



Auf ins Traumhaus

Die Nachfrage nach **Immobilienfinanzierungen** steigt, doch die Lage bleibt angespannt. Wichtig ist, den richtigen Baufinanzierer zu finden VON SABINE HILDEBRANDT-WOECKEL

Erst kontinuierlich steigende Bau- und Immobilienpreise, dann das Ende der Niedrigzinsphase: Bauherren und Immobilienkäufer sind Kummer gewöhnt. Und noch immer ist die Lage ernst: Der Wohnraumbedarf nimmt insbesondere in den Großstädten stetig zu. Weiterhin spürt die Bundesrepublik die Wirkungen der seit 2021 gestiegenen Inflation mit ihrem Rekordniveau von 7,1 Prozent im Jahr 2022. Und auch die politischen Diskussionen zu Heiz- und Energierichtlinien tun ihr Übriges.

Hinzu kommen Fachkräftemangel, Lieferengpässe und weitere Unwägbarkeiten. Im Mai 2024 betrug der Saldowert des Ifo-Geschäftsklimas im deutschen Wohnungsbau -46,4 Punkte.

Zinsgipfel erreicht. Dennoch scheint sich nun zumindest ein wenig Entspannung anzudeuten. Seit dem Tiefststand von -64,7 Punkten im Februar 2024 hat sich die Stimmung zumindest verbessert. Und fast alle Experten gehen mittlerweile davon aus, dass der Gipfel bei den Finanzierungszinsen erst einmal

erreicht ist. Nach zweijährigem Anstieg sind sie zuletzt wieder gesunken – wenn auch nur leicht.

Das belegen auch die aktuellen Zahlen des Analysehauses SWI Finance. Bereits zum 19. Mal führte das Hamburger Institut im Auftrag von Euro eine Marktuntersuchung durch. Danach lagen die Zinsen für eine Baufinanzierung im Untersuchungszeitraum Mai bis Juni 2024 je nach Laufzeit von zehn, 15 oder 20 Jahren zwischen 3,39 und 4,36 Prozent.

Und dort werden sie wohl auch erst einmal verharren. Mit weiteren spürba-

BILD: UEM STÄTTER/WESTENDS/PICTURE ALLIANCE

ren Senkungen jedenfalls rechnet Studienleiter Johannes Higle nicht. „Nachdem die Zinssenkungsfantasie in Bezug auf die Notenbanken einen Dämpfer erhalten hat, gehen wir eher von einer längeren Seitwärtsbewegung aus.“

Zinsen dicht beieinander. Wobei die Unterschiede innerhalb der Kategorien schon jetzt sehr gering sind. Zwischen den Anbietern betragen sie oft nur wenige Zehntelprozentpunkte. Was auch daran liegt, so Higle, „dass immer mehr Anbieter auf die gleichen großen Vermittlerplattformen zurückgreifen“. Da bei einer Immobilienfinanzierung die Kosten zwar ein wesentlicher Faktor sind, aber nicht der einzige, schaute sich das SWI

alle Anbieter auch dieses Mal auf insgesamt drei Feldern an. Neben den Zinssätzen und Konditionen, die 65 Prozent zum Gesamtergebnis beitragen, sind das Beratung und Service der Anbieter. Gerade bei geringen Zinsunterschieden kann es entscheidend sein, wie gut Finanzierungsvarianten oder Tilgungspläne erläutert werden. Wie ernst ein Anbieter den Service auch nach einem Abschluss noch nimmt. Oder wie informativ die Website aufgebaut ist.

Insgesamt stellten sich 24 Anbieter dem umfangreichen Test, davon zwölf Vermittler, fünf Online-/Direktbanken und sieben Filialinstitute, mit Ausnahme der AXA und Signal Iduna alles Banken. Wobei hier in allen Tabellen immer →

Die besten Baufinanzierer
Hier sind die Gesamtergebnisse. Zu Details siehe nächste Doppelseite



Vermittler

Institut	Punkte	Bewertung
Interhyp	100,0	Beste
Dr. Klein	96,5	Top
Baufi24	94,9	Top
PlanetHome	90,4	Top
Check24	90,0	Top
DTW Immobilienfinanzierung	89,5	Top
Hüttig & Rompf	88,9	Top
Accedo	85,4	Top
Haus & Wohnen	84,1	Sehr gut
BauFI Direkt	83,2	Sehr gut
Santel & Petermann	83,0	Sehr gut
Creditweb	77,3	Sehr gut



