

Der Trend ist eindeutig, die Ära der superniedrigen Zinsen ist vorbei. Umso wichtiger für Immobilienkäufer und -besitzer, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, den günstigsten Kreditgeber zu finden. Euro ließ deshalb **Deutschlands Baufinanzierer** testen. Wer die besten Konditionen und den besten Service bietet.

Von Ulrich Lohrer | [ulrich.lohrer@finanzen.net](mailto:ulrich.lohrer@finanzen.net)

---

# DIE BESTEN

---

# BAUFINANZIERER

---

# 2007

---

**H**ans-Hartwig Loewenstein, Präsident des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB), verkündete im Mai zunächst Erfreuliches: Die Umsätze im Baugewerbe hätten sich 2006 um neun Prozent erhöht. Für 2007 werde ein Anstieg von drei Prozent prognostiziert – dank des Aufschwungs bei Gewerbeimmobilien. Dann wurde er ernst: „Aber der Wohnungsneubau ist völlig eingebrochen. Im Januar 2007 wurden für Einfamilienhäuser 53 Prozent, für Zweifamilienhäuser 65 Prozent weniger Baugenehmigungen eingereicht als im Vorjahr“, so der ZDB-Chef.

Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage im vergangenen Jahr sind es nun steigende Zinsen, die den Traum vom Eigenheim platzen lassen. Im vergangenen Vierteljahr erhöhte sich der Zins für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung im Schnitt um einen Drei-

viertelprozentpunkt. Ein 150 000-Euro-Baukredit kostet nun pro Jahr 1125 Euro mehr.

Oft entscheiden wenige Zehntelprozentpunkte – und damit die richtige Wahl des Kreditgebers – über den Eigenheimerwerb. Der Euro-Baufinanzierungstest ergab unter Kreditinstituten für ein Standarddarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung einen Zinsunterschied von bis zu einem halben Prozentpunkt. Neben günstigen Konditionen ist eine bedarfsgerechte Ausgestaltung des Kreditvertrags wichtig. Beratungsfehler können zu einer finanziellen Schiefelage, gar zur Zwangsversteigerung der Immobilie führen, demgegenüber kann der Hinweis auf Vertragsoptionen große finanzielle Vorteile bewirken.

Euro ließ deshalb Konditionen und Beratungsqualität, Angebot und Service von 17 bundesweit tätigen Kreditinstituten durch das

### Baufinanzierer im Test

## So wurde gewertet

Service und Baufinanzierungskonditionen – diese beiden Kriterien testete das Analyseinstitut S.W.I. Finance in Hamburg in der Zeit vom 25. Mai bis zum 3. Juli 2007. Die Experten überprüften 17 bundesweit tätige Kreditinstitute und berücksichtigten neben den Groß- und Filialbanken auch Direktbanken, spezielle Kreditvermittler und Finanzdienstvertriebe. So ließ sich ein repräsentativer Querschnitt der Immobilienfinanzierungsbranche erfassen.

In die Gesamtwertung flossen die Einzelbewertungen der Finanzierungskonditionen zu 55 Prozent, die der Beratungs- und Servicequalität zu 45 Prozent mit ein. Die höchstmögliche Punktzahl von 50 wird dann erreicht, wenn ein Anbieter in allen getesteten Kategorien den ersten Platz einnimmt. Bei den Konditionen wurden die online und telefonisch recherchierten Effektivzinssätze für verschiedene Zinsfestschreibungsfristen sowohl für Sofortdarle-

hen wie auch für Forward-Darlehen (Tabellen Seite 108 unten) ermittelt. Dabei wurden für vorgegebene Finanzierungssituationen auch die in mehreren persönlichen Beratungsgesprächen gemachten Konditionenangaben berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Beratungs- und Servicequalität (Tabelle Seite 109) wertete das Analyseinstitut zudem fünf weitere Bereiche: persönlich geführte Beratungsgespräche (Gewichtung: 40 Prozent), Telefongespräche (30 Prozent), E-Mail-Schriftverkehr (fünf Prozent), Angebotserstellung (15 Prozent) und Online-Test bezüglich der Qualität des Internetauftritts (zehn Prozent).

Die 25-seitige Studie „Ergebnisse Bester Baufinanzierer 2007“ können Interessierte bei S.W.I. Finance per E-Mail (info@swifinance.de) oder Telefon (040/411 1690) gegen eine Schutzgebühr von 35 Euro plus Mehrwertsteuer anfordern.

