

Günstig zum Traumhaus



Mehr als
100 000
Euro Zinsunterschied
zwischen günstigstem und
teuerstem Angebot

Eigenheim finanzieren.
Häuser und Wohnungen sind wieder erschwinglicher und mit Top-Krediten lassen sich Zigtausende Euro sparen. 81 Anbieter im Vergleich.

Ihren Traum vom Eigenheim mussten viele vor etwa drei Jahren auf Eis legen. Binnen weniger Monate hatten sich die Zinssätze für Immobilienkredite mehr als verdreifacht. Das war für Normalverdiener einfach zu viel, um sich die eigenen vier Wände zu den damaligen Rekordpreisen leisten zu können.

Inzwischen hat sich die Lage gebessert. Immobilien sind wieder erschwinglicher geworden. Während fast alles teurer wurde, kosten

Wohnungen und Häuser heute weniger als im Jahr 2022. Die Bauzinsen haben sich stabilisiert und liegen niedriger als im Oktober 2023. Und weil die Löhne zuletzt deutlich gestiegen sind, haben viele heute einen größeren finanziellen Spielraum.

Dazu kommt: Die Mieten sind in den vergangenen Jahren so stark gestiegen, dass die Monatsbelastung nach dem Kauf oft gar nicht mehr viel höher ist als die Miete für eine vergleichbare Wohnung. Es kann sich daher lohnen, neu zu kalkulieren, ob der Traum vom Eigenheim heute realisierbar ist. Wie viel die Wunschimmobilie maximal kosten darf, lässt sich einfach mit unserem Kurzcheck auf Seite 59 überschlagen,

Riesige Zinsunterschiede

Wie viel Zinsen Immobilienkäufer für ihre Finanzierung zahlen müssen, haben sie ein Stück weit selbst in der Hand. Es gibt wohl kein anderes Finanzprodukt, bei dem sich durch einen einfachen Konditionenvergleich so viel Geld sparen lässt wie bei einem Immobiliendarlehen. Selbst scheinbar kleine

Zinsunterschiede summieren sich bei den hohen Kreditsummen und langen Laufzeiten zu riesigen Beträgen.

Unser Zinsvergleich von 81 Anbietern zeigt das eindrucksvoll am Beispiel des Kaufs einer Eigentumswohnung für 400 000 Euro in vier verschiedenen Kreditvarianten (siehe Übersicht auf S. 57). Bei den Top-Finanzierern zahlen die Kunden zwischen 37 700 und 104 100 Euro weniger Zinsen als bei der teuersten Bank im Test (siehe Tabellen ab S. 62).

Günstigste Bank für alle gibt es nicht

Die Ergebnisse für die vier Modellfälle machen auch klar: Konditionen, die für jeden gültig sind, gibt es nicht. Wie viel ein Kredit kostet, fällt je nach Kreditwunsch, Immobilie und Eigenkapital unterschiedlich aus. Auch

Eine Immobilie – vier Finanzierungen im Vergleich

Die Zinsen für Immobilienkredite hängen vor allem vom Eigenkapital und der Zinsbindung ab. Wir haben die Kreditkonditionen von 81 Anbietern für den Kauf einer 400 000 Euro teuren Eigentumswohnung in vier Varianten verglichen. Die Ergebnisse im Detail finden Sie ab **Seite 62**.

1 Finanzierung mit viel Eigenkapital. Je höher das Eigenkapital, desto günstiger ist der Zins. Im Modellfall reichen die eigenen Mittel für 30 Prozent des Kaufpreises und sämtliche Nebenkosten. Das belohnen Banken mit den Top-Zinsen im Test.

Das Darlehen. 280 000 Euro mit 10 Jahren Zinsbindung und 2 Prozent Tilgung. Durchschnittswerte im Test:

- Effektivzins: 3,39 Prozent
- Monatsrate: 1241 Euro
- Restschuld: 213 692 Euro

2 Flexibles Darlehen mit variabler Rate. Tilgungswahlrechte ermöglichen, den Kredit variabel zurückzahlen und die Monatsrate nachträglich zu ändern.

