergleich sind die aktuellen Zinsen immer noch sehr günstig. Die Rahmenbedingungen für Hausfinanzierer werden zudem nicht besser.

So hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erst jüngst die Banken verdonnert, ab 2023 ihre Kapitalpuffer zu erhöhen. Das wird Baukredite verteuern und womöglich die Kreditvergaberichtlinien verschärfen. Zuletzt warnte auch der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) vor Unsicherheiten bei der Immobilienbewertung und empfahl den deutschen

## Unser Rat

**Zeitpunkt.** Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen wollen, ist jetzt der richtige Zeitpunkt. Die Zinsen sind in den vergangenen Monaten zwar gestiegen, befinden sich aber noch immer auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Nächstes Jahr könnte Baugeld teurer werden.

**Zinsvergleich.** Holen Sie mehrere Angebote ein, etwa von einem Kreditvermittler, einer regionalen Bank und von Ihrer Hausbank. Unsere Tabellen ab Seite 74 bietet Ihnen dabei Orientierung. Machen Sie gegenüber den Anbietern immer identische Vorgaben zu Kreditsumme, Monatsrate, Zinsbindung und Rückzahlungsoptionen. Achten Sie nicht nur auf den günstigsten Zins, sondern auch auf Rahmenbedingungen, etwa ob die Bank Ihnen eine flexible Rückzahlung einräumt.

#### **Bis zu 112 540 Euro Zinsunterschied**

Immer wieder stellt Finanztest bei seinen Zinsvergleichen große Unterschiede fest. So hoch wie dieses Mal sind sie selten. Das günstigste und das teuerste Kreditangebot klaffen in Fall 2 fast zwei Prozentpunkte auseinander. Für das Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit verlangt die Sparda Baden-Württemberg satte 3,38 Prozent, die Hamburger Volksbank begnügt sich mit 1,43 Prozent.

Für die Kreditnehmer heißt das: Statt 1 090 Euro beim günstigsten Anbieter müssen sie beim teuersten 1 403 Euro im Monat für den Kredit zahlen – 30 Jahre lang. Am Ende sind das ganze 112 540 Euro mehr!



## Ein Preisvergleich kann bei Baufinanzierungen enorme Summen sparen.

Klar, dieses Beispiel ist ein Extremfall. Der zweit teuerste Anbieter in Fall 2 ist die PSD Westfalen-Lippe mit 2,53 Prozent. Aber auch sie ist im Vergleich zu der günstigen Hamburger Volksbank noch sehr teuer.

Eine große Bandbreite an Zinsangeboten erhielten wir auch für das Volltilgerdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit. Spitzenreiter ist hier der Kreditvermittler Geld & Plan. Er bot ein Darlehen der Hypovereinsbank zu 1,20 Prozent. Erstaunlich: Neun andere Vermittler boten für diesen Modellfall ebenfalls Kredite der Hypovereinsbank an, bei ihnen kosteten sie aber bis zu 1,29 Prozent. Teuerster Anbieter für das Volltilgerdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit ist die Sparda Hessen mit 2,15 Prozent.

### Volltilgerdarlehen im Vergleich

Interessant ist auch der Vergleich zwischen Fall 1 und Fall 2, also zwischen Volltilgerdarlehen mit 20 Jahren oder 30 Jahren Laufzeit. Gerade für jüngere Leute sind Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit attraktiv. Sie bieten über die gesamte Dauer der Finanzierung Zinssicherheit und somit mehr Zeit, Schulden zurückzuzahlen.

Im Schnitt sind die Darlehen mit der längeren Laufzeit zwar etwas teurer: Statt 1,44 Prozent in Fall 1 zahlen Darlehensnehmer in Fall 2 im Durchschnitt 1,76 Prozent. Einmal mehr lohnt hier die Suche nach einem günstigen Anbieter: Die Spitzenreiter in unserem

Zinsvergleich verlangen für das Darlehen mit der längeren Laufzeit nicht mehr als ein durchschnittlicher Anbieter für das gleiche Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit verlangt.

Die Auswahl an Anbietern ist bei der längeren Laufzeit etwas geringer: Während wir für das Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit 68 Angebote bekamen, waren es für die Kredite mit 30 Jahren Laufzeit nur 49 Angebote. Ein Blick auf unsere Tabelle auf Seite 78 erklärt, warum: Nicht alle Banken bieten Volltilgerdarlehen an, einige von ihnen lediglich welche mit Laufzeiten von 15 oder 20 Jahren.

### Flexibilität muss nicht teuer sein

Auch für den Modellfall 3, in dem die Kunden eine möglichst flexible Rückzahlung wünschen, fanden wir hohe Zinsunterschiede. Den Spitzenplatz belegen hier die Vermittler DTW und Freie Finanzierer München, die ein Darlehen von 1822 direkt für 1,29 Prozent anbieten. Sechs weitere Anbieter vermitteln in diesem Fall ein Darlehen von 1822 direkt – alle jedoch zu einem höheren Preis.

Teuerster Anbieter für den flexiblen Kredit ist die Sparkasse Leipzig mit 2,21 Prozent. Bei dem Institut zahlen Kreditnehmer für das Darlehen 1755 Euro im Monat, bei den günstigen Vermittlern 1414 Euro. Die Kunden der Vermittler DTW und Freie Finanzierer München zahlen im Laufe der 15 Jahre Zinsbindung insgesamt 53430 Euro Zinsen weni-

ger als die Kunden der Sparkasse Leipzig, vorausgesetzt, die Kunden beider Banken zahlen die gleiche Monatsrate.

### 100-Prozent-Finanzierung kostet

Mit Abstand am teuersten in unserem Vergleich sind die Darlehen in Fall 4, der 100-Prozent-Finanzierung. Wer seinen Hauskauf zu 100 Prozent auf Pump finanzieren muss, zahlt im Schnitt 2,02 Prozent Zinsen.

Auch hier bekamen wir günstige Angebote. Ganz vorne landet einmal mehr die Hamburger Volksbank mit 1,48 Prozent, dicht gefolgt von der Volksbank Düsseldorf Neuss mit 1,53 Prozent. Teuerster Anbieter mit 2,76 Prozent ist erneut die Sparda Hessen. Der Zinsunterschied zwischen günstigstem und teuerstem Anbieter beträgt hier über die gesamte Kreditlaufzeit bei gleicher Monatsrate 67360 Euro.

