

Teure Städte, niedriger Zins

Immobilienkredite. Zunehmend hängt der Zinssatz von der Region ab. Rabatte gibts in Städten wie München und Hamburg. Vermittler sind besonders günstig.

Welchen Zinssatz Bauherren und Immobilienkäufer für ihre Finanzierung zahlen, hängt nicht nur von Eigenkapital, Zinsbindung und Bonität ab. Es kommt zunehmend auch darauf an, wo sie bauen oder kaufen. In wirtschaftlich starken Ballungsräumen sind Kredite tendenziell am günstigsten. In strukturschwachen und ländlichen Regionen verlangen Banken oft höhere Zinssätze, weil sie dort weniger Konkurrenz haben und das Ausfallrisiko höher einschätzen.

Regionalrabatte bis zu 0,20 Prozent

Die ING-Diba vergibt ihre Baudarlehen bereits seit Frühjahr 2016 in einigen Regionen mit einem Zinsrabatt. Einen Nachlass von

0,20 Prozentpunkten erhalten zum Beispiel Käufer in den begehrten Metropolen Berlin, Hamburg und Stuttgart. Für einen 300 000-Euro-Kredit mit 15 Jahren Zinsbindung und einer Monatsrate von 1200 Euro zahlen sie rund 8 000 Euro weniger Zinsen als Kunden in Leipzig oder Dortmund.

Auch für Allianz-Kunden gelten unterschiedlich hohe Zinssätze, je nachdem, in welche Regionalklasse der Versicherer ihre Stadt einordnet. In Düsseldorf ist der Allianz-Kredit günstiger als in Duisburg, in der Stadt Kassel etwas billiger als im Landkreis nebenan. Wer in Dresden finanziert, zahlt einen geringeren Zinssatz als in Leipzig oder Magdeburg – aber mehr als in Stuttgart oder Wiesbaden.

Die Postleitzahl entscheidet auch bei Vermittlern wie Interhyp und Dr. Klein über die Konditionen. Im Pool der Banken, deren Kredite sie vermitteln, tummeln sich immer mehr regionale Sparkassen und Genossenschaftsbanken. Die sahen in den Vermittlern lange eine lästige Konkurrenz. Heute nutzen sie die Kreditmakler als zusätzlichen Vertriebskanal – mitunter auch als Möglichkeit, Darlehen außerhalb ihres begrenzten Geschäftsgebietes zu vermarkten.

Der Finanztest-Vergleich

Finanztest hat exemplarisch die Angebote regionaler und überregionaler Anbieter für die Finanzierung einer 100-Quadratmeter-



In Hamburg sind Häuser und Wohnungen teuer und Kredite günstig. Im Vier-Städte-Vergleich waren die Zinssätze für Immobilienkredite in der Hansestadt am niedrigsten.



München ist der mit Abstand teuerste Immobilienstandort in Deutschland. Kleiner Trost: Kredite sind im Schnitt etwas billiger als in anderen Städten.

Unser Rat

Finanzierungskonzept. Um vergleichbare Kreditangebote einzuholen, sollten Sie zuerst die Eckdaten Ihrer Finanzierung festlegen. Wie viel Geld benötigen Sie genau? Welche Rate können und wollen Sie zahlen? Für welche Zeit wollen Sie den Zins fest vereinbaren? Welche flexiblen Rückzahlungsmöglichkeiten sind Ihnen wichtig – etwa ein Sondertilgungsrecht oder das Recht, die Rate zu ändern? Lassen Sie sich am besten in einer Verbraucherzentrale beraten.

Vergleich. Die besten Chancen auf eine günstige Finanzierung haben Sie bei Vermittlern und bei Banken, die wie die Hypovereinsbank oder die Commerzbank neben eigenen Krediten Angebote anderer Institute vermitteln (siehe S. 72). Fragen Sie auch Ihre Hausbank sowie die Sparkasse und Genossenschaftsbanken vor Ort. Viele bessern den Zinssatz nach, wenn Sie ein günstigeres Angebot der Konkurrenz vorlegen.

Wohnung in vier Städten ermittelt: in München, Hamburg, Dortmund und Leipzig. Die Kaufpreise entsprechen ungefähr den örtlichen Durchschnittspreisen für gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage. Die Käufer bringen 20 Prozent des Kaufpreises aus eigenen Mitteln auf. 80 Prozent finanzieren sie mit einem Kredit mit 15 Jahren Zinsbindung und 3 Prozent Tilgung (siehe Tabelle S. 72).