## Gesamt-Ranking

Rang	Institut	Gesamtpunkte (max. 50) <sup>1</sup>
1	<b>Interhyp</b>	43,73
2	<b>Dr. Klein</b>	38,92
3	<b>Creditweb</b>	38,10
4	<b>ING-DiBa</b>	27,65
5	<b>Deutsche Bank</b>	27,30
6	<b>Santander Consumer Bk.</b>	26,96
7	<b>MLP</b>	26,33
8	<b>Volkswagen Bank direct</b>	25,23
9	<b>SEB</b>	22,68
10	<b>Planet Home</b>	22,38
11	<b>HypoVereinsbank</b>	21,44
12	<b>BHW – Postbank</b>	21,15
13	<b>Citibank</b>	20,59
14	<b>Dresdner Bank</b>	18,95
15	<b>DKB Dt. Kreditbank</b>	14,10
16	<b>Commerzbank</b>	12,86
17	<b>AWD</b>	5,03

Quelle: Euro



**Bester Baufinanzierer 2007:** Die Vorstände der Interhyp, Marcus Wolsdorf (links) und Robert Haselsteiner, können sich freuen: Der Kreditvermittler errang die höchste Gesamtpunktzahl im Baufinanzierungstest

Analysehaus S.W.I. Finance prüfen (s. Kasten unten). Das Ergebnis: Bester Baufinanzierer 2007 ist Interhyp. Das Unternehmen gehört zur Gruppe der Kreditvermittler, die gegenüber dem Vorjahr ihren Vorsprung ausbauen konnten. „Die ersten drei Plätze nehmen Vermittler ein. Sie beschränken sich inzwischen nicht mehr nur auf die reine Vermittlung von Baufinanzierung, sondern bieten ihren Kunden genauso wie die Filialbanken ausführliche Beratung vor Ort an“, sagt Marcus Schad, Geschäftsführer von S.W.I. Finance in Hamburg.

Beim Konditionentest wurde zwischen Sofortdarlehen und zukünftig abzurufenden Darlehen – sogenannten Forward-Darlehen – differenziert. Innerhalb dieser Unterscheidung wurden die Zinsen für verschiedene Zinsbindungsfristen abgefragt, aber auch das Angebot für „Sonderfälle“ (siehe Kasten unten) wie Selbstständige, Finanzierungen mit zinsbegünstigten KfW-Darlehen (für Modernisierungen, energiesenkende Maßnahmen)

## Sofortfinanzierungen: Konditionen

Zinsen für ein 150 000-Euro-Darlehen für das selbst genutzte Eigenheim (Kaufpreis: 250 000 Euro) für einen verheirateten Angestellten (Darlehen mit Anfangstilgung von einem Prozent).

Institut	Effektivzins mit Zinsbindung			Gesamtpunkte <sup>2</sup> (max. 50)
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	
Creditweb	4,72 %	4,79 %	4,97 %	47,91
Interhyp	4,75 %	4,90 %	5,01 %	43,99
Dr. Klein	4,75 %	4,90 %	5,00 %	43,61
Santander Consumer Bank	4,95 %	5,05 %	5,20 %	35,51
Volkswagen Bank direct	5,00 %	5,10 %	5,25 %	30,84
Deutsche Kreditbank	5,01 %	5,08 %	5,26 %	29,67
Planet Home	5,07 %	5,11 %	5,27 %	28,73
BHW-Postbank	4,97 %	5,03 %	5,19 %	27,37
MLP	5,19 %	4,99 %	5,32 %	25,88
Deutsche Bank	5,02 %	5,19 %	5,45 %	22,37
ING-DiBa	5,12 %	5,17 %	5,33 %	21,85
Citibank	5,25 %	5,20 %	5,34 %	21,55
Dresdner Bank	5,12 %	5,17 %	5,54 %	15,12
SEB	5,30 %	5,10 %	5,42 %	13,15
HypoVereinsbank	5,28 %	5,41 %	5,57 %	12,48
AWD	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	0,00
Commerzbank	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	0,00

<sup>1</sup> Es wurden keine Konditionen mitgeteilt; <sup>2</sup> neben den Effektivzinsen wurden in der Wertung sonstige Kriterien wie Finanzierung für Selbstständige, KfW-Darlehen und Beleihungsgrenze berücksichtigt. Quelle: Euro; Stand: 15.6.2007

## Forwarddarlehen: Zinsen

Zinskonditionen für einen 100 000-Euro-Forward-Kredit (Kaufpreis: 250 000 Euro, Anfangstilgung: ein Prozent, Darlehensabruf am 1.1.2009, sonst Annahmen wie bei den Sofortdarlehen).