### Regionale haben oft die Nase vorn

In allen vier Modellfällen fanden wir Zinsunterschiede von mehreren Zehntausend Euro, im Extremfall sogar von mehr als Hunderttausend Euro. Das zeigt: Bei Baufinanzierungen können Kunden mit einem Preisvergleich enorme Summen sparen.

Die Frage, wer aktuell das beste Angebot hat, ist von vielen Faktoren abhängig. Wichtige Punkte sind dabei: Wie viel ist die Immobilie wert? Wie hoch ist das Eigenkapital? Wie

## Sieben Tipps für Ihre Baufinanzierung

viel Flexibilität ist gewünscht? Dazu kommt, dass sich Konditionen kurzfristig ändern können. Heute gilt das mehr denn je, denn die Zinsen entwickelten sich in den vergangenen Wochen sehr dynamisch. Das heißt: Der Anbieter, der an unserem Stichtag Spitzenreiter war, kann Wochen später bereits im Mittelfeld liegen.

Eine gute Adresse für Kreditsuchende sind Kreditvermittler (in den Tabellen mit „V“ gekennzeichnet) und Banken, die neben eigenen Krediten auch Darlehen anderer Bankinstitute vermitteln. Sie arbeiten mit vielen anderen Anbietern zusammen und können so oft das beste Angebot herausfiltern.

Kundinnen und Kunden sollten Vermittler stets fragen, ob auch regionale Anbieter gelistet sind. In unserem Vergleich hatten in drei von vier Fällen regionale Anbieter die Nase vorn.

### Auf Rahmenbedingungen achten

Der Vergleich mehrerer Angebote ist nur dann aussagekräftig, wenn die Banken von den gleichen Vorgaben ausgehen, also Kreditsumme, Zinsbindung und Monatsrate identisch sind.

Maßstab für den Vergleich ist der Zinssatz. Er sollte jedoch nicht das einzige Kriterium sein. Vor allem Kreditnehmer, die eine lange Laufzeit wählen, sollten auch auf die Rahmenbedingungen achten.

Die von uns befragten Kreditinstitute bieten viele Möglichkeiten, wie die Tabelle Darlehensbedingungen auf Seite 78 zeigt: Zahlreiche Anbieter erlauben beispielsweise Sondertilgungen von bis zu 10 Prozent der Kreditsumme pro Jahr, bei einigen sind sie sogar kostenlos. Viele ermöglichen es zudem, mindestens zweimal die Höhe der Rate zu wechseln, ohne dass dafür ein Aufschlag verlangt wird. So bleibt finanzieller Spielraum, falls sich die Lebensumstände ändern.

Die Tabelle Darlehensbedingungen bietet zudem weitere Informationen für die Suche nach dem richtigen Finanzierungspartner, etwa: Wer bietet Kredite für Selbstständige? Wie hoch ist die Mindestkreditsumme? Und: Wer vergibt Kredite über mehr als 100 Prozent des Kaufpreises? ■

**Banken.** Unter [test.de/immobilienkredit](http://test.de/immobilienkredit) hilft Ihnen ein Onlinevergleich mit insgesamt über 40 Kriterien bei der Auswahl der passenden Bank (für Flatratekunden kostenlos).

**1 Kreditrahmen.** Die Immobilienpreise sind hoch, die Zinsen niedrig. Da liegt die Versuchung nahe, etwas zu kaufen, das man sich nicht leisten kann. Erster Schritt einer soliden Eigenheimfinanzierung ist die nüchterne Bilanz des finanziellen Spielraums. Wie viel Eigenkapital steht zur Verfügung? Welche Monatsrate können Sie sich leisten? 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.

**2 Eigenkapital.** Ein entscheidender Punkt bei der Baufinanzierung ist meist das Eigenkapital. Mindestens für die Nebenkosten des Kaufs sollte das Ersparte reichen. Zu den Nebenkosten gehören Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten und die Maklerprovision. Insgesamt können so je nach Bundesland bis zu 12 Prozent des Kaufpreises fällig werden. Wer nicht über ein absolut sicheres und gutes Einkommen verfügt, sollte zudem mindestens 10 Prozent, besser 20 Prozent des Kaufpreises mit Erspartem finanzieren können. Banken verlangen oft hohe Zinsaufschläge, wenn der Kredit eine Grenze von 80 oder 90 Prozent des Kaufpreises übersteigt. Oft lohnt es, wenige Tausend Euro mehr locker zu machen, um einen günstigeren Zins zu bekommen.

**3 Zinsbindung.** Auch wenn die Zinsen in den vergangenen Monaten gestiegen sind – im langjährigen Vergleich sind sie noch immer niedrig. Daher ist eine lange Zinsbindung sinnvoll. Kredite mit 15 oder 20 Jahren Zinsbindung sind zwar teurer als Kredite mit kürzeren Fristen, bieten aber mehr Sicherheit. Zehn Jahre nach Auszahlung können Sie den Kredit mit sechs Monaten Frist kündigen oder Sondertilgungen leisten.

**4 Tilgung.** Viele Kreditnehmer orientieren sich bei der Höhe der Tilgung daran, wie viel sie sich monatlich leisten können. Oft ist der Tilgungssatz dann aber zu niedrig, um

innerhalb einer überschaubaren Zeit die Schulden zurückzahlen zu können. Bei einem Zinssatz von 2 Prozent beispielsweise dauert es bei 1 Prozent Tilgung 55 Jahre, bis der Kredit getilgt ist. Besser ist, zunächst festzulegen, wann der Kredit getilgt sein soll und danach die Höhe des Tilgungssatzes festzulegen. Faustregel: Mindestens 2 Prozent, besser 3 Prozent Tilgung im Jahr sollten Sie sich leisten können.

**5 Flexibilität.** Vereinbaren Sie ein Recht auf jährliche Sondertilgungen. So bleibt Ihnen die Möglichkeit, Zahlungen zu leisten, die über die fest vereinbarte Tilgung hinausgehen. 5 Prozent der Kreditsumme im Jahr gibt es meist ohne Aufschlag. Sondertilgungen sind eine gute Gelegenheit, Einnahmen wie eine Erbschaft zur Schuldentilgung einzusetzen. Das verkürzt die Kreditlaufzeit und spart Zinsen. Noch flexibler sind Sie, wenn Sie die Monatsrate ändern dürfen.