Die Unterschiede zwischen den Städten sind bemerkenswert:

- Nur jeder vierte überregionale Anbieter nannte für alle Städte den gleichen Zinssatz, darunter die Deutsche Bank, die Santander Bank und die Sparda Hessen.
- Bei mehr als der Hälfte der Anbieter lag der Effektivzins in der günstigsten Stadt mindestens einen zehntel Prozentpunkt unter dem Effektivzins in der teuersten Stadt. Bei jedem vierten Anbieter betrug der Unterschied mindestens 0,15 Prozentpunkte.
- In den teuren Topstandorten Hamburg und München war der Darlehenszinssatz im

Schnitt etwas günstiger als in Dortmund und Leipzig – bei einigen Anbietern lag der Zinsvorteil sogar bei 0,20 Prozentpunkten und mehr.

Höheres Darlehen, kleinerer Zins

Die Zinsunterschiede in der Tabelle auf Seite 72 beruhen allerdings nicht nur auf regional gestaffelten Zinssätzen, sondern auch auf unterschiedlich hohen Immobilienpreisen. In Hamburg und München kosten Eigentumswohnungen im Schnitt mehr als doppelt so viel wie in Leipzig und Dortmund. Entsprechend höher sind die Kreditsummen, die Käufer in Hamburg und München aufnehmen müssen.

Die notgedrungen hohen Kredite verschaffen Kreditkunden bei vielen Banken eine Art Mengenrabatt. Die ING-Diba und die Hamburger Volksbank senken den Zinssatz ab einer Kreditsumme von 200 000 Euro um 0,05 Prozentpunkte. Die Postbank gibt sogar einen Nachlass von 0,16 Prozentpunkten.



In Leipzig sind die Wohnungspreise deutlich gestiegen, aber nicht so stark wie in Berlin, München oder Hamburg. Kreditzinssätze sind ähnlich hoch wie in Dortmund.



In Dortmund sind Wohnungen noch erschwinglich. Kredite sind im Schnitt teurer als in München oder Hamburg. Dafür brauchen Käufer viel weniger Geld von der Bank.

Vermittler an der Spitze

Egal, ob Hamburg oder Dortmund: Die günstigsten Kredite in unserem Vergleich stammen fast ausnahmslos von Anbietern, die über Onlineplattformen Kredite vieler Banken vermitteln. Dazu gehören reine Vermittler und einige Banken. Commerzbank und Hypovereinsbank etwa vergeben neben eigenen Krediten auch Baudarlehen von bundesweit mehr als 200 anderen Instituten.

Der Vorteil: Aus ihrem großen Pool können die Vermittler für fast jeden Finanzierungswunsch ein Topangebot herauspicken. Dabei zahlt sich auch die Zusammenarbeit mit Regionalbanken aus. Im Zinsvergleich für Ham-

burg steckt hinter den Topangeboten von 16 Banken und Vermittlern ein Kredit der Sparkasse zu Lübeck. In Leipzig landeten mehr als ein Dutzend Anbieter mit einem Kredit der PSD Nürnberg auf den vorderen Plätzen.

Flexible Zinssätze

Unser Vergleich zeigt, dass bereits Immobilienstandort und Darlehenshöhe den Zinssatz der Finanzierung erheblich beeinflussen. Darüber hinaus gibt es viele Variablen, mit denen Banken ihre Zinssätze festlegen.

Am wichtigsten sind die Zinsbindung und der Anteil des Kredits am Immobilienwert. Dazu kommen je nach Bank Auf- und Ab-

schläge. Selbstständige zahlen häufig mehr Zinsen als Angestellte. Das Recht auf Sonder tilgung kostet oft extra. Eine schnelle Tilgung belohnen manche Banken mit Zinsrabatten.

Kreditnehmer können sich daher nicht auf Standardkonditionen verlassen. Wie viel ihr Kredit wirklich kostet und welche Bank am günstigsten ist, zeigt sich erst, wenn alle Eckdaten der Finanzierung feststehen und sie darauf zugeschnittene Angebote einholen. ■

Viele Informationen, Tests und Rechner rund um die Immobilienfinanzierung finden Sie im Internet (test.de/immobilienkredite).

