

Handelsblatt testet

Wo Baugeld gut und günstig ist

Eine Baugeld-Auswertung von FMH zeigt, wo angehende Eigenheimbesitzer nicht nur niedrige Zinsen, sondern auch flexible Rahmenbedingungen finden.

Julia Groth Köln

Die Preise für Immobilien in Großstädten und im Speckgürtel um diese herum steigen zunehmend. Und trotzdem können sich die Deutschen heute im Schnitt mehr Wohnraum leisten als noch vor 25 Jahren. Die Einkommen sind nämlich noch stärker in die Höhe geschossen als die der Hauspreise, zeigt der „Erschwinglichkeitsindex“ des Portals Kreditvergleich.net.

Demnach sind die Preise für Immobilien seit 1995 zwar um 60 Prozent gestiegen. Das durchschnittliche Nettoeinkommen kletterte im selben Zeitraum aber um mehr als das Doppelte. Das heißt: Die Deutschen bekommen heute mehr Haus fürs Geld als noch Mitte der 1990er-Jahre.

Den ein oder anderen Kaufwilligen mag das kaum trösten. In absoluten Zahlen betrachtet werden für Häuser nämlich heute stattliche Preise aufgerufen. Ohne umfangreiche Unterstützung von der Bank kann sich kaum noch jemand eine eigene Immobilie leisten. Da ist es umso wichtiger, Angebote zu vergleichen, die Zinsbindungsfrist klug zu wählen und auf flexible Rahmenbedingungen zu achten.

Seit Jahresbeginn haben die Bauzinsen spürbar angezogen. Um den Jahreswechsel herum lagen sie bei rund 0,65 Prozent für Baugeld mit zehn Jahren Zinsbindung, seitdem sind sie auf 0,92 Prozent geklettert. „Eine Zwei vor dem Komma sehe ich nicht, aber bis zum Herbst könnte es auf 1,5 Prozent hochgehen“, sagt FMH-Gründer Max Herbst.

Auch über den Herbst hinaus sieht er kaum Chancen, dass die Bauzinsen wieder auf die extrem tiefen Niveaus vom vergangenen Jahr sinken. Er hält es deshalb für sinnvoll, die Zinsen für länger als für zehn Jahre festzuschreiben – die klassische, vom Gros der Kreditnehmer nachgefragte Frist.

„Viele kleine Banken bieten keine 20-jährige Zinsbindung an“, sagt

Herbst. 15 Jahre sind aber bei den meisten Instituten drin. Mit einer solchen Zinsbindungsfrist, kombiniert mit großzügigen Regeln zu Tilgungsveränderungen sowie umfangreichen Sondertilgungsrechten, seien Hauskäufer bei der Finanzierung jetzt gut aufgestellt.

Die FMH-Finanzberatung hat sich für das Handelsblatt angeschaut, wo Baugeld besonders günstig und zu besonders flexiblen Konditionen zu bekommen ist. Die Zinsexperten haben sich dabei zehn und 15 Jahre Zinsbindungsfrist angesehen. Die übrigen Prämissen sind gleich: Die fiktive Immobilie kostet eine halbe Million Euro. 350.000 Euro – also 70 Prozent – soll die Bank beisteuern.

Das Ergebnis der Auswertung: Bei mehreren Geldhäusern liegt der jährliche Effektivzins für Baudarlehen spürbar unterhalb des Durchschnitts, und auch das Gesamtpaket der Baufinanzierung kann sich in vielen Fällen sehen lassen.

So zahlen Bankkunden für Baugeld mit 15 Jahren Zinsbindung im Schnitt derzeit 1,24 Prozent Zinsen pro Jahr. Deutlich günstiger ist es bei 1822direkt, einer Tochter der Frankfurter Sparkasse. Dort beträgt der jährliche Effektivzins für eine Beleihung bis 70 Prozent gerade einmal 1,04 Prozent jährlich. Ebenso wie die Postbank mit 1,13 Prozent effektivem Jahreszins und Santander mit 1,11 Prozent hat 1822direkt von FMH die Bestnote „sehr gut“ bekommen.

Bonus für Flexibilität

Zusatzpunkte gab es für Sondertilgungsrechte und Optionen für Tilgungsveränderungen. Vor allem Letztere seien nicht zu unterschätzen, betont Herbst. „Ein Sondertilgungsrecht haben Verbraucher nach zehn Jahren Kreditlaufzeit vonseiten des Gesetzgebers ohnehin“, sagt er. Anpassungen der Tilgungshöhe, möglichst ohne Extrakosten, können hingegen in vielen Lebensphasen praktisch sein – etwa,

wenn der Hauptverdiener in Kurzarbeit geschickt wird oder seinen Job verliert. Santander zeigt sich hier besonders flexibel, sodass es trotz etwas höherer Zinsbelastung noch fürs Siegentreppchen gereicht hat.