**6 Angebote.** 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. Achten Sie bei dem Vergleich darauf, dass bei Angeboten die Kreditsumme, die Ratenhöhe, die Zinsbindung und die Rückzahlungsmodalitäten immer gleich sind. Fragen Sie auch bei einem Kreditvermittler nach. Vermittler können auf die Konditionen von verschiedenen Anbietern zurückgreifen und so fast für jeden Kreditwunsch ein günstiges Angebot herausfiltern. Achten Sie darauf, auch Angebote von regionalen Banken zu bekommen. Diese schnitten in unserem Zinsvergleich oft gut ab.

**7 Rechner.** Nutzen Sie unsere kostenlosen Rechner ([test.de/rechner-baufinanzierung](http://test.de/rechner-baufinanzierung)). Der Rechner „So teuer darf Ihr Haus werden“ hilft Ihnen, den Kreditrahmen abzustechen. Mit dem „Kredit- und Tilgungsrechner“ können Sie Angebote vergleichen und nach dem passenden Tilgungssatz suchen.

**33 480**  
Euro Zinsunterschied

## Volltilger 20 Jahre Sicherheit mit hohen Raten

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.

**Vorteile:** Es gibt kein Zinserhöhungsrisko. Eine Anschlussfinanzierung ist nicht notwendig. Die Höhe der Monatsrate steht von Anfang an fest. Viele Anbieter gewähren bei Volltilgerdarlehen zudem Zinsvorteile (siehe Tabelle S. 78). Das zeigt auch unser Zinsvergleich: Im Schnitt beträgt für Fall 1 der Zins 1,44 Prozent. Vergleichbare Darlehen ohne Volltilgung kosteten am selben Stichtag 1,52 Prozent Zinsen.

**Nachteile:** Für Volltilgerdarlehen sind oft eine schnelle Tilgung und hohe Raten nötig. Denn viele Banken bieten Volltilgerdarlehen nur mit einer Laufzeit von höchstens 20 Jahren an. In unserem Fall müssen die Kreditnehmer monatlich eine Rate von zirka 1 500 Euro stemmen. Hinzu kommt, dass Volltilgerdarlehen meist wenig Flexibilität bieten. Ratenwechsel oder hohe Sondertilgungen sind hierbei selten.

## Fall 1: Nach 20 Jahren voll abbezahlte Kredite

**Modellfall.** Die Kreditnehmer kaufen eine Immobilie für 400 000 Euro. Ihr Eigenkapital reicht, um die Nebenkosten und 20 Prozent des Kaufpreises zu bezahlen, sie benötigen also einen Kredit von 320 000 Euro. Das Darlehen möchten die zukünftigen Eigentümer binnen 20 Jahren ohne Zinsrisiko vollständig tilgen. Monatlich können sie etwa 1 500 Euro zahlen.

**Ergebnis.** Das günstigste Angebot machte der Vermittler Geld & Plan mit einem Darlehen der Hypovereinsbank zu 1,20 Prozent. Teuerster Anbieter war mit 2,15 Prozent die Sparda Hessen. Für den gleichen Kredit zahlen die Kunden hier insgesamt 33 480 Euro Zinsen mehr.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
<b>Überregionale Anbieter ohne Filialnetz</b>		DEVK	1,32
Geld & Plan	Ⓢ 1,20	Hüttig & Rompf	Ⓢ 1,33
1822direkt	1,27	DZ Hyp <sup>1)</sup>	1,38
Comdirect	1,27	Hypovereinsbank	1,39
Consorsbank	1,27	PlanetHome	Ⓢ 1,39
DTW	Ⓢ 1,29	Targobank	1,39
Accedo	Ⓢ 1,30	Axa	1,41
Baufi Direkt	Ⓢ 1,31	Postbank/DSL	1,44
Creditweb	Ⓢ 1,31	Signal Iduna	1,47
Haus & Wohnen	Ⓢ 1,31	LVM	1,53
MKiB	Ⓢ 1,31	Deutsche Bank	1,55
PSD Nürnberg	1,31	Allianz	1,64
Sparda Baden-Württemberg	1,31	R+V Versicherung <sup>1)</sup>	1,79
Creditfair	Ⓢ 1,33	Degussa Bank	1,89
Check 24	Ⓢ 1,34	<b>Regionale Anbieter</b>	
Fiba Immohyp	Ⓢ 1,34	Freie Finanzierer München	Ⓢ 1,24
PSD Kiel	1,38	Ostsächsische Spk Dresden	1,24
Enderlein	Ⓢ 1,39	Sparda Nürnberg	1,28
Gladbacher Bank	1,42	Hamburger Sparkasse	1,33
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	1,42	Volksbank Düsseldorf Neuss	1,33
Sparda Hannover	1,43	Hamburger Volksbank	1,38
BW Bank	1,47	Volksbank Münsterland Nord	1,38
DKB	1,50	Sparda Berlin	1,40
PSD RheinNeckarSaar	1,52	Stadtsparkasse Düsseldorf	1,42
PSD West	1,57	Ostseesparkasse Rostock	1,43
ING	1,71	PSD Rhein-Ruhr	1,43
Sparda Hessen	2,15	Sparda Hamburg	1,44
<b>Überregionale Anbieter mit Filialnetz</b>		PSD München	1,49
Baugeld Spezialisten	1,22	Sparda West	1,53
Commerzbank	1,27	Sparkasse Nürnberg	1,58
Ergo	1,27	Stadtsparkasse München	1,63
Interhyp	Ⓢ 1,27	Sparda Ostbayern	1,65
Dr. Klein	Ⓢ 1,30	Frankfurter Volksbank	1,76
Hypofact	Ⓢ 1,31	PSD Hessen-Thüringen	1,77
Baufi 24	Ⓢ 1,32	PSD Hannover	1,87
		PSD Westfalen-Lippe	1,98
<b>Durchschnittlicher Zins im Test</b>			1,44 <sup>2)</sup>

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

Ⓢ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 1 530 Euro.

