

Reif fürs Eigenheim

Immobilienkredit mit 55 plus. Darlehen für die eigenen vier Wände gibt es auch im fortgeschrittenen Alter. Einige sind aber bis zu siebenmal so teuer wie andere.

Unser Rat

Alter. Einen Kredit für ein Haus zu bekommen, ist auch kurz vor der Rente möglich. Entscheidend ist der Nachweis, dass Sie mit Ihrer Rente die Finanzierung stemmen können. Die Unsicherheit, ob Sie zu Lebzeiten den Kredit abbezahlen können, ist kein Hindernis. Der Wert der Immobilie bietet ausreichend Sicherheit für die Bank.

Preisvergleich. Im Test fanden wir größere Preisunterschiede, als wir sie sonst kennen. Die besten Konditionen boten Kreditvermittler. Holen Sie immer mehrere Angebote ein, auch von mindestens ein oder zwei Kreditvermittlern. Achten Sie darauf, allen Anbietern die gleichen Vorgaben machen (siehe S. 55).

Volltilger. Die besten Angebote im Test bekamen wir für Volltilgerdarlehen, die innerhalb der Zinsbindungsfrist komplett getilgt werden. Einen Kredit mit sieben Jahren Laufzeit gab es schon ab einem Effektivzins von 0,33 Prozent.

Ratenwechsel. Fragen Sie, ob Sie bei Bedarf die Tilgungsrate ändern können. Diese Option gibt es oft sogar kostenlos. Sie sind dann flexibel bei sinkendem Einkommen.

Barbara und Lothar Matthies stehen kurz vor der Rente. Sie ist 57 Jahre alt, er 62 Jahre. Und sie stehen kurz vor dem Bau ihres 230 Quadratmeter großen Zweifamilienhauses in Großbeeren vor den Toren Berlins. In die obere Wohnung werden sie selber ziehen, die untere Wohnung mietet die Tochter mit ihrer Familie. „Ein echtes Mehrgenerationenhaus“, freut sich Lothar Matthies.

Das Paar hatte schon ein Eigenheim. „Aber das war ein Reihenhause, in dem wir mit unseren drei Kindern gelebt haben und das über drei Etagen ging. Uns war immer klar, dass wir dort nicht alt werden wollen“, sagt Matthies.

Nun baut das Ehepaar ein Haus, das zum kommenden Lebensabschnitt besser passt. Matthies hat ausgerechnet, dass das bei den hohen Mieten in Berlin und im Umland nicht teurer ist als mieten. 350 000 Euro wird der Neubau kosten, 300 000 Euro davon wird das Ehepaar über einen Kredit finanzieren.

Jeder vierte Erstkäufer ist über 55

Viele Ältere kaufen sogar das erste Mal im Leben ein Eigenheim. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft waren 27 Prozent aller Ersterwerber im Jahr 2017 älter als 55 Jahre alt. Das alte Credo, schuldenfrei in Rente zu gehen, scheint für die heutige Generation 55 plus nicht mehr zu gelten. Warum auch? In der Regel verdient sie in den letzten Jahren des Berufslebens gut und sie hat ausreichend Eigenkapital. Die Zinsen sind derzeit niedrig, vielerorts sind die Mieten gestiegen, wie bei Familie Matthies. Oft ändern sich die Bedürfnisse, weil etwa die Kinder ausziehen.

Ältere Kaufinteressenten fürchten oft, keine Finanzierung zu bekommen. Finanztest wollte wissen: Ist diese Sorge berechtigt? Wir haben bei 73 Anbietern nachgefragt, ob und zu welchen Konditionen sie Kredite an ältere Hauskäufer vergeben.

Das Ergebnis hat uns überrascht: Keines der befragten Kreditinstitute verlangt, dass

ein Darlehen bei Renteneintritt komplett getilgt sein muss, und nur eines hat eine Altersobergrenze für die Kreditvergabe: Bei der DEVK liegt sie bei 65 Jahren. Nur wenige fordern, dass die Kreditnehmer die Erbfolge geregelt haben oder eine Risikolebensversicherung abschließen (siehe Kasten S. 53).

Für die Höhe der Zinsen scheint das Alter bei den meisten Baufinanzierern ebenfalls keine Rolle zu spielen. Viele Angebote weichen nicht oder nur geringfügig vom durchschnittlichen Zinsniveau ab. Allerdings: Die Spanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Kreditgeber ist ungewohnt groß. Wir sind auf Angebote gestoßen, die siebenmal so teuer waren wie das günstigste.