Immobilienkredite: Zinssätze variieren je nach Stadt und Darlehenshöhe

Wir haben Kreditkonditionen für den Kauf einer 100 Quadratmeter großen Eigentumswohnung in vier Städten ermittelt. Zugrunde gelegt haben wir als Kaufpreis je einen marktüblichen Preis für eine gut ausgestattete Wohnung in guter Lage.¹⁾ Die Tabelle zeigt die Effektivzinsen für Immobilienkredite von Banken, Versicherungen und Kreditvermittlern. Die Kreditsumme beträgt jeweils 80 Prozent des Kaufpreises, die Zinsbindung 15 Jahre und die Anfangstilgung 3 Prozent.

Anbieter	Hamburg Kredit 400 000 Euro	Leipzig Kredit 180 000 Euro	Dortmund Kredit 150 000 Euro	München Kredit 500 000 Euro
1822direkt	1,51	1,58	1,65	1,54
Accedo	1,54	1,54	1,54	1,54
Allianz	1,77	1,87	1,82	1,79
Axa	1,84	1,85	1,85	1,84
Baufi Direkt	1,54	1,64	1,64	1,54
Baugeld Spezialisten	1,54	1,64	1,64	1,54
BBBank	1,90	1,91	1,91	1,90
C + C Credit Consult	1,52	1,58	1,74	1,63
Check24	1,52	1,70	1,65	1,63
Comdirect Bank	1,51	1,58	1,65	1,54
Commerzbank	1,51	1,58	1,65	1,54
Competence	1,65	1,76	1,76	1,65
CosmosDirekt	1,51	1,58	1,65	1,54
Creditfair	1,58	1,58	1,74	1,63
Creditweb	1,53	1,58	1,74	1,60
Debeka	2,85	2,85	2,85	2,84
Degussa	1,78	1,79	1,79	1,78
Deutsche Bank	2,11	2,11	2,11	2,11
DEVK	1,86	1,86	1,86	1,86
Dr. Klein	1,52	1,75	1,75	1,58
DTW	1,52	1,58	1,64	1,54
Enderlein	1,53	1,63	1,64	1,53
Fiba Immohyp	1,51	1,58	1,65	1,63
Freie Finanzierer München	-	-	-	1,41
Geld & Plan	1,56	1,75	1,75	1,64
Gladbacher Bank	1,84	1,88	1,88	1,84
Hamburger Volksbank	1,96	2,02	2,02	1,96
Hamburger Sparkasse	1,63	-	-	-
Haus & Wohnen	1,41	1,54	1,54	1,40

Anbieter	Hamburg Kredit 400 000 Euro	Leipzig Kredit 180 000 Euro	Dortmund Kredit 150 000 Euro	München Kredit 500 000 Euro
Hüttig & Rompf	1,44	1,44	1,44	1,44
Hypofact	1,56	1,76	1,76	1,61
Hypovereinsbank	1,53	1,63	1,64	1,53
ING-Diba	1,79	2,04	2,04	1,89
Interhyp	1,51	1,58	1,64	1,54
Kredite-Direkt	1,56	1,69	1,78	1,68
MKiB	1,54	1,58	1,64	1,54
Planethyp	1,53	1,63	1,64	1,53
Postbank	1,89	2,09	2,09	1,92
PSD Nord	1,70	-	-	-
PSD Niederbayern-Oberpfalz	1,98	2,03	2,03	1,98
PSD Nürnberg	-	1,58	-	-
PSD Rhein-Ruhr	-	-	1,73	-
Santander Bank	1,83	1,83	1,83	1,83
Santander Direkt Bank	1,83	1,83	1,83	1,83
Signal Iduna	1,94	2,04	2,04	1,94
Sparda Baden-Württemberg	1,69	1,68	1,68	1,69
Sparda Hamburg	1,73	-	-	-
Sparda Hessen	1,69	1,69	1,69	1,69
Sparda West	-	-	1,75	-
Sparkasse Dortmund	-	-	1,96	-
Sparkasse Leipzig	-	2,08	-	-
Stadtsparkasse München	-	-	-	1,81
Targobank	1,53	1,63	1,64	1,53
Volkswagen Bank	1,51	1,58	1,65	1,54

Gelb markiert sind die jeweils besten Angebote.
 ⊕ = Kreditvermittler.
 - = Entfällt/Kein Angebot.
 1) Kaufpreise: Hamburg 500 000 Euro, Leipzig 225 000 Euro, Dortmund 187 500 Euro, München 625 000 Euro (Quelle: Marktübliche Kaufpreise nach vdpResearch).
 Stand: 10. November 2017