Stand: 1. Februar 2022

## Fall 2: Nach 30 Jahren voll abbezahlte Kredite

**Modellfall.** Unsere Modellkunden kaufen eine Immobilie für 400 000 Euro. Ihr Eigenkapital reicht, um die Nebenkosten und 20 Prozent des Kaufpreises zu bezahlen, sie brauchen also einen Kredit von 320 000 Euro. Sie möchten das Darlehen ohne Zinsrisiko innerhalb von 30 Jahren vollständig tilgen. Monatlich können die Kreditnehmer etwa 1 100 Euro zahlen.

**Ergebnis.** Der Kredit mit 30 Jahren Laufzeit kostet bei der Hamburger Volksbank mit 1,43 Prozent nicht mehr als der durchschnittliche Zins für 20 Jahre Laufzeit in Fall 1. Übermäßig teuer ist die Sparda Baden-Württemberg mit 3,38 Prozent. Hier kostet der Kredit über seine Laufzeit 185 160 Euro Zinsen – 112 540 Euro mehr als bei der Hamburger Volksbank.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
<b>Überregionale Anbieter ohne Filialnetz</b>		<b>Commerzbank</b>	<b>1,57</b>
Geld & Plan	Ⓢ 1,44	Ergo	1,57
Baufi Direkt	Ⓢ 1,56	Interhyp	Ⓢ 1,57
Haus & Wohnen	Ⓢ 1,56	Baufi 24	Ⓢ 1,62
1822direkt	1,57	DEVK	1,62
Comdirect	1,57	Hypofact	Ⓢ 1,65
Consorsbank	1,57	Hüttig & Rompf	Ⓢ 1,66
Creditweb	Ⓢ 1,57	Allianz	1,67
DTW	Ⓢ 1,59	Hypovereinsbank	1,67
MKIB	Ⓢ 1,61	PlanetHome	Ⓢ 1,67
PSD Nürnberg	1,61	Targobank	1,67
Accedo	Ⓢ 1,63	Axa	1,71
Creditfair	Ⓢ 1,63	DZ Hyp <sup>1)</sup>	1,73
Check 24	Ⓢ 1,64	Postbank/DSL	1,89
Fiba Immohyp	Ⓢ 1,66	R+V Versicherung <sup>1)</sup>	2,03
Enderlein	Ⓢ 1,67	Deutsche Bank	2,16
DKB	1,73	<b>Regionale Anbieter</b>	
PSD Kiel	1,73	Hamburger Volksbank	1,43
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	1,73	Freie Finanzierer München	Ⓢ 1,55
Gladbacher Bank	1,76	Hamburger Sparkasse	1,66
ING	2,09	Volksbank Düsseldorf Neuss	1,68
Sparda Hessen	2,44	Volksbank Münsterland Nord	1,74
Sparda Baden-Württemberg	3,38	Sparda Berlin	1,85
<b>Überregionale Anbieter mit Filialnetz</b>		Frankfurter Volksbank	2,08
Baugeld Spezialisten	Ⓢ 1,52	PSD Hannover	2,37
Dr. Klein	Ⓢ 1,55	PSD Westfalen-Lippe	2,53
<b>Durchschnittlicher Zins im Test</b>			<b>1,76<sup>2)</sup></b>

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

Ⓢ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 1 140 Euro.

Stand: 1. Februar 2022

## So haben wir getestet

**Im Test.** Wir haben Finanzierungsangebote von Banken, Kreditvermittlern, Bausparkassen und Versicherungen für vier Modellfälle eingeholt. Die Tabellen ab Seite 74 zeigen die Konditionen. Ihre Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins. Wir unterscheiden überregionale

Anbieter mit und ohne Filialnetz und regionale Anbieter. Von Filialnetz sprechen wir bei Instituten, die bundesweit in mindestens 30 Filialen beraten. Die Tabelle ab Seite 78 zeigt die Standardbedingungen der 83 Anbieter, die uns geantwortet haben. Sie können im Einzelfall abweichen.

**112 540**  
Euro Zinsunterschied

## Volltilger 30 Jahre Niedrigere Rate, höherer Zins

Für Kreditnehmer, die ein zinssicheres Darlehen mit geringer Monatsrate suchen, empfiehlt sich ein Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit. Allerdings haben nicht alle Banken ein entsprechendes Angebot. In unserem Vergleich sind es 49 von insgesamt 83 Anbietern.

**Vorteile:** Wie beim Volltilgerdarlehen mit 20 Jahren Laufzeit haben die Kreditnehmer kein Zinsrisiko. Die Monatsrate steht bis zum Ende fest. Dank der längeren Laufzeit ist die Rate aber deutlich niedriger. In unserem Modellfall beträgt sie im Schnitt 1 140 Euro.

**Nachteile:** Eine lange Laufzeit erhöht die Kreditkosten. Im Schnitt kosten Volltilgerdarlehen mit 30 Jahren Laufzeit in unserem Vergleich 1,76 Prozent. Dazu kommt die eingeschränkte Flexibilität, die bei langer Laufzeit eher zum Tragen kommen kann. Trotzdem spricht das nicht gegen diese Kredite. Wie andere Darlehen lassen sie sich nach Ablauf von zehn Jahren mit einer Frist von sechs Monaten ganz oder teilweise kündigen. Auch Sondertilgungen sind dann möglich.

**53 430**  
Euro Zinsunterschied

## Flexibler Kredit 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. Mit einem flexiblen Kredit können sie darauf reagieren, zum Beispiel indem sie die Ratenhöhe ändern oder Sondertilgungen leisten.

**Vorteile:** Mit einem flexiblen Kredit können Kreditnehmer die Schuldentilgung bei Bedarf anpassen. Auch voraussehbare Veränderungen, etwa der Eintritt in die Rente, lassen sich so gut mit einplanen. Unsere Tabelle auf Seite 78 zeigt, wie viel Flexibilität die Banken ihren Kunden auf Wunsch einräumen. Viele erlauben Sondertilgungen von bis zu 10 Prozent pro Jahr, einige tun das, ohne Aufschläge zu verlangen. Sonderzahlungen verkürzen die Kreditlaufzeit und sparen Zinsen. Auch bei der Ratenhöhe räumen die Banken Kunden viel Spielraum ein. Viele erlauben sogar einen mehrfachen Ratenwechsel ohne Zusatzkosten.