Direktbanken

Institut	Punkte	Bewertung
comdirect	100,0	Beste
Consorsbank	96,4	Top
1822direkt	96,3	Top
DKB – Deutsche Kreditbank	73,5	Sehr gut



Filialbanken

Institut	Punkte	Bewertung
Commerzbank	100,0	Beste
Hypovereinsbank	99,8	Top
Targobank	96,2	Top

Testzeitraum: Mai bis Juni 2024; Quelle: SWI Finance

Testergebnisse im Überblick



Beratung Ob in der Filiale, per Telefon oder online, die vom SWI durchgeführten anonymen Tests verliefen fast immer informativ, zugewandt und passgenau. Dabei interessant: Onlineberatungen gewinnen zunehmend an Bedeutung

BEWERTUNGSSKALA

Beste(r)/Top ab 85 Punkten
Sehr gut ab 70 Punkten



Service Hier checkte das SWI u. a. die Websites der Anbieter und prüfte, wie schnell, freundlich und kompetent Anbieter auf Anfragen reagieren. Die direkte Buchung eines Termins in einem Kalender auf der Website ist immer gebräuchlicher

Institut	Punkte in den getesteten Bereichen			Bewertung
	Persönliche Beratung ¹ 50 %	Finanzierungsunterlagen ² 25 %	Antragsstrecke ³ 25 %	
Vermittler				
Interhyp	100,0	86,0	100,0	Beste
Baufi24	98,4	91,2	93,1	Top
BauFI Direkt	98,3	79,6	85,4	Top
Check24	88,9	100,0	79,2	Top
Accedo	90,2	88,8	83,1	Top
PlanetHome	85,6	84,5	92,9	Top
Haus & Wohnen	87,8	86,9	85,4	Top
DTW Immobilienfinanzierung	86,2	88,1	86,0	Top
Dr. Klein	93,4	73,9	82,5	Top
Creditweb	92,4	86,6	65,6	Sehr gut
Hüttig & Rompf	87,9	60,5	83,1	Sehr gut
Santel & Petermann	95,7	77,8	48,7	Sehr gut
Direktbanken				
comdirect	100,0	100,0	91,3	Beste
DKB – Deutsche Kreditbank	91,4	94,8	100,0	Top
Consorsbank	91,2	96,1	93,3	Top
ING	89,4	92,2	96,6	Top
1822direkt	84,3	98,7	83,4	Top
Filialbanken				
Hypovereinsbank	94,3	91,9	100,0	Beste
Signal Iduna	99,7	85,6	74,4	Top
Commerzbank	100,0	75,2	81,6	Top
Deutsche Bank	94,4	77,2	90,6	Top
Targobank	91,4	100,0	71,0	Top
Postbank	79,1	87,2	82,2	Sehr gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2024; Prüfkriterien u. a. ¹ Erörterung des Finanzierungsplans; ² Fördermittel, Finanzierungsvarianten, Tilgungsplan, Checklisten; ³ Einfachheit, Verständlichkeit; Quelle: SWI Finance

Institut	Punkte in den getesteten Bereichen			Bewertung
	Telefon ¹ 50 %	E-Mail ² 25 %	Website ³ 25 %	
Vermittler				
Interhyp	98,3	100,0	93,8	Bester
Baufi24	100,0	91,1	89,3	Top
Dr. Klein	89,3	83,5	100,0	Top
Check24	85,9	89,6	90,8	Top
Accedo	99,2	74,3	78,5	Top
DTW Immobilienfinanzierung	85,0	81,6	94,1	Top
Creditweb	74,7	84,2	81,6	Sehr gut
Hüttig & Rompf	83,6	54,3	91,9	Sehr gut
Santel & Petermann	94,0	83,0	36,2	Sehr gut
Haus & Wohnen	78,1	59,8	78,9	Sehr gut
Direktbanken				
comdirect	100,0	100,0	100,0	Bester
ING	80,4	68,9	91,7	Sehr gut
1822direkt	58,6	94,4	81,2	Sehr gut
Filialbanken				
Commerzbank	100,0	94,6	95,6	Bester
Deutsche Bank	63,4	100,0	100,0	Sehr gut
Hypovereinsbank	72,3	81,7	96,8	Sehr gut
Postbank	65,0	71,7	99,2	Sehr gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2024; ¹ z. B. Richtigkeit der Aussagen, Wartezeiten; ² z. B. Antwortdauer, positive Formulierungen; ³ z. B. Informationsgehalt, Onlinerechner, Zinsinformationen, Ratgeber/FAQ; Quelle: SWI Finance