Das Darlehen. 320 000 Euro, 15 Jahre Zinsbindung. Der Tilgungssatz von 2 Prozent kann zwei Mal gewechselt werden, Sondertilgungen sind bis zu 5 Prozent im Jahr möglich. Durchschnittswerte im Test:

- Effektivzins: 3,68 Prozent
- Monatsrate: 1493 Euro
- Restschuld: 192 956 Euro

3 Volltilgendarlehen ohne Zinsrisiko. Feste Zinsen und Monatsraten, bis der letzte Cent getilgt ist: Volltilgendarlehen sind erste Wahl für Käufer, die ihre Finanzierung dauerhaft sicher kalkulieren wollen – und eine relativ hohe Rate in Kauf nehmen.

Das Darlehen. 360 000 Euro mit festen Zinsen für die Laufzeit von 20 Jahren. Durchschnittswerte im Test:

- Effektivzins: 3,90 Prozent
- Monatsrate: 2 145 Euro
- Restschuld: 0 Euro

4 Vollfinanzierung des Kaufpreises. Wenn das Eigenkapital nur für die Nebenkosten reicht, verlangen Banken besonders hohe Zinssätze und Raten. Wer es sich trotzdem leisten kann, muss auf extreme Zinsunterschiede achten.

Das Darlehen. 400 000 Euro mit 15 Jahren Zinsbindung und 2 Prozent Tilgung. Durchschnittswerte im Test:

- Effektivzins: 4,26 Prozent
- Monatsrate: 2 053 Euro
- Restschuld: 233 776 Euro

die Reihenfolge der günstigsten Anbieter variiert: In unseren Modellfällen sind jeweils unterschiedliche Institute auf den Spitzenplätzen zu finden.

Kreditvermittler immer vorne dabei

Vermittler, die auf Baufinanzierungen spezialisiert sind, wie Dr. Klein, Interhyp oder Baugeld Spezialisten, sind allerdings in all unseren Testfällen vorne mit dabei. Oft unterscheiden sich ihre Zinssätze nicht oder nur um wenige Hundertstel.

Kein Wunder: Hinter ihren Angeboten stecken häufig dieselben Banken. Die Vermittler haben über Online-Plattformen Zugriff auf die Zinssätze und Bedingungen vieler Kreditinstitute. Aus dem Pool können sie für nahezu jeden Kreditwunsch günstige Angebote herausfiltern.

Die Vermittler bekommen zunehmend Konkurrenz. Immer mehr Banken kopieren das Geschäftsmodell, werden selbst zum Vermittler und nutzen die gleichen Plattformen. Beispiele: Die Commerzbank vergibt unter anderem Kredite der DKB oder der Alten Leipziger Bausparkasse. Über die Hypover-

einsbank kann man zum Beispiel auch Baukredite der Deutschen Bank abschließen. Und wer zur Hamburger Sparkasse geht, dem kann es passieren, dass er mit einem Darlehen der ING herauskommt – oder der benachbarten Sparkasse Lüneburg.

Nebenkosten einplanen

Doch bevor sie auf die Suche nach der günstigsten Bank gehen, müssen Kaufinteressenten die Eckdaten ihrer Finanzierung festlegen: Den genauen Kreditbedarf, die Zinsbindung und die Rate, die sie monatlich zahlen können.