**Nachteile:** Für besonders hohe Flexibilität verlangen die Anbieter meist einen Aufschlag.

## 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 2,5 Prozent, die Laufzeit 15 Jahre. Es bleibt eine Restschuld von über 250 000 Euro. Der Tilgungssatz soll zweimal gewechselt werden können, in der Spanne von 1 bis 4 Prozent oder von 2 bis 5 Prozent. Eine Sondertilgung von 5 Prozent pro Jahr soll möglich sein. Die Kosten für den Wechsel dürfen maximal 150 Euro betragen oder sind bereits im Zinssatz eingepreist.

**Ergebnis.** Mit 1,29 Prozent machten die Vermittler DTW und Freie Finanzierer München mit einem Darlehen von der 1822direkt das Rennen, teuerster Anbieter ist mit 2,21 Prozent die Sparkasse Leipzig. Bei gleicher Monatsrate ist damit der Kredit bei den Vermittlern 53 430 Euro günstiger als bei den Leipzigern.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
<b>Überregionale Anbieter ohne Filialnetz</b>		<b>Baufi 24</b>	Ⓢ 1,64
DTW	Ⓢ 1,29	Deutsche Bank	1,65
Baufi Direkt	Ⓢ 1,30	Hypofact	Ⓢ 1,65
Haus & Wohnen	Ⓢ 1,30	Hypovereinsbank	1,65
Creditweb	Ⓢ 1,32	PlanetHome	Ⓢ 1,65
PSD Nürnberg	1,37	Targobank	1,65
Check 24	Ⓢ 1,39	Hüttig & Rompf	Ⓢ 1,69
Sparda Baden-Württemberg	1,42	Postbank/DSL	1,72
Fiba Immohyp	Ⓢ 1,43	DZ Hyp <sup>1)</sup>	1,73
Sparda Hannover	1,47	Axa	1,75
1822direkt	1,52	Degussa Bank	2,03
Comdirect	1,52	Allianz	2,10
Consorsbank	1,52	<b>Regionale Anbieter</b>	
Creditfair	Ⓢ 1,52	Freie Finanzierer München	Ⓢ 1,29
PSD Kiel	1,64	Hamburger Volksbank	1,30
Accedo	Ⓢ 1,65	Volksbank Düsseldorf Neuss	1,42
DKB	1,65	PSD Rhein-Ruhr	1,47
Enderlein	Ⓢ 1,65	Ostseesparkasse Rostock	1,52
MKIB	Ⓢ 1,65	Sparda West	1,52
Geld & Plan	Ⓢ 1,69	Sparda Nürnberg	1,58
ING	1,69	Hamburger Sparkasse	1,59
PSD RheinNeckarSaar	1,69	Sparda Berlin	1,59
PSD West	1,72	Sparda Hamburg	1,63
Gladbacher Bank	1,74	Volksbank Münsterland Nord	1,66
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	1,79	PSD München	1,70
<b>Überregionale Anbieter mit Filialnetz</b>		Frankfurter Volksbank	1,76
Baugeld Spezialisten	Ⓢ 1,44	Frankfurter Sparkasse	1,84
Signal Iduna	1,46	Nassauische Sparkasse	1,94
Dr. Klein	Ⓢ 1,51	PSD Hannover	2,00
Commerzbank	1,52	PSD Westfalen-Lippe	2,07
Ergo	1,52	Sparkasse Hannover	2,18
Interhyp	Ⓢ 1,52	Sparkasse Leipzig	2,21
Santander	1,52		
<b>Durchschnittlicher Zins im Test</b>			1,62 <sup>2)</sup>

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

Ⓢ = Kreditvermittler.

1) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

2) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 1 534 Euro.

Stand: 1. Februar 2022

## Fall 4: Vollfinanzierung des Kaufpreises

**Modellfall.** Unsere Modellkunden kaufen eine Eigentumswohnung für 350 000 Euro. Ihr Einkommen ist sicher, aber das Eigenkapital reicht nur für die Nebenkosten. Sie benötigen ein Darlehen über 350 000 Euro, wählen 20 Jahre Zinsbindung und 3 Prozent Tilgung. Es bleibt eine Restschuld von über 70 000 Euro.

**Ergebnis.** Mit einem Durchschnittszins von 2,02 Prozent ist die Vollfinanzierung der teuerste Finanzierungsfall im Vergleich. Aber auch hier gibt es günstige Angebote: Mit 1,48 Prozent bietet die Hamburger Volksbank einen Schnäppchenpreis. Das Darlehen kostet hier bei gleicher Monatsrate in der Summe 67 360 Euro Zinsen weniger als beim mit 2,76 Prozent teuersten Anbieter, der Sparda Hessen.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
<b>Überregionale Anbieter ohne Filialnetz</b>		Ergo	1,92
Fiba Immohyp	Ⓧ 1,65	Hypofact	Ⓧ 1,92
Sparda Baden-Württemberg	1,69	Interhyp	Ⓧ 1,92
Creditweb	Ⓧ 1,81	Baugeld Spezialisten	Ⓧ 1,99
Gladbacher Bank	1,81	Hypovereinsbank	2,03
DTW	Ⓧ 1,87	PlanetHome	Ⓧ 2,03
1822direkt	1,92	Targobank	2,03
Baufi Direkt	Ⓧ 1,92	Deutsche Bank	2,06
Check 24	Ⓧ 1,92	Baufi 24	Ⓧ 2,13
Comdirect	1,92	Hüttig & Rompf	Ⓧ 2,13
Consorsbank	1,92	Postbank/DSL	2,32
Geld & Plan	Ⓧ 1,92	Allianz	2,56
Haus & Wohnen	Ⓧ 1,92	<b>Regionale Anbieter</b>	
PSD RheinNeckarSaar	1,92	Hamburger Volksbank	1,48
BW Bank	1,95	Volksbank Düsseldorf Neuss	1,53
PSD Kiel	1,97	PSD Hessen-Thüringen	1,77
PSD Nürnberg	1,97	Freie Finanzierer München	Ⓧ 1,82
Creditfair	Ⓧ 2,03	Frankfurter Volksbank	1,87
Enderlein	Ⓧ 2,03	PSD München	1,97
PSD West	2,08	Volksbank Münsterland Nord	1,98
DKB	2,17	Sparkasse Nürnberg	2,02
MKiB	Ⓧ 2,24	Ostseesparkasse Rostock	2,04
Accedo	Ⓧ 2,29	PSD Rhein-Ruhr	2,04
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz	2,33	Hamburger Sparkasse	2,09
ING	2,35	PSD Hannover	2,11
Sparda Hessen	2,76	Stadtsparkasse Düsseldorf	2,24
<b>Überregionale Anbieter mit Filialnetz</b>		Sparda Berlin	2,28
Dr. Klein	Ⓧ 1,77	Sparda Nürnberg	2,34
Signal Iduna	1,77	Sparkasse Hannover	2,48
Commerzbank	1,92		
<b>Durchschnittlicher Zins im Test</b>			2,02 <sup>1)</sup>

