

Handelsblatt-Ranking

Wo es die besten Baukredite gibt

Inflation, Energiekrise und steigende Zinsen haben die Nachfrage nach Baudarlehen ausgebremst. Marktuntersuchungen helfen jetzt, die verbraucherfreundlichsten Angebote zu finden.

Imke Reiher Köln

So schön der Traum vom Eigenheim auch ist – steigende Zinsen und die hohe Inflation machen ihn für viele Menschen immer schwerer erreichbar. Seit Juli 2022 sind die Zinsen für klassische Baufinanzierungen massiv angestiegen, und die dynamische Entwicklung setzt sich fort.

Dazu kommt, dass Banken immer mehr Eigenkapital von Kreditnehmern fordern. „Die Nachfrage nach Baudarlehen nimmt ganz klar ab“, sagt Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. Dies zeigen hausinterne Auswertungen: „Im April 2022 gab es noch 140.000 Berechnungen von Baufinanzierungen. Im Januar 2023 waren es 110.000 und im Februar nur noch 94.000“, erklärt Herbst.

In einer neuen Analyse hat die FMH-Finanzberatung die verbraucherfreundlichsten Baukredite ausgewertet. Dabei wurden die Zinsangebote von 19 bundesweit tätigen Anbietern bewertet. Als Ausgangsbasis dient eine Immobilie im Wert von 500.000 Euro, bei der zwischen 60 und 90 Prozent vom Kaufpreis als Kredit gewährt werden, bei einer monatlichen Tilgungsrate von zwei Prozent.

Tilgung kann angepasst werden

Dabei wurden die gewährten Konditionen, also der mittlere Effektivzins und mögliche Tilgungsveränderungen inklusive dafür anfallender Kosten, für zwei verschiedene Laufzeiten ausgewertet: erstens für eine zehnjährige Zinsfestschreibung und zweitens für eine Zinsfestschreibung von mehr als 20 Jahren. Maximal können Anbieter im Ranking 30 Punkte erreichen.

In der Tabelle wurden alle Angebote mit einer Bewertung zwischen „sehr gut“ und „befriedigend“ berücksichtigt. Besonders positiv fällt die PSD Bank Nord auf, die in beiden Laufzeitszenarien von der FMH-Finanzberatung ein „Sehr gut“ mit rund 28 Punkten erhält.

Ein klarer Pluspunkt der Baukreditofferten: Die PSD Bank Nord räumt Kreditnehmern die Möglichkeit ein, beliebig oft Tilgungsveränderungen zu tätigen. Die ersten drei Male sind kostenfrei. Danach fallen für jedes weitere Mal 250 Euro an.

Beim mittleren Effektivzins eines Beleihungswerts zwischen 60 und 90 Prozent rangiert die PSD Bank Nord im zehnjährigen Szenario im Mittel-

feld. Bei einer zwanzigjährigen Zinsfestschreibung schafft sie es immerhin ins obere Drittel. Insgesamt bewegt sich die prozentuale Spannbreite beim mittleren Effektivzins für beide Szenarien im Rahmen von 3,31 Prozent (BBBank eG) und 4,73 Prozent (Wüstenrot Bausparkasse).

Für viele Kreditnehmer ist der Zinssatz das ausschlaggebende Kriterium, warum sie sich für ein bestimmtes Angebot entscheiden. Das ist aber



zu kurz gedacht, warnt Herbst. Denn im Lauf der Zeit kann sich die Flexibilität eines Kredits als viel entscheidender erweisen. Lebensumstände können sich schließlich ändern und finanzielle Einschränkungen erfordern. „Die langfristige Bedienung des Darlehens ist wichtiger als der schnelle Schuldenabbau“, mahnt der Experte. Insofern spielen mögliche Tilgungsveränderungen und damit einhergehende Konditionen eine Schlüsselrolle.

Eine Garantie dafür gibt es allerdings nicht, zeigt die Auswertung. So bieten die Commerzbank, die HypoVereinsbank und die Debeka Bausparkasse diese Option zumindest nicht bei den untersuchten Offerten an. Am großzügigsten ist hier 1822 direkt, eine Tochter der Frankfurter Sparkasse. Sie ermöglicht bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung mit zwei Prozent Tilgung pro Jahr beliebig oft eine kostenlose Tilgungsveränderung.

Die besten Bauzinsen bundesweit

Objektwert: 500.000 €, Beleihung: 60 bis 90 % vom Kaufpreis, 2 % Tilgung

Anbieter	Effektivzins p. a.		Tilgungsveränderung		Gesamtpunkte (max. 30)	FMH-Bewertung
	Mittelwert		Wie oft möglich?	Kosten je Vorgang/Aufschlag		
10 Jahre Zinsfestschreibung						
1822direkt	3,62 %		beliebig	keine	28,44	Sehr gut
Sparda-Bank West	3,47 %		3 x in Laufzeit	keine	28,19	
PSD Bank Nord	3,65 %		beliebig	ab 4. je 250 €	28,03	
BBBank eG	3,31 %		2 x in Laufzeit	0,10 %	28,00	
Degussa Bank	3,66 %		beliebig	ab 3. je 100 €	27,96	Gut
Santander	3,66 %		beliebig	ab 3. je 100 €	27,96	
ING	3,69 %		beliebig	ab 3. je 100 €	27,81	
PSD Bank Nürnberg	3,57 %		2 x in Laufzeit	je 25 €	27,16	
Gladbacher Bank	3,52 %		3 x in Laufzeit	0,08 %	26,91	
Signal Iduna Bausparkasse	3,97 %		1 x jährlich	keine	26,16	Befriedigend
Postbank	3,92 %		3 x in Laufzeit	keine	25,95	
Commerzbank	3,73 %		nicht möglich	nicht möglich	24,89	
HypoVereinsbank	3,77 %		nicht möglich	nicht möglich	24,69	
Wüstenrot Bausparkasse	4,41 %		beliebig	100 €	23,96	
Debeka Bausparkasse	3,98 %		nicht möglich	nicht möglich	23,65	
20 Jahre Zinsfestschreibung						
ING	3,85 %		beliebig	ab 3. je 100 €	29,16	Sehr gut
PSD Bank Nürnberg	3,75 %		2 x in Laufzeit	je 25 €	28,41	
PSD Bank Nord	4,01 %		beliebig	ab 4. je 250 €	28,38	
Signal Iduna Bausparkasse	4,01 %		1 x jährlich	keine	28,11	
Degussa Bank	4,10 %		beliebig	ab 3. je 100 €	27,91	Gut
HypoVereinsbank	3,74 %		nicht möglich	nicht möglich	27,00	
Gladbacher Bank	4,14 %		3 x in Laufzeit	0,08 %	26,50	
Postbank	4,31 %		3 x in Laufzeit	keine	26,11	
BBBank eG	4,25 %		2 x in Laufzeit	0,10 %	25,41	
Münchener Hypothekbank	4,54 %		3 x in Laufzeit	keine	24,96	Befriedigend
Commerzbank	4,22 %		nicht möglich	nicht möglich	24,59	
Wüstenrot Bausparkasse	4,73 %		beliebig	100 €	24,55	
Deutsche Bank	4,48 %		2 x in Laufzeit	0,05 %	24,30	

HANDELSBLATT

Ausgewertet wurden 19 bundesweite Anbieter; Stand: 14.2.2023. • Quelle: FMH-Finanzberatung