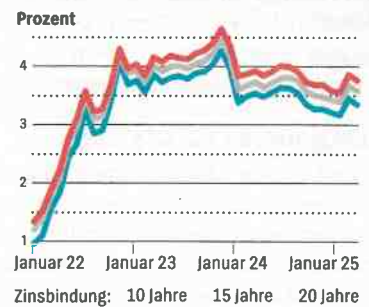
Ausgangspunkt sind die Gesamtkosten des geplanten Immobilienkaufs. Zum reinen Kaufpreis kommen oft noch Ausgaben für Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten und in jedem Fall die Nebenkosten:

- 3,5 bis 6,5 Prozent des Kaufpreises für die Grunderwerbssteuer (je nach Bundesland),
- etwa 1,5 Prozent Notar- und Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung,
- üblicherweise 3,57 Prozent Käuferprovision, wenn ein Makler die Immobilie vermittelt hat. →

Baukredite

Zinsen niedriger als 2023

Nach dem Steilflug im Jahr 2022 haben sich die Bauzinsen stabilisiert. Anfang März lagen sie deutlich niedriger als im Oktober 2023.



Quelle: Monatlicher Vergleich der Stiftung Warentest für Kredite in Höhe von 80 Prozent des Kaufpreises
Stand: 3. März 2025

Unser Rat

Budget. Ein Eigenheim rechnet sich nur langfristig. In den ersten Jahren nach dem Kauf sind die Kredit- und Bewirtschaftungskosten meist deutlich höher als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Prüfen Sie, ob Sie die Mehrbelastung tragen können. Wie viel Sie für Ihre Immobilie höchstens ausgeben sollten, zeigt der Kurzcheck auf Seite 59.

Finanzierungsplan. Genauso wichtig wie günstige Zinsen ist das Finanzierungs-konzept. Können Sie einen Teil durch staatliche Fördermittel decken? Welche Kombination aus Zinsbindung und Tilgung ist ausreichend sicher? Wie wichtig sind flexible Tilgungsmöglichkeiten? Lassen Sie sich im Zweifel vorab von einer Verbraucherzentrale beraten.

Vergleich. Holen Sie mehrere Kreditangebote bei günstigen Anbietern aus unserem Test ein (siehe Tabellen für vier Modellfälle ab S. 62). Beachten Sie: Zinsen können sich täglich ändern. Die Kreditangebote, die Sie erhalten, können Sie tagesaktuell in unserem Online-Check bewerten lassen (siehe S. 60).



→ Zusammen ergeben sich Nebenkosten von meist 9 bis 12 Prozent des Kaufpreises. Kostet die Immobilie 400 000 Euro, wären das bis zu 48 000 Euro obendrauf.

Der Kreditbedarf ergibt sich dann aus der Differenz zwischen den Gesamtkosten (Kaufpreis plus Nebenkosten) und dem Anteil, der aus eigenen Mitteln gezahlt werden kann.

Eigenkapital: So viel wie möglich

Für das Eigenkapital gilt: Je mehr eingesetzt wird, umso solider ist die Finanzierung und umso besser sind die Kreditkonditionen.

Banken staffeln ihre Zinssätze nach dem sogenannten Beleihungsauslauf, dem Anteil des Kredits am Immobilienwert. Bestkonditionen gibt es nur für Kredite bis zu 50 oder 60 Prozent des Kaufpreises. Für alle, die damit nicht auskommen, wird es teurer. Bis 80 Prozent steigen die Zinsen nur moderat um etwa 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte. Bei höhe-

rer Beleihungsquote geht es aber steil nach oben. Für Kredite über 90 bis 100 Prozent des Kaufpreises berechnen Banken derzeit Zinsaufschläge bis zu einem vollen Prozentpunkt, manchmal auch mehr.

In unserem Modellfall 4 auf Seite 65 finanzieren Käufer den Preis der Eigentumswohnung voll auf Pump. Bei den meisten Banken ist das möglich. Doch der Preis ist hoch. Im Durchschnitt verlangten Anbieter dafür einen Effektivzins von 4,26 Prozent, bei den teuersten steht eine 5 vor dem Komma. Das war wesentlich mehr als in den anderen Kreditvarianten in unserem Vergleich.

Immobilienkäufer sollten deshalb bis auf eine Sicherheitsreserve alle Mittel einsetzen, die sie ohne größere Verluste flüssig machen können. Faustformel: Die Summe sollte reichen, um damit sämtliche Nebenkosten und mindestens 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises zu decken.