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

Ⓧ = Kreditvermittler.

1) Mit monatlicher Durchschnittsrate von 1 453 Euro.

Stand: 1. Februar 2022

**67 360**  
Euro Zinsunterschied

## Vollfinanzierung Wenn Eigenkapital knapp ist

Darlehensnehmer, deren Eigenkapital gerade ausreicht, um die Nebenkosten des Kaufs wie Grunderwerbsteuer, Notar und Makler zu finanzieren, müssen ihre Immobilie komplett mit Kredit bezahlen. Die meisten der von uns befragten Anbieter finanzieren 100 Prozent des Kaufpreises, viele auch deutlich mehr. Sogar 150 Prozent sind möglich.

**Vorteile:** Kreditnehmer mit sehr gutem und sicherem Einkommen, aber wenig Eigenkapital können sich mit einer 100-Prozent-Finanzierung trotz hoher Immobilienpreise den Traum vom Eigenheim erfüllen.

**Nachteile:** Finanzierungen mit einer Beleihungsquote von mehr als 80 oder 90 Prozent sind deutlich teurer als Kredite mit einer geringeren Beleihung. In unserem Vergleich liegt der Durchschnittszins bei 2,02 Prozent. Nur wenn die Tilgung hoch ist, können die Schulden in einer überschaubaren Zeit abgebaut werden. Außerdem: Muss das Haus schon nach wenigen Jahren verkauft werden, besteht das Risiko, dass der Verkaufserlös nicht reicht, um die Schulden zu tilgen.

# Darlehensbedingungen der Baufinanzierer

Die Übersicht zeigt die wichtigsten Bedingungen von 83 Anbietern. Mehr Details gibt es online ([test.de/immobilienkredit](http://test.de/immobilienkredit)).

Anbieter	Vermittelt Darlehen <sup>1)</sup>	Eigene Darlehen	Im monatlichen Finanztest-Vergleich <sup>2)</sup>	Mindestdarlehen für neue Finanzierung (Euro)	Maximales Darlehen (Prozent des Kaufpreises)	Sondertilgung von 10 Prozent pro Jahr möglich	Längste Zinsbindung (Jahre)	Anfängliche Mindesttilgung <sup>3)</sup> (Prozent)	Wechsel der Ratenhöhe möglich	Tilgungssatz von ... bis ... Prozent <sup>4)</sup>	mindestens zweimal kostenlos	Volltilger	Mögliche Zinsbindung (Jahre)	Kredite an Selbstständige
<b>Überregionale Anbieter ohne bundesweites Filialnetz</b>														
1822direkt	■	■	■	50000	150	■	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
Accedo	■	□	■	20000	110	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
Baufi Direkt	■	□	■	50000	110	■	40	1		1 bis 5	■	■	5 bis 40	■
BW Bank	■	■	■	50000	100	☑ <sup>6)</sup>	20	2		ab 2 <sup>15)</sup>	■	■	1 bis 20	■
Check 24	■	□	■	25000	110	■	40	1		1 bis 10	■	■	5 bis 30	■
Comdirect	■	□	■	50000	150	■	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
Consorsbank	■	□	■	5000	150	■	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
Creditfair	■	□	■	25000	130	☑ <sup>6)</sup>	40	1		1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
Creditweb	■	□	■	20000	140	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
DKB	■	■	■	50000	100	☑ <sup>6)</sup>	30	2		2 bis 5	■	■	10,15, 20	■
DTW	■	□	■	20000	100	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
Enderlein	■	□	■	20000	130	■	40	1		1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
Ethikbank	□	■	■	50000	80	☑ <sup>6)</sup>	15	2		–	–	□	1 bis 15	■
Fiba Immohyp	■	□	■	50000	110	☑ <sup>6)</sup>	30	1		1 bis 5	■	■	1 bis 30	■
Geld & Plan	■	□	■	25000	110	☑ <sup>6)</sup>	45	1		1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
Gladbacher Bank	■	■	■	100000	100	☑ <sup>6)</sup> 10)	30	2		2 bis 5	□	■	5 bis 30	■
Haus & Wohnen	■	□	■	25000	110	■	40	1		1 bis 5	■	■	1 bis 40	■
ING	□	■	■	75000	100	□	30	1		1 bis 10	■	□	1 bis 30 <sup>29)</sup>	■
MKiB	■	□	■	25000	100	☑ <sup>6)</sup>	40	1		1 bis 10	■	■	10 bis 30	■
Overbeck Finanzierung	■	□	■	50000	120	☑ <sup>6)</sup>	30	1		1 bis 10	■	■	1 bis 30	■
PSD Kiel	■	■	■	25000	100	☑ <sup>6)</sup>	15	2		2 bis 5	■	■	10 bis 15	☑ <sup>26)</sup>
PSD Nürnberg	■	■	■	25000	100	☑ <sup>6)</sup>	30	2 oder 3 <sup>16)</sup>		2 oder 3 bis 5 <sup>16)</sup>	□	■	15, 20, 25	■
PSD RheinNeckarSaar	■	■	■	50000	19)	☑ <sup>6)</sup>	30	1		1 bis 5	□	□	10 bis 20	■
PSD West	□	■	■	50000 <sup>20)</sup>	100	☑ <sup>6)</sup>	20	2		2 bis 5	□	■	10, 15, 20	■
Sparda Baden-Württemberg	□	■	■	50000	19)	☑ <sup>6)</sup>	30	2		2 bis 5	□	■ <sup>28)</sup>	10, 15, 20, 30	■
Sparda Hannover	□	■	■	25000	100	□	15 <sup>7)</sup>	2,5		2,5 bis 5,5	■	□	10, 15, 20	□
Sparda Hessen	■	■	■	15000	110	☑ <sup>6)</sup>	30	3		19)	□	■	10 und 15	■
VR Bank Niederbay.-Oberpfalz	■	■ <sup>12)</sup>	■	25000	100	☑ <sup>6)</sup>	40	1 oder 2 <sup>11)</sup>		ab 1	□	■	10 und 15	■
<b>Überregionale Anbieter mit bundesweitem Filialnetz</b>														
Allianz	□	■	■	19)	100	□	40	2 oder 3 <sup>16)</sup>		1 oder 2 bis 4 <sup>16)</sup>	■	■	10 bis 40 <sup>29)</sup>	■
Axa	□	■	■	50000	90	□	30	2 oder 3 <sup>16)</sup>		2 oder 3 bis 5 <sup>32)</sup>	□	■	bis 20 <sup>30)</sup>	■
Baufi 24	■	□	■	10000	130	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
Baugeld Spezialisten	■	□	■	5000	125	■	40	1		1 bis 5	■	■	1 bis 40	■
BBBank	□	■	■	50000	100	☑ <sup>6)</sup>	15	1		1 bis 5 <sup>21)</sup>	■	■	1 bis 10,15	■
Commerzbank	■	■	■	25000	19)	■	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
Debeka	□	■	■	5000	100 <sup>14)</sup>	☑ <sup>6)</sup>	30	2		–	–	□	10 bis 30	■
Degussa Bank	□	■	■	50000	90	☑ <sup>6)</sup>	20	2		2 bis 20 <sup>18)</sup>	■	■	10,15, 20	☑ <sup>26)</sup>
Deutsche Bank	■	■	■	25000	19)	☑ <sup>6)</sup>	30	1 oder 2 <sup>9)</sup>		1 bis 5	■	■	19)	■
DEVK	□	■	■	50000	80	☑ <sup>6)</sup>	30	2,5		2,5 bis 5	■	□	4 bis 30 <sup>31)</sup>	☑ <sup>26)</sup>
Dr. Klein	■	□	■	5000	140	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
DZ Hyp	□	■ <sup>25)</sup>	■	19)	90	☑ <sup>6)</sup> 10)	30	1		1 bis 5 <sup>16)</sup>	■	■	3 bis 30	■
Ergo	■	■	■	5000	150	■	40	1		1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
Hüttig & Rompf	■	□	■	30000	120	■	40	1		1 bis 10	■	■	19)	■
Hypofact	■	□	■	10000	112	☑ <sup>6)</sup>	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
Hypovereinsbank	■	■	■	20000	130	■	40	1		1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
Interhyp	■	□	■	5000	150	■	40	1		1 bis 8	■	■	1 bis 40	■
LBS Südwest	■	■	■	50000 <sup>8)</sup>	64	□	15	2 oder 3 <sup>22)</sup>		–	–	□	5 bis 15	■
LVM	■	■	■	50000	80 oder 90 <sup>27)</sup>	☑ <sup>6)</sup>	20	2		13)	■	■	5 bis 20	■