Institut	Effektivzins mit Zinsbindung			Monate der Vorausfixierung <sup>2</sup>	Gesamtpunkte <sup>3</sup> (max. 50)
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre		
Interhyp	4,97 %	4,96 %	5,28 %	36	45,48
Dr. Klein	5,04 %	5,08 %	5,15 %	36	40,23
Planet Home	5,12 %	5,17 %	5,33 %	36	36,49
MLP	5,12 %	5,17 %	5,33 %	36	35,74
Santander Con. Bank	5,07 %	5,17 %	5,30 %	36	35,16
VW Bank direct	5,12 %	5,17 %	5,33 %	36	34,65
Creditweb	5,04 %	5,17 %	5,33 %	36	34,17
ING-DiBa	5,12 %	5,17 %	5,33 %	36	31,40
SEB	5,23 %	5,06 %	5,45 %	48	30,62
Citibank	5,29 %	5,20 %	5,35 %	36	29,26
Deutsche Kreditbank	5,16 %	5,23 %	5,41 %	6	28,93
Deutsche Bank	5,20 %	5,39 %	k. A. <sup>4</sup>	2	14,42
BHW-Postbank	5,36 %	5,41 %	k. A. <sup>4</sup>	12	12,54
HypoVereinsbank	5,33 %	5,45 %	5,62 %	2	11,23
Dresdner Bank	5,38 %	5,47 %	5,79 %	48	8,45
AWD	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	0,00
Commerzbank	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	- <sup>1</sup>	0,00

<sup>1</sup> Es wurden keine Konditionen mitgeteilt; <sup>2</sup> maximale Dauer, für die die Forward-Konditionen ohne Zinsaufschlag gelten; <sup>3</sup> neben Effektivzins und Monaten wurden Konditionen für Selbstständige bewertet; <sup>4</sup> nicht im Angebot. Quelle: Euro; Stand: 15.6.2007

und höheren Beleihungsgrenzen. Die besten Konditionen im Sofortfinanzierungsbereich bot Creditweb, gefolgt von Interhyp und Dr. Klein.

Dabei überzeugte auch die breite Palette von Finanzierungsvarianten. „Den Vorteil der Vermittler stellt die Flexibilität bei den Leistungsinhalten dar: Angefangen bei Laufzeit und Eigenkapital bis hin zu Sondertilgungsmöglichkeiten“, erläutert Schad. Die größere Auswahl hat finanzielle Folgen. Nicht nur Volkswirte, sondern auch die Kreditnehmer schätzen den künftigen Verlauf der Zinsen unterschiedlich ein. Je nach Erwartung ergibt sich die optimale Finanzierungsvariante. Beispiel: Wer davon ausgeht, dass die Zentralbank die Zinsen nur noch ein wenig erhöht und sie Ende nächsten Jahres bereits wieder senkt, meidet Verträge mit langen Zinsbindungsfristen. Möglich ist die Wahl eines Darlehens mit variablem Zins, der sich am Großhandelszinssatz der Banken – Euribor genannt – orientiert. Kreditnehmer, die weiter deut-

liche Zinssteigerungen erwarten und von einem langfristig höheren Niveau ausgehen, wählen jetzt dagegen besser Verträge mit längeren Festschreibungen – beispielsweise zehn bis 25 Jahre.

Zwei Institute – AWD und Commerzbank – verweigerten sich der offiziellen Konditionenanfrage. „Wir haben bei der Baufinanzierung zehn bis 15 Kooperationspartner, aus denen die AWD-Berater für den Kunden das am besten Geeignete herauspicken. Es macht daher für uns keinen Sinn, mit einem Angebot eines der Kooperationspartner an der Umfrage teilzunehmen, weil diese Anbieter sicherlich auch individuell von den Testern befragt wurden und mit entsprechenden Angeboten an der Umfrage teilnehmen“, so AWD-Pressesprecher Stefan Suska. Unklar ist, weshalb dann für den konkreten Fall nicht das beste Angebot unter den Offerten der Kooperationspartner herausgesucht wurde.