Unser Modellkunde ist 59 Jahre alt

Für den Vergleich haben wir nach Angeboten für einen 59-jährigen Kreditnehmer gesucht, der eine Eigentumswohnung für 250 000 Euro kauft und mit 66 Jahren in Rente gehen will. Gefragt haben wir nach den Konditionen für drei Modellfälle (siehe S. 56 und 57).

■ Im Modellfall A möchte der Käufer 60 Prozent seiner 250 000 Euro teuren Immobilie beleihen und bis zum Ende der Zinsbindungsfrist zurückzahlen. Der Kredit soll entweder bis zum Rentenbeginn in sieben Jahren vollständig getilgt sein oder die Finanzierung läuft über den Rentenbeginn hinaus und ist nach zehn Jahren abgeschlossen.

■ Im Modellfall B braucht der Darlehensnehmer 80 Prozent des Kaufpreises. Er wünscht sich eine geringe Monatsrate und will sich die derzeit niedrigen Zinsen für 20 Jahre sichern. Es bleibt eine Restschuld.

■ Im Modellfall C beleihet der Wohnungskäufer seine Immobilie ebenfalls mit 60 Prozent. Bei Renteneintritt möchte er die Monatsrate deutlich senken können.

Die meisten Angebote bekamen wir für das Darlehen in Fall A mit zehn Jahren Laufzeit und vollständiger Tilgung (siehe S. 56). Das



Vorfreude auf dem Grundstück:
Barbara und Lothar Matthies
bauen bei Berlin ein Haus. Ihre
Tochter plus Familie zieht mit ein.

Ein Höchstalter gibt es nur selten

Banken müssen prüfen, ob Darlehensnehmer ihren Verpflichtungen nachkommen können. Anders als vielfach behauptet, gibt es keine gesetzliche Regelung, nach der Kreditnehmer in der Lage sein müssen, einen Immobilienkredit innerhalb ihrer statistischen Lebenserwartung zurückzuzahlen. Viele Banken haben aber eigene Richtlinien für die Kreditvergabe an Ältere.

Renteninformation. Beim überwiegenden Teil der von uns befragten Banken müssen Kreditnehmer über 55 Jahre eine aktuelle Renteninformation vorlegen sowie Nachweise über mögliche Zusatzrenten, zum Beispiel eine betriebliche Altersvorsorge oder eine private Rentenversicherung. Auch für andere zu erwartende Einkünfte, beispielsweise Mieteinnahmen, wollen die Bankberater Unterlagen sehen.

Maximale Beleihung. Einige Banken beschränken die Höhe der Kreditsumme. Die PSD Nürnberg beispielsweise staffelt die maximale Beleihung der Immobilie nach Lebensalter. Bis zu einem Alter von 61 Jahren vergibt sie Darlehen bis zu 80 Prozent des Immobilienwerts, ab 71 Jahren nur noch höchstens 60 Prozent.

Restschuld. Manche Banken fordern, dass ab einem bestimmten Alter ein Großteil des Darlehens zurückgezahlt ist. Bei einigen Anbietern müssen Kreditnehmer bei Erreichen ihrer statistischen Lebenserwartung mindestens 80 Prozent des Kredits getilgt haben. Die Sparda Hessen verlangt, dass die Restschuld spätestens dann komplett getilgt ist, bei der PSD Hessen-Thüringen muss die „Schuldenfreiheit erlebbar sein“.

Erbfolgeregelung. Gelegentlich wollen Banken wissen, wie ältere Kreditnehmer die Erbfolge regeln, manche vergeben einen Kredit nur, wenn eine jüngere Person mit in den Vertrag eintritt. Bei der DEVK etwa brauchen Darlehensnehmer über 65 Jahre einen Erben, der jünger als 50 Jahre ist.

Lebensversicherung. Nur wenige Banken setzen bei der Kreditvergabe voraus, dass Kreditnehmer eine Risikolebensversicherung abschließen (siehe Test S. 75). Ein Abschluss kann aber dazu beitragen, eine bessere Bonität zu bekommen.

Alter. Ein generelles Höchstalter bei Kreditaufnahme nannte nur eines der befragten Institute (DEVK, 65 Jahre). Kein Anbieter verlangte, das Darlehen bis Rentenbeginn zu tilgen.

Blick ins Grüne: Das Ehepaar Matthies kann gelassen in die Zukunft sehen.



Zinsniveau lag mit durchschnittlich 0,65 Prozent im Rahmen unserer monatlichen Vergleiche für einen Standardkredit (siehe S. 59). Mehrere Vermittler boten einen Kredit der Commerzbank zu 0,39 Prozent effektiv an.