Anbieter	Darlehen			Mindestdarlehen für neue Finanzierung (Euro)	Maximales Darlehen (Prozent des Kaufpreises)	Sonder-tilgung von 10 Prozent pro Jahr möglich	Längs-te Zins-bindung (Jahre)	Anfäng-liche Mindest-tilgung <sup>3)</sup> (Prozent)	Wechsel der Ratenhöhe möglich		Volltilger		Kredite an Selbst-ständige
	Vermittelt Darlehen <sup>1)</sup>	Eigene Darlehen	Im monatlichen Finanztest-Vergleich <sup>2)</sup>						Tilgungs-satz von ... bis ... Prozent <sup>4)</sup>	mindestens zweimal kostenlos	Mit Zins-vor-teil <sup>5)</sup>	Mögliche Zinsbindung (Jahre)	
PlanetHome	■	□	■	20 000	130	■	40	1	1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
Postbank/DSL	□	■	■	25 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	1,5	ab 1,5 <sup>17)</sup>	■	■	5 bis 30	■
R+V Versicherung	□	■ <sup>25)</sup>	□	10 000	72	■	30	1	1 bis 10	■	□	10 bis 30	■
Santander	■	■	■	50 000	100	■ <sup>19)</sup>	15	2	2 bis 5	■	□	1 bis 15	□
Signal Iduna	□	■	■	100 000 <sup>20)</sup>	100	■ <sup>6)</sup>	25	1	1 bis 5	■	■	10, 15, 20, 25	■
Targobank	■	□	■	20 000	130	■	40	1	1 bis 10	■	■	5 bis 40	■
<b>Regionale Anbieter</b>													
Berliner Sparkasse	□	■	■	100 000	100	■ <sup>6)</sup>	20	2	–	–	□	1 bis 20	■
Frankfurter Sparkasse	□	■	■	50 000	95	■ <sup>6)</sup>	15	1	1 bis 5 <sup>17)</sup>	■	□	8 bis 10, 15	■
Frankfurter Volksbank	■	■	□	19)	19)	■ <sup>6)</sup>	30	2	2 bis 5	■	■	1 bis 30	■
Freie Finanzierer München	■	□	■	50 000	110	■	40	1	1 bis 10	■	■	1 bis 40	■
Hamburger Sparkasse	■	■	□	50 000	19)	■ <sup>6)</sup>	40	2	1 bis 10	■	■	5 bis 20	■
Hamburger Volksbank	■	■	□	100 000 <sup>8)</sup>	100	■ <sup>6)</sup>	30	1 oder 2 <sup>11)</sup>	1 bis 10 <sup>17)</sup>	■	□	1 bis 30	■
MBS in Potsdam	□	■	■	25 000	100	■ <sup>6)</sup>	15	2 oder 3 <sup>16)</sup>	2–6; 3–7 <sup>13)</sup>	■	□	1 bis 15	■
Nassauische Sparkasse	□	■	□	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	15	2	ab 2 <sup>17)</sup>	■	■	1 bis 15	■
Ostsächsische Spk Dresden	□	■	□	25 000	100	□	15 <sup>7)</sup>	2	–	–	□	1 bis 20	■
Ostseesparkasse Rostock	□	■	□	19)	19)	■ <sup>6)</sup>	25	1,5	ab 1,5 <sup>23)</sup>	■	■	10 bis 25	■
PSD Braunschweig	■	■	■	75 000	116	■ <sup>6)</sup>	15	2	–	–	■	3 bis 15	■
PSD Hannover	■	■	■	30 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	1 oder 2 <sup>11)</sup>	2 bis 5	■	□	5, 10, 15 bis 30	□
PSD Hessen-Thüringen	□	■	■	50 000	19)	■ <sup>6)</sup>	20	2	2 bis 3	■ <sup>12)</sup>	□	10 bis 20	□
PSD Karlsruhe-Neustadt	□	■ <sup>12)</sup>	■	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	15	1	1 bis 5	■	–	–	■ <sup>26)</sup>
PSD München	■	■	□	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	20	2 oder 2,5 <sup>11)</sup>	2 bis 5 <sup>17)</sup>	□	□	10 bis 20	■
PSD Rhein-Ruhr	■	■	□	30 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	2, 2,5 oder 3 <sup>16)</sup>	2 bis 5 <sup>16)</sup>	□	■	10 bis 20	■
PSD Westfalen-Lippe	■	■	□	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	15 <sup>7)</sup>	1 oder 2 <sup>16)</sup>	1–5; 2–5 <sup>16)</sup>	■	■	10, 15, 20, 30	□
Sparda Berlin	■	■ <sup>12)</sup>	■	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	1,5 oder 1,75 <sup>11)</sup>	2 bis 5	■	□	Bis 15	■
Sparda Hamburg	□	■	■	50 000	90	■ <sup>6)</sup>	20	2 oder 3 <sup>11)</sup>	2–5; 3–5 <sup>11)</sup>	■	■	10, 15, 20	■
Sparda München	■	■	■	100 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	2	2 bis 10	■	□	10 und 15	■
Sparda Nürnberg	■	■ <sup>12)</sup>	■	25 000	100	■ <sup>6)</sup>	30	2 oder 3 <sup>11)</sup>	2 bis 5	■	■	1 bis 20, 25, 30	■
Sparda Ostbayern	□	■	□	50 000	19)	■ <sup>6)</sup>	20	2,5	–	–	■	10 bis 15, 20	□
Sparda West	■	■	■	25 000	100	□	35	2	2 bis 5	■	■	10, 15, 20	■ <sup>24)</sup>
Sparkasse Hannover	□	■	■	19)	100	□	20	1	1 bis 5	□	□	1 bis 20	■
Sparkasse Leipzig	■	■	■	25 000	100	■ <sup>6)</sup>	15	2	2 bis 5	□	■	1 bis 15	■
Sparkasse Nürnberg	□	■	□	25 000	100	□	20	1 oder 2 <sup>11)</sup>	–	–	■	1 bis 20	■
Stadtsparkasse Düsseldorf	□	■	■	50 000	100	■ <sup>6)</sup>	20	2	–	–	■	10 bis 15, 20	■
Stadtsparkasse München	■	■	□	19)	100	■ <sup>6)</sup>	30	1, 2 oder 3 <sup>16)</sup>	2 bis 5	■	■	1 bis 15, 20, 25, 30	■
Volksbank Düsseldorf Neuss	■	■	■	50 000	100	■	30	1 oder 2 <sup>16)</sup>	1 oder 2 bis 5 <sup>16)</sup>	■	■	10 bis 30	■
Volksbank Münsterland Nord	■	■	■	100 000	100	■	30	1	1 bis 10	■	■	5 bis 30	■