Geht es um Baugeld mit zehn Jahren Zinsfestschreibung, steht die Degussa Bank auf Platz eins des FMH-Rankings. Bei bis zu 70 Prozent Beleihung zahlen Kreditnehmer dort 0,7 Prozent effektiven Jahreszins.

Kredite mit kürzerer Zinsbindung sind günstiger als solche, bei denen sich die Bank für längere Zeit auf einen Zinssatz festlegen muss. Bei der Postbank, 1822direkt und Santander zahlen Kunden mit 0,75 bis 0,80 Prozent nur wenig mehr als beim Testsieger. Die Baugeld-Angebote aller vier Banken werden deshalb von FMH mit „sehr gut“ bewertet. Die höchste Flexibilität in Sachen Tilgung bieten unter den Top 4 die Degussa Bank und Santander.

Niedrige Zinsen und höchstmögliche Flexibilität sind für angehende Hausbesitzer umso wichtiger, als dass sie immer höhere Kredite aufnehmen, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Im Mai lag die durchschnittliche Darlehenssumme bei Baufinanzierungen bei 303.000 Euro, zeigen Zahlen des Finanzierungsdienstleisters Dr. Klein. Ein Jahr zuvor hatten sich Verbraucher im Schnitt noch 34.000 Euro weniger von der Bank geliehen.

Entspannung ist nicht in Sicht: „Das knappe Angebot trifft auf eine zum Teil extrem starke Nachfrage, mit Auswirkungen auf Preise und benötigtes Fremdkapital für die eigenen vier Wände“, sagt Dr.-Klein-Vorstand Michael Neumann.

Auch er rät zu Finanzierungsmodellen mit langer Zinsbindung und empfiehlt außerdem eine hohe Anfangstilgung. „Damit können Käufer schnell von der ursprünglich oft hohen Darlehenssumme herunterkommen und über die Gesamtlaufzeit ihre Zinszahlungen reduzieren“, sagt er.

Hausbau:
Bei einer Immobilienfinanzierung sind viele Punkte zu beachten.



Das beste Baugeld

Tilgung: 3,00 %		Zinsfestschreibung: 10 Jahre			
Gesamtkosten: 500.000 €					
Darlehen: 350.000 €					
	Sollzins für Beleihung bis 70 %	Effektivzins	Gesamtpunktzahl Max. 100 Punkte	Beurteilung	
Degussa Bank	0,70 %	0,70 %	92,50	Sehr gut	
Postbank	0,75 %	0,75 %	91,25	Sehr gut	
1822direkt	0,77 %	0,77 %	89,50	Sehr gut	
Santander	0,80 %	0,80 %	88,00	Sehr gut	
BBBank eG *	0,77 %	0,77 %	87,00	Gut	
Gladbacher Bank	0,76 %	0,76 %	86,50	Gut	
ING	0,90 %	0,90 %	84,50	Gut	
DEVK	0,89 %	0,89 %	83,75	Gut	
Debeka Bausparkasse	0,86 %	0,86 %	79,00	Gut	
Deutsche Bank	1,00 %	1,00 %	78,00	Gut	
Münchener Hypothekenbank	1,03 %	1,03 %	73,50	Ok	
PSD Bank Nürnberg	1,09 %	1,10 %	72,75	Ok	

Tilgung: 3,00 %		Zinsfestschreibung: 15 Jahre			
Gesamtkosten: 500.000 €					
Darlehen: 350.000 €					
	Sollzins für Beleihung bis 70 %	Effektivzins	Gesamtpunktzahl Max. 100 Punkte	Beurteilung	
1822direkt	1,04 %	1,04 %	93,00	Sehr gut	
Postbank	1,12 %	1,13 %	89,25	Sehr gut	
Santander	1,10 %	1,11 %	89,50	Sehr gut	
Gladbacher Bank	1,08 %	1,09 %	87,00	Gut	
ING	1,18 %	1,19 %	87,00	Gut	
DEVK	1,19 %	1,20 %	85,25	Gut	
Degussa Bank	1,25 %	1,26 %	81,50	Gut	
PSD Bank Nürnberg	1,29 %	1,30 %	79,75	Gut	
Deutsche Bank	1,33 %	1,34 %	78,00	Gut	
SIGNAL IDUNA Bauspar **	1,39 %	1,40 %	78,00	Gut	
BBBank eG *	1,18 %	1,19 %	77,50	Gut	
Debeka Bausparkasse	1,26 %	1,27 %	75,50	Gut	

17 bundesweit tätige Banken; Stand: 08.06.2021
HANDELSBLATT • Quelle: FMH-Finanzberatung