Zögerlicher waren die Banken, wenn der Kredit innerhalb von sieben Jahren getilgt sein sollte. Einigen Anbietern war die dafür nötige Tilgungsrate von mehr als 10 Prozent zu hoch. Auffallend groß war hier der Zinsunterschied. Das günstigste Angebot mit einem Effektivzins von 0,33 Prozent machte der Vermittler Baugeld Spezialisten, das teuerste mit 1,84 Prozent die Postbank. Das heißt: Im Laufe der sieben Jahre Laufzeit zahlt der Kunde in unserem Fall bei Baugeld Spezialisten knapp 1385 Euro Zinsen, bei der Postbank 9500 Euro – also fast das Siebenfache!

Bis 26 000 Euro Zinsunterschied

Möchten ältere Immobilienkäufer ein Darlehen mit langer Laufzeit und geringer Belastung (Modellfall B), winken schon mehr Banken ab. Das Darlehen sei erst nach Erreichen der statistischen Lebenserwartung zurückgezahlt, so begründete beispielsweise die Sparda Hessen ihre Ablehnung. Die Degussa erklärt, dass die Restschuld nicht höher als 60 Prozent des Kaufpreises sein darf, wenn die Kreditnehmer ins Rentenalter kommen.

Das günstigste Angebot für Modellfall B kam von einigen Vermittlern, die einen Kredit der Axa für 0,93 Prozent effektiv anboten, am teuersten war die PSD Berlin Brandenburg mit 1,82 Prozent. Aufgrund der langen Laufzeit wirkt sich hier der Zinsunterschied besonders deutlich aus. Nach Ende der 20-jährigen Zinsbindung beträgt die Summe der gezahlten Zinsen beim günstigsten Anbieter knapp 30 000 Euro, beim teuersten knapp 56 000 Euro.

Halbierung der Rate unerwünscht

Am schwersten taten sich die Banken mit dem Wunsch, der für angehende Rentner besonders naheliegend ist. Im Modellfall C möchte der Kreditnehmer mit Eintritt der Rente die Möglichkeit haben, die Rate von etwa 1200 Euro auf knapp 600 Euro zu senken. Das entspricht einem Tilgungssatzwechsel von etwa 9 Prozent auf 4 Prozent.

Diese weite Spanne schreckte offenbar viele Banken ab. Gerade mal die Hälfte der Befragten machte ein Angebot für diesen Fall. Häufige Gründe: Die Höchsttilgung darf nicht mehr als 5 Prozent betragen oder die

FOTO: BERGMANN FOTO

KfW-Förderung

Barrieren abbauen mit Geld vom Staat

Wohnen im Alter. Wer nicht mehr gut zu Fuß ist, braucht ein Zuhause ohne steile Treppen und hohe Stufen. Beim Bau oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses empfiehlt es sich daher, an Einschränkungen im Alter zu denken. Für ältere Immobilienkäufer gilt das besonders.

Kredit oder Zuschuss. Die staatliche KfW-Bank vergibt Fördermittel, um Barrieren abzubauen – unabhängig von Alter und Einkommen. Auch den Kauf von altersgerecht umgebauten Häusern und Wohnungen unterstützt die Förderbank. Antragsteller haben die Wahl zwischen einem zinsvergünstigten Kredit bis 50 000 Euro (Programm 159, siehe S. 58) und

einem Zuschuss, der bis zu 12,5 Prozent der Kosten abdeckt, höchstens 6250 Euro. Der Zuschuss lässt sich unkompliziert über das Zuschussportal der KfW beantragen, den Kredit gibt es nur über eine durchleitende Bank. Die meisten der von uns befragten Institute gaben an, Kredite aus dem Programm „Altersgerecht Umbauen“ zu vermitteln.

Förderzusage. Das Geld der KfW ist für viele unterschiedliche Um- und Einbauten einsetzbar, die das Wohnen im Alter erleichtern. Es ist auch förderfähig, den Grundriss zu ändern oder das Dach auszubauen. Die Arbeiten dürfen aber erst losgehen, nachdem die Förderzusage da ist.

Rate um höchstens 2 Prozent erhöht oder gesenkt werden.

Im Einzelfall sind die Banken aber durchaus bereit, Ausnahmen zu machen. So erlaubt die Allianz den gewünschten Ratenwechsel, obwohl er vom Standard abweicht. Sie machte mit 0,84 Prozent Effektivzins nach der Gladbacher Bank sogar das zweitgünstigste Angebot, das auch von einigen Vermittlern angeboten wurde.