Zinsbindung: Sicherheit kostet

Entscheidende Weichen für die Zukunft stellen Immobilienkäufer mit der Wahl der Zinsbindung und des Tilgungssatzes. Kreditverträge werden üblicherweise über die volle Laufzeit von bis zu 30 Jahren und länger abgeschlossen. Der Zinssatz steht aber je nach Vereinbarung meist nur für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren fest.

Zum Ende der Zinsbindung muss über den Zinssatz neu verhandelt werden, der je nach Entwicklung am Kapitalmarkt höher oder niedriger ausfallen wird als vorher. Auch ein Wechsel der Bank ist dann leicht möglich.

Um das Risiko einer Zinserhöhung zu minimieren, liegt es nahe, den Zinssatz möglichst lange festzuschreiben. Eine längere Zinsbindung als zehn Jahre bietet zudem den Vorteil, dass nur die Bank so lange daran gebunden ist. Kreditnehmer können dagegen mit einer Frist von sechs Monaten ganz →

Kurzcheck

Schritt für Schritt zum Preislimit

1 Die Monatsrate. Wie viel Geld steht Ihnen monatlich für Zins und Tilgung zur Verfügung? Ausgangspunkt ist die bisherige Miete samt Nebenkosten, die künftig wegfällt. Dazu kommt der Betrag, den Sie bislang im Monat zurücklegen konnten und den Sie künftig für den Kredit verwenden. Die Summe abzüglich der voraussichtlichen Bewirtschaftungskosten für Ihre Immobilie ergibt die leistbare Kreditrate. Solange Sie die Nebenkosten nicht kennen, empfehlen wir eine Pauschale von 4,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

2 Der Kreditrahmen. Wie viel Kredit Sie mit der ermittelten Monatsrate aufnehmen können, hängt von der Annuität ab – der Summe aus Zins- und Tilgungssatz. Beim Zinssatz orientieren Sie sich an aktuellen Kreditangeboten mit 10 bis 20 Jahren Zinsbindung. Den Tilgungssatz bestimmen Sie am besten danach, wann Sie spätestens schuldenfrei sein wollen. Dabei hilft die Tabelle auf Seite 60. Die maximale Kreditsumme ermitteln Sie, indem Sie die Monatsrate durch die Annuität teilen und mit 1200 multiplizieren.

3 Kaufpreislimit. Zur maximalen Kreditsumme addieren Sie Ihr Eigenkapital abzüglich einer Reserve. Das Ergebnis sind die finanzierbaren Gesamtkosten. Davon müssen Sie noch die Kaufnebenkosten für Makler, Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten herausrechnen. So erhalten Sie den maximalen Kaufpreis. Mehr sollten Sie nicht ausgeben, wenn Sie Ihren Lebensstandard nicht einschränken wollen.

Wie viel darf die Immobilie kosten?

Welche Monatsrate können Sie sich leisten?

Wie hoch ist Ihre aktuelle Miete (Bruttowarmmiete inklusive Betriebskosten in Euro)		1290
Wie viel haben Sie im Durchschnitt der letzten beiden Jahre im Monat gespart (Euro) ¹⁾	+	700
Wie groß soll Ihr Haus oder Wohnung sein (m ²)	100	
Pauschale für Nebenkosten pro m² und Monat (Euro) × (Bewirtschaftung, Heizung, Rücklage für Instandhaltungen)	4,50	
Bewirtschaftungskosten (Euro)	-	450
Maximale Kreditrate pro Monat (Euro)	=	1540

Wie viel Kredit können Sie damit aufnehmen?

Aktueller Zinssatz für Hypothekendarlehen (Prozent pro Jahr)	3,60	
Tilgungssatz (Prozent pro Jahr), mindestens 1,5%	+	2,00
Annuität (Prozent pro Jahr)	=	5,60
	:	5,60
12 Raten pro Jahr x 100	×	1200
Maximale Kreditsumme (Euro)	=	330 000

Wie hoch darf der Kaufpreis höchstens sein?