■ = Ja. □ = Nein. ■ = Eingeschränkt.

– = Entfällt, da kein Angebot.

1) Es werden Darlehen anderer Kreditinstitute vergeben.

2) Zu finden bei test.de/hypothekenzinsen.

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

4) Tilgungssatz darf während der Zinsbindung innerhalb der Spanne geändert werden.

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

5) Angebote mit einem Zinsvorteil von mindestens 0,1 Prozentpunkten bei kompletter Tilgung in 10 oder 15 Jahren im Vergleich zu Krediten mit 2 Prozent Tilgung.

6) Gegen einmaligen Zinsaufschlag bei Vertragsabschluss.

7) Bei kompletter Tilgung sind auch längere Zinsbindungen möglich.

8) Bei kompletter Tilgung ist die Mindestsumme geringer.

9) Richtet sich nach der Darlehenslaufzeit.

10) Erst ab dem sechsten Jahr der Darlehenslaufzeit möglich.

11) Richtet sich nach der Zinsbindung.

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

13) Unterschiedliche Spannen je nach Anfangstilgung.

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

15) Tilgungssatz kann um bis zu 2 Prozentpunkte erhöht und wieder bis zur Anfangstilgung gesenkt werden.

16) Richtet sich nach dem Beleihungsauslauf.

17) Anfänglich vereinbarte Tilgung darf nicht unterschritten werden.

18) Je nach Anfangstilgung kann Tilgungssatz um 2,5 Prozentpunkte nach oben oder nach unten geändert werden.

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 Jahre Zinsbindung möglich.

22) Vom Kunden wählbar, Konditionen richten sich nach gewählter Option.

23) Je nach Anfangstilgung kann der Tilgungssatz um bis zu 2 Prozentpunkte nach oben oder nach unten geändert werden. Gute Bonität kann die Spanne erweitern.

24) Nur für ausgewählte Berufsgruppen.

25) Erhältlich bei Volks- und Raiffeisenbanken.

26) Nur für Freiberufler.

27) Je nach Bonität.

28) Bis zu 20 Jahre.

29) Maximale Tilgung 10 Prozent.

30) Bei maximaler Tilgung von 5 Prozent auch länger möglich.

31) Maximale Tilgung 5 Prozent.

32) Bei einer Anfangstilgung von 3 Prozent darf diese nicht unterschritten werden.

Stand: 28. Februar 2022