Nicht abwimmeln lassen

Unser Test zeigt: Das Alter allein ist kein Hinderungsgrund für eine Kreditvergabe. Die Sorge älterer Hauskäufer, aus Altersgründen als nicht kreditwürdig eingestuft zu werden, ist unbegründet. Schwierig ist es dagegen für manche Bank, den besonderen Wünschen von Rentnern in spe gerecht zu werden.

Interessenten sollten sich davon aber nicht beeindrucken lassen und überstürzt ein übersteuertes Angebot annehmen. Empfehlenswert ist immer, nicht nur die Hausbank, sondern mindestens auch einen Kreditvermittler zu fragen oder sich an eine Bank zu wenden, die Kredite anderer Anbieter vermittelt. Vermittler haben einen Überblick über die Konditionen vieler Banken und können so gerade für Sonderwünsche ihrer Kunden oft günstige Angebote finden.

Familie Matthies hat ihren Kreditvertrag längst in der Tasche. Jetzt muss es nur noch losgehen mit dem Hausbau. ■

Auf test.de/thema/immobilienkredite finden Sie viele weitere Informationen, Tests und Tipps für Ihre Baufinanzierung.

Leseraufruf

Haben Sie mit über 55 Jahren eine Immobilie finanziert oder planen Sie dies in nächster Zeit? Wir möchten gern wissen, wie die Bank auf Ihren Kreditwunsch reagiert hat. Teilen Sie uns Ihre Erfahrungen mit unter

immobilienkredit55plus
@stiftung-warentest.de

Per Post an Stiftung Warentest/Finanztest, „Immobilienkredit55plus“, Lützowplatz 11–13, 10785 Berlin.

Schritt für Schritt zum besten Kredit

1 Eigenkapital einsetzen. Ihr Eigenkapital sollte reichen, um mindestens 10 bis 20 Prozent des Kaufpreises und die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notarkosten abzudecken. Je nach Bundesland können das bis zu gut 15 Prozent des Kaufpreises sein.

2 Kreditsumme festlegen. Die Höhe der Zinsen hängt unter anderem davon ab, wie hoch der Eigenanteil am Kaufpreis ist. Übersteigt der Kredit eine bestimmte Grenze von zum Beispiel 80 Prozent des Kaufpreises, verlangen die meisten Banken einen Aufschlag. Fragen Sie, wie viel Eigenkapital nötig ist, um einen besseren Zins zu bekommen.

3 Fördermittel abklären. Bund und Länder vergeben zinsvergünstigte Kredite und Zuschüsse für Bau, Kauf und Modernisierung. Erkundigen Sie sich rechtzeitig, welche für Sie infrage kommen. Die Programme der staatlichen KfW-Bank lassen sich teilweise miteinander kombinieren. Wichtig: Fördermittel müssen Sie immer beantragen, bevor es losgeht.

4 Tilgungssatz festlegen. Kalkulieren Sie, wie hoch Ihre Monatsrate sein darf. Die bisherige Miete fällt zwar weg, aber Nebenkosten werden weiter fällig und Instandhaltungskosten kommen hinzu. Bei den derzeit niedrigen Zinsen sollten Sie sich einen Tilgungssatz von 2 bis 3 Prozent mindestens leisten können. Viele Banken in unserem Test verlangten ohnehin eine Mindesttilgung in dieser Höhe.

5 Zinsen sichern. Sichern Sie sich die derzeit niedrigen Zinsen langfristig, auch wenn 15 oder 20 Jahre Zinsbindung etwas mehr kosten als die Zinsen für kürzere Fristen. Gar kein Zinserhöhungsrisiko gibt es mit einem Darlehen, das bis Ende der Zinsbindung komplett getilgt ist. Für diese Volltilgerdarlehen gewähren viele Anbieter sogar einen Zinsvorteil. Auch in unserem Test gab es die besten Konditionen für die zwei Volltilgerdarlehen in Modellfall A (siehe S. 56)

6 Flexibel bleiben. Vereinbaren Sie mit der Bank ein Recht auf Sondertilgungen von 5 bis 10 Prozent des Kredits pro Jahr. Empfehlenswert ist auch ein Recht, die Monatsrate nachträglich ändern zu dürfen. So haben Sie mehr Spielraum, zum Beispiel wenn Sie früher in Rente gehen möchten als ursprünglich geplant.