Verfügbares Eigenkapital (Euro)	+	120 000
Reserve zum Beispiel für Umzug (Euro)	-	10 000
Finanzierbare Gesamtkosten (Euro)	=	440 000
Kaufnebenkosten in Prozent des Kaufpreises ²⁾	10	
	+	100
Gesamtkosten in Prozent des Kaufpreises	=	110
	:	100
Divisor	=	1,1
Maximaler Kaufpreis (Euro)	=	400 000

1) Variante: Ermitteln Sie anhand Ihrer Kontoauszüge den durchschnittlichen monatlichen Überschuss Ihrer Einnahmen über Ihre Ausgaben.

2) Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten und Maklerprovision.

Kredit-Check

Ist das Kreditangebot Ihrer Bank günstig, nur durchschnittlich oder sogar teuer?

Mit dem neuen Online-Check der Stiftung Warentest erhalten Sie nach wenigen Klicks eine taggenaue Bewertung aktueller Kreditangebote. Bewertet werden die Zinssätze für Darlehen ab 100 000 Euro mit 10 bis 20 Jahren Zinsbindung und beliebiger Tilgung.

Den Kredit-Check finden Heftleser kostenlos unter test.de/kreditcheck.

→ oder teilweise ihren Kreditvertrag kündigen, sobald mindestens zehn Jahre seit der Auszahlung vorbei sind.

Der Haken: Je länger die Zinsbindung, desto teurer das Darlehen. Kredite mit 15 Jahren Zinsbindung sind derzeit im Schnitt 0,2 Prozentpunkte teurer als solche mit zehn Jahren. Wer feste Zinsen für 20 Jahre will, muss noch einmal mit einem Aufschlag von 0,2 Prozentpunkten rechnen. Das führt in den ersten zehn Jahren zu etlichen Tausend Euro Mehraufwand.

Kreditnehmer müssen sich also zwischen Zinssicherheit und einem günstigeren Zinssatz entscheiden. Ihre Wahl sollten sie in erster Linie davon abhängig machen, wie stark eine Zinserhöhung ihre Finanzierung treffen würde. Das hängt davon ab, wie viel Schulden sie bis zum Ende der Zinsbindung abbauen – also von der Höhe der Tilgung.

Wer sich zum Beispiel eine hohe Anfangstilgung von 4 Prozent im Jahr leisten kann, hat nach zehn Jahren schon knapp die Hälfte getilgt. Dann ist auch eine Zinserhöhung halb so schlimm.

Bei einer Minitilgung von nur 1 Prozent schuldet man der Bank nach zehn Jahren dagegen noch immer fast 90 Prozent der ursprünglichen Kreditsumme. Eine Zinserhöhung kann dann richtig wehtun – im schlimmsten Fall platzt die Finanzierung. Wer nicht mehr als 2 Prozent tilgen kann, ist

deshalb gut beraten, sich für die anfangs etwas teurere Variante zu entscheiden und sich feste Zinsen für 15 oder 20 Jahre zu sichern.

Tilgen: Spätestens bis zur Rente

Eine Faustregel gibt es für die Tilgung: So viel wie möglich, aber nicht mehr, als man sich langfristig ohne größere Abstriche am Lebensstandard leisten kann.

Doch welche Tilgung ist mindestens erforderlich? Bei den meisten Kreditinstituten reicht schon 1 Prozent (siehe Tabelle S. 66). Besser ist es, sich an der Zeit bis zur Rente zu orientieren. Weil das Einkommen zu Rentenbeginn meist sinkt, sollte die Immobilie bis dahin weitestgehend schuldenfrei sein. Um den Kredit zum Beispiel in 30 Jahren abzutottern, ist beim aktuellen Zinsniveau bereits eine Anfangstilgung um 2 Prozent nötig (siehe Tabelle „Tilgungssatz festlegen“).