Immobilienbesitzer, die noch an bestehende Kreditverträge gebunden sind, aber zum absehbaren Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung von einem dauerhaft höheren Zinsniveau ausgehen, können sich die Konditionen ihrer Anschlussfinanzierung über ein Forward-Darlehen sichern. Für die Zinsgarantie des in der Zukunft abgerufenen Darlehens erheben die Kreditgeber allerdings einen Aufschlag.

Die Marge hängt dabei von der Dauer bis zum Beginn der Anschlussfinanzierung ab. Dieser Aufschlag ist in den vergangenen Monaten gesunken. Ein Zeichen, dass Kreditgeber nicht mehr von hohen Zinssteigerungen ausgehen. Am günstigsten waren die Forward-Darlehen von Interhyp, gefolgt von den Angeboten von Dr. Klein und Planet Home.

**Kompetenz erwünscht.** Die Vermittler boten nicht nur niedrige Zinsen, sondern auch guten Service und kompetente Beratung, wie die persönliche Beratung vor Ort, Telefongespräche, E-Mail-Austausch und die Auswertung schriftlicher Angebote zeigte. In der Gesamtwertung dieses Bereichs erhielten die Kreditvermittler Interhyp, Dr. Klein und Creditweb, gefolgt von der Direktbank ING-DiBa, die meisten Punkte.

In den Einzelbereichen ergaben sich von dieser Rangfolge aber Abweichungen. „Die Beratungen bei Interhyp und HypoVereins-

## Service und Beratung: Testergebnisse

Getestet wurden jeweils drei Beratungen vor Ort sowie verschiedene Dienstleistungen wie Telefon- und E-Mail-Kontakt, der Internetauftritt und die Qualität der Angebotserstellung.

Getestetes Institut	Ränge in den getesteten Bereichen <sup>1</sup>					Gesamtpunkte (max. 50)
	Beratung <sup>2</sup>	Telefon <sup>3</sup>	E-Mail <sup>4</sup>	Internet <sup>5</sup>	Angebotszusendung <sup>6</sup>	
<b>Interhyp</b>	1.	1.	2.	2.	3.	42,47
<b>Dr. Klein</b>	4.	4.	1.	1.	6.	36,34
<b>Creditweb</b>	5.	3.	3	4.	1.	36,25
<b>ING-DiBa</b>	10.	2.	4.	3.	4.	32,26
<b>HypoVereinsbank</b>	2.	13.	11.	8.	10.	30,76
<b>Dresdner Bank</b>	7.	8.	12.	9.	7.	28,92
<b>Commerzbank</b>	3.	16.	16.	14.	14.	25,52
<b>BHW – Postbank</b>	11.	6.	15.	12.	9.	24,91
<b>Deutsche Bank</b>	6.	14.	14.	11.	12.	23,95
<b>SEB</b>	8.	10.	8.	13.	11.	23,39
<b>Santander Consumer Bank</b>	14.	7.	5.	5.	2.	22,69
<b>Volkswagen Bank direct</b>	14.	5.	9.	6.	5.	21,83
<b>MLP</b>	9.	9.	7.	10.	15.	20,75
<b>Citibank</b>	12.	11.	10.	15.	15.	15,09
<b>Planet Home</b>	14.	17.	6.	7.	13.	13,45
<b>Deutsche Kreditbank</b>	14.	15.	13.	17.	8.	11,84
<b>AWD</b>	13.	12.	17.	16.	15.	11,55

<sup>1</sup> Durchschnitt der Ränge muss nicht Endplatzierung entsprechen, da keine gleiche Gewichtung; <sup>2</sup> z.B. Erörterung der Finanzierung; <sup>3</sup> z.B. Richtigkeit der Aussagen, Warteschleifen; <sup>4</sup> z.B. Art der Antwort; <sup>5</sup> z.B. Online-Rechner, Kontaktmöglichkeit; <sup>6</sup> z.B. Dauer der Zusendung, Qualität des Angebots. AWD, Citibank, MLP: keine Vorabangebote. Quelle: Euro; Stand: 15.6.2007.