nur diejenigen abgebildet werden, die in der jeweiligen Kategorie mindestens 70 Punkte und damit „Sehr gut“ erhielten. Dabei interessant: Alle Gesamtsieger des Vorjahres konnten sich in ihren Gruppen auch dieses Mal wieder ganz oben auf dem Treppchen platzieren.

Sieg wiederholt. Bei den Vermittlern ist dies die Interhyp. Der 1999 gegründete Spezialist für Baufinanzierung setzte sich vor allem durch die fast durchgängig hohe Kontaktqualität in Service und Beratung von den Mitbewerbern ab. In den anderen beiden Gruppen stehen die Commerzbank beziehungsweise deren Marke comdirect ganz oben. Betrachtet man die Beratungsleistungen allerdings separat, zieht bei den Filialinstituten die Hypovereinsbank an der Commerzbank vorbei. Sie punktet unter anderem durch eine übersichtliche und einfache Antragsstrecke.

In Sachen Service fiel auf, dass sich die Digitalisierung eindeutig positiv für die Kunden auswirkt, Termine zum Beispiel werden zunehmend einfach online über Kalenderfunktionen vereinbart. Das spart Zeit. Verbreitete Bestätigungs-E-Mails oder -SMS geben zudem Verbindlichkeit.

Rückzahlung in einem Rutsch. Erstmals in diesem Jahr haben wir uns auch noch einmal speziell Volltilgerdarlehen angesehen. Diese haben die Besonderheit, dass sie – wie der Name schon sagt – innerhalb der vereinbarten Laufzeit voll zurückgezahlt werden. Die Vorteile eines solchen Konstrukts liegen klar auf der Hand: Der Kunde hat Planungssicherheit sowie konstante Raten und Zinsen. Aber es gibt auch Nachteile: So sind die Zinsen bei längerer Festschreibung regelmäßig höher. Sieger bei den Vermittlern ist hier die Mannheimer DTW Immobilienfinanzierung, die bei Beratung und Service ebenfalls Top-Plätze einheimste. Bei den Direktbanken und Filialinstituten schoben sich erneut Commerzbank und comdirect ganz nach vorn.



Markt in Bewegung: Neben der Großbank Santander nehmen auch mehrere kleine Vermittler keine neuen Baufinanzierungsanfragen mehr an. Das deutet auf weiter starken Wettbewerb hin

Volltilger-Darlehen im Check



Sicherer Wer sich für diese Form der Baufinanzierung entscheidet, ist mit Ablauf schuldenfrei. Ob Vor- oder Nachteile überwiegen und man am Ende spart, hängt neben den Konditionen auch davon ab, wie hoch die monatliche Belastung sein darf

Institut	Rang	Punkte	Bewertung
Vermittler			
DTW Immobilienfinanzierung	1	100,0	Bestes
Interhyp	2	96,2	Top
Dr. Klein	3	95,9	Top
Baufi24	4	91,4	Top
Accedo	5	86,4	Top
PlanetHome	6	86,3	Top
Santel & Petermann	7	86,2	Top
Check24	8	86,0	Top
Hüttig & Rompf	9	85,6	Top
Direktbanken			
comdirect	1	100,0	Bestes
Consorsbank	2	96,9	Top
1822direkt	3	96,8	Top
DKB – Deutsche Kreditbank	4	80,0	Sehr gut
Filialbanken			
Commerzbank	1	100,0	Bestes
Hypovereinsbank	2	98,6	Top
Targobank	3	95,2	Top
Deutsche Bank	4	73,3	Sehr gut

Testzeitraum: Mai bis Juni 2024; Quelle: SWI Finance