Flexibilität muss nicht teuer sein

Einkommens- und Lebensverhältnisse können sich mit den Jahren ändern. Manche machen Karriere, andere verlieren vorübergehend den Job, Familien bekommen Kinder, einige erben ein kleines Vermögen. Deshalb ist es sinnvoll, wenn der Kreditvertrag eine flexible Rückzahlung ermöglicht. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten:

Sondertilgungsrecht. So gut wie alle Banken bieten Kredite an, die Sonderzahlungen zum schnelleren Schuldenabbau erlauben. Ein jährliches Sondertilgungsrecht von 5 Prozent der Kreditsumme ist oft schon im Standardzinssatz eingepreist – und für die meisten mehr als ausreichend. Auch ein jährliches Sondertilgungsrecht bis zu 10 Prozent ist oft erhältlich, häufig aber nur mit Zinsaufschlag von beispielsweise 0,1 Prozentpunkten.

Tilgungswechsel. Gängig sind inzwischen auch Varianten mit variablem Tilgungssatz. Kreditnehmer dürfen zum Beispiel zwei oder dreimal während der Zinsbindung den Tilgungssatz innerhalb einer Spanne von 1 bis 5 Prozent nachträglich ändern und dadurch die Monatsrate erhöhen oder senken. Auch dafür fällt in der Regel kein Zinsaufschlag an. Häufigkeit und Spannbreite der möglichen Ratenwechsel können sich aber von Bank zu Bank stark unterscheiden.

Wer besonders flexibel bleiben will, kann Sondertilgungen mit der Option auf einen Ratenwechsel kombinieren – so wie in unserem Modellfall 2 auf Seite 63. Je höher der Anspruch an die Flexibilität des Darlehens,



Tilgungssatz festlegen

Lesebeispiel: Der Kreditzinssatz beträgt 3,50 Prozent. Um in 30 Jahren schuldenfrei zu sein, ist ein Tilgungssatz von 1,89 Prozent erforderlich.

Laufzeit (Jahre)	Tilgungssatz (Prozent) bei einem Darlehenszinssatz von ... Prozent				
	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50
10	8,81	8,59	8,37	8,15	7,94
15	5,50	5,29	5,08	4,88	4,68
20	3,86	3,66	3,46	3,27	3,09
25	2,88	2,69	2,51	2,33	2,17
30	2,24	2,06	1,89	1,73	1,58
35	1,79	1,62	1,46	1,31	1,18
40	1,46	1,30	1,15	1,02	0,89

Schritt für Schritt zur Finanzierung

Erst das Konzept, dann der Kreditvergleich

1 Kassensturz. Kalkulieren Sie sorgfältig, wie viel die Immobilie einschließlich Nebenkosten und Renovierungsarbeiten kostet und wie viel Eigenkapital Sie einsetzen können.

2 Fördermittel. Erkundigen Sie sich, ob Sie staatliche Förderkredite oder Zuschüsse beantragen können. Das kann die Finanzierung erheblich erleichtern. Einen Überblick über die Förderung der KfW-Bank finden Sie auf test.de/foerderung-haus-heizung. Alle Förderprogramme des Bundes und der Länder enthält das Portal foerderdatenbank.de.

3 Finanzierungskonzept. Legen Sie die Eckdaten für Ihre Finanzierung fest: Wie viel Kredit benötigen Sie genau? Welche Monatsrate können Sie sich auf Dauer leisten? Wie lange soll der Zins festgeschrieben sein? Je klarer Ihre Vorstellungen, desto besser.

4 Unterlagen. Stellen Sie möglichst früh die Unterlagen zusammen, die Sie für den Kreditantrag benötigen: Konto- und Depotauszüge für den Nachweis Ihres Eigenkapitals, Gehaltsbescheinigungen, den Entwurf des Kaufvertrags, einen aktuellen Grundbuchauszug, Bau- und Lagepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Energieausweis, bei

Eigentumswohnungen auch die Teilungserklärung. Eine Liste der nötigen Unterlagen finden Sie in der Regel auf den Internetseiten der Banken.