## Spezialfälle der Baufinanzierung

# Ausnahme als Regel

Veröffentlichte Konditionen gehen von Standardannahmen aus: Der Kredit muss abgesichert sein zwischen 60 und 80 Prozent des Immobilienwerts (Beleihungswert), auch wird ein regelmäßiges Einkommen vorausgesetzt. In der Praxis sind Ausnahmen davon aber die Regel – weshalb die tatsächlichen Vertragskonditionen oft von den Veröffentlichungen abweichen. Im Test wurden die Institute daher auf ihren Umgang mit „Sonderfällen“ geprüft – etwa bei der Finanzierung von Selbstständigen, der Vergabe von zinsgünstigen KfW-Darlehen und bei höheren Beleihungswerten. Keine Angaben machten AWD und Commerzbank.

**Selbstständige:** Ohne Aufschlag bieten eine Baufinanzierung für Selbstständige: Citibank, Creditweb, Deutsche Bank, Dresdner Bank, Dr. Klein, HypoVereinsbank, Interhyp, Planet Home, Santander Consumer Bank und Volkswagen Bank direct. Einen Zinsaufschlag von 0,1 Prozentpunkten erhoben MLP und SEB, 0,15 Prozent Aufschlag erhebt die BHW-Postbank. Deutsche Kreditbank und ING-DiBa finanzieren nur „einige Freiberufler“.

**Beleihungshöhe:** Darlehen bis zu einem Beleihungswert von 130 Prozent vergeben Interhyp, Dr. Klein, Creditweb, HypoVereinsbank, Santander Consumer Bank und Volkswagen Bank direct. Bis 125 Prozent gehen Citibank und Planet Home, bis 120 Prozent die Deutsche Bank, bis 110 Prozent MLP und SEB, bis 100 Prozent BHW-Postbank, Dresdner Bank und ING-DiBa. Die Deutsche Kreditbank setzt den maximalen Beleihungswert „bonitätsabhängig“.

**KfW-Darlehen:** Alle Institute bieten fünf verschiedene KfW-Programme an, ING-DiBa offeriert drei, dafür mit Zinsrabatt von 0,5 Prozentpunkten.

bank verliefen kompetent und individuell – wobei besonders die Interhyp ein breites Spektrum an Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen konnte“, sagte Marcus Schad von S.W.I. Finance. Dabei wurde in jeweils drei persönlichen Gesprächen geprüft, wie der Berater auf die individuelle Situation des Testkunden einging und wie er die Finanzierung erörterte.

Nicht selten waren es anscheinend Kleinigkeiten, die die Kompetenz der Beratung infrage stellten oder bei den Testkunden Verwunderung auslösten. So scheint die BHW-Postbank in einer Filiale in München nicht über eigene Schreibunterlagen zu verfügen. Der Berater führte die Beispielsrechnungen auf einem Notizblock des Kempinski-Hotels durch, das erschien wenig professionell. Für Irritationen sorgten auch die Mitarbeiter des Immobilienfinanzierers Hüttig&Rompf, die als Kooperationspartner der ING-DiBa in Hamburg die Beratung führten: Vom Kunden wurde eine Blankounterschrift der Selbstauskunft gefordert, damit bei weiter bestehendem Interesse die Finanzierung schnell bearbeitet werden könne.

„Bei telefonischen Terminvereinbarungen wurden Interessenten teilweise stiefmütterlich behandelt“, sagt Schad. Zeitraubend und ärgerlich waren nicht eingehaltene Termine und unbeantwortete Anfragen. So versprachen Mitarbeiter der ING-DiBa in München bei einer Terminanfrage einen Rückruf innerhalb der nächsten 24 Stunden. Doch der blieb aus. Trotz telefonischer Nachfrage des Kunden nach weiteren 24 Stunden kam der Termin nicht zustande.

Keinen guten Eindruck hinterließ auch eine Beraterin der Deutsche-Bank-Filiale in München, die versprach, ihren Finanzierungsvorschlag per E-Mail zuzuschicken. Leider kam dieser nie beim Testkunden an.

Besonders deutlich zeigten sich die Unterschiede beim Service im Umgang mit E-Mail-Anfragen. Am schnellsten reagierte mit einer Antwortzeit von durchschnittlich 35 Minuten der Kreditvermittler Dr. Klein. Am längsten benötigten im Durchschnitt der AWD (über 88 Stunden) und die Commerzbank (über 82 Stunden) für eine Antwort. Bei der BHW-Postbank wurde von fünf E-Mail-Anfragen nur eine beantwortet.

Kein Wunder, dass der Aufschwung beim Wohnungsneubau in Deutschland ausbleibt. 