5 Angebote einholen. Holen Sie Kreditangebote von mindestens drei günstigen Anbietern aus unserem Test ein, darunter mindestens ein Kreditvermittler. Geben Sie Kreditsumme, Zinsbindung, Ratenhöhe und gewünschte Sondertilgungsrechte fest vor. Lassen Sie sich für jedes Angebot eine Konditionenübersicht und das „Europäische Standardisierte Merkblatt“ (ESIS) aushändigen, das alle wichtigen Kreditinformationen enthält.

6 Vergleichen. Halten sich die Banken genau an Ihre Vorgaben, erkennen Sie das günstigste Angebot am niedrigsten Effektivzins. Bei identischer Ratenhöhe – und nur dann – ist das zugleich der Kredit mit der niedrigsten Restschuld am Ende der Zinsbindung.

7 Abschluss. Unterschreiben Sie den Kaufvertrag erst, wenn Sie eine verbindliche Finanzierungszusage der Bank haben. Den Kredit können Sie notfalls innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss widerrufen – den notariellen Kaufvertrag nicht.

desto mehr Banken springen allerdings ab. In unserem Vergleich hatten nur noch 50 der 81 befragten Institute Kredite im Angebot, die unsere Anforderungen erfüllten.

Tipp: Welche Tilgungsoptionen bei den Anbietern möglich sind, finden Sie in der Übersicht über deren Darlehensbedingungen auf Seite 66. Dort stehen zum Beispiel auch Mindesttilgungssätze, welche Zinsbindung die Banken maximal anbieten und ob es Rabatte für energieeffiziente Immobilien gibt.

Viele Faktoren beeinflussen den Zins

Beleihungsauslauf und Zinsbindung sind für den Zinssatz am wichtigsten. Darüber hinaus beeinflussen viele weitere Faktoren die Kosten eines Immobilienkredits. Beispiele:

- Die meisten Banken staffeln ihre Zinssätze nach Kreditsumme: Kredite unter 100 000

Euro kosten einen Aufschlag. Ab 200 000 oder 300 000 Euro wird es günstiger.

- Einige locken mit Zinsrabatten für begehrte Städte. Bei der ING sind Kredite in München oder Hamburg 0,1 Prozentpunkte günstiger als in Gelsenkirchen oder Cottbus.

- Selbstständige und Gewerbetreibende zahlen oft einen pauschalen Zinsaufschlag.

- Einige Banken verlangen schon nach wenigen Monaten Bereitstellungszinsen bis zu 0,25 Prozent im Monat auf die nicht abgerufene Kreditsumme. Andere räumen eine Karenzzeit bis zu einem Jahr oder länger ein.

Energieeffizienz wird belohnt

Der neueste Trend: Viele Banken bieten Sonderzinsen für Immobilien mit hohem Energiestandard. Weist der Energieausweis die Effizienzklasse A oder A+ aus, profitieren

Käufer bei mehr als der Hälfte der Anbieter von Zinsrabatten bis zu 0,2 Prozentpunkten. Commerzbank und Sparda-Bank Nürnberg bieten gestaffelte Zinsabschläge sogar schon ab Effizienzklasse C. Im Modellfall 1 haben wir deshalb neben den Standardkonditionen die Zinssätze für Gebäude der A-Klasse abgefragt (S. 62). Der günstige Zinssatz, den der Modellkunde mit hohem Eigenkapital erhält, wird oft noch ein bisschen günstiger. ■

Text: Jörg Sahr; Testleitung: Heike Nicodemus;
Testassistenz: Alexander Zabel;
Leitung Faktencheck: Dr. Claudia Behrens

Rechner. Einen Kreditrechner und viele weitere Online-Rechner für Ihre Baufinanzierung finden Sie auf test.de/rechner-baufinanzierung.