7 Angebote einholen. Lassen Sie sich von mehreren Baufinanzierern ein Angebot machen. Einen guten Überblick bieten Kreditvermittler. Günstige Anbieter finden Sie in den Tabellen auf Seite 56 und 57. Fragen Sie aber auch bei Ihrer Hausbank oder einer regionalen Bank nach. Sie sind oft ebenfalls daran interessiert, eine individuelle Lösung zu finden.

8 Angebote vergleichen. In kaum einem Bereich lohnt sich ein Preisvergleich so sehr wie bei der Immobilienfinanzierung. Schon kleine Unterschiede hinter dem Komma können schnell mehrere Tausend Euro ausmachen, vor allem bei einer längeren Zinsbindung. Wichtig für den Vergleich ist aber, dass Sie den Banken die gleichen Vorgaben zu Kreditsumme, Zinsbindung, Monatsrate oder Tilgungssatz und Rückzahlungsoptionen machen und dass diese sich daran halten. Außerdem sollten die Termine, an denen die Banken Ihnen die Angebote unterbreiten, zeitlich möglichst dicht beieinanderliegen. Lassen Sie sich von der Bank immer einen Finanzierungsplan erstellen. Aus ihm sollte auch hervorgehen, wie lange es bis zur kompletten Entschuldung dauert.

9 Angebot auswählen. Maßstab für den Vergleich ist der Effektivzins. Er ist sozusagen das Preisschild eines Kredits, allerdings nur, wenn die Zinsbindungsfrist gleich ist. Auch anhand der Restschuld lassen sich Kreditangebote vergleichen – vorausgesetzt, Auszahlungsbetrag und Monatsrate sind identisch.

Tipp Eine ausführliche Schritt-für-Schritt-Anleitung sowie viele Rechner zur Baufinanzierung finden Sie online (test.de/immobilienkredit).

Volltilger (Modellfall A). Der Käufer einer Eigentumswohnung für 250 000 Euro braucht einen Kredit von 150 000 Euro. Er will mit der Tilgung schnell fertigwerden. Das Darlehen hat er am Ende der Zinsbindungsfrist vollständig zurückgezahlt. In Variante 1 zahlt er bis Rentenbeginn sieben Jahre lang eine Monatsrate zwischen 1 800 und 1 900 Euro, in Variante 2 tilgt er über den Rentenbeginn hinaus zehn Jahre lang mit einer Rate von etwa 1 300 Euro.

Ergebnis. Die schnelle Rückzahlung belohnen viele Banken mit günstigen Zinskonditionen. Die Preisspanne ist ungewohnt groß: Der teuerste Anbieter in Variante 1 verlangt einen sechsmal so hohen Zinssatz wie der günstigste.



Kredit voll getilgt bis zum Ende der Zinsbindung

Variante 1: Abbezahlt in 7 Jahren, fertig bis Rentenbeginn

Variante 2: Abbezahlt in 10 Jahren, fertig erst nach Rentenbeginn

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter			
Baugeld Spezialisten	Ⓢ 0,33	Baugeld Spezialisten	Ⓢ 0,37
Hypofact	Ⓢ 0,36	Accedo	Ⓢ 0,39
C + C Credit Consult	Ⓢ 0,37	1822direkt	0,39
Check24	Ⓢ 0,40	Comdirect Bank	0,39
Baufi Direkt	Ⓢ 0,43	Commerzbank	0,39
Geld & Plan	Ⓢ 0,43	CosmosDirekt	0,39
Haus & Wohnen	Ⓢ 0,43	DTW	Ⓢ 0,39
1822direkt	0,45	Enderlein	Ⓢ 0,39
Accedo	Ⓢ 0,45	Ergo	0,39
Comdirect Bank	0,45	Hypovereinsbank	Ⓢ 0,39
Commerzbank	0,45	Interhyp	Ⓢ 0,39
CosmosDirekt	0,45	Planethome	Ⓢ 0,39
Dr. Klein	Ⓢ 0,45	Targobank	0,39
DTW	Ⓢ 0,45	Dr. Klein	Ⓢ 0,40
Enderlein	Ⓢ 0,45	Baufi Direkt	Ⓢ 0,42
Ergo	0,45	Geld & Plan	Ⓢ 0,42
Hypovereinsbank	0,45	Haus & Wohnen	Ⓢ 0,42
Interhyp	Ⓢ 0,45	Hypofact	Ⓢ 0,42
Planethome	Ⓢ 0,45	Check24	Ⓢ 0,44
Targobank	0,45	C + C Credit Consult	Ⓢ 0,46
Creditfair	Ⓢ 0,47	Creditfair	Ⓢ 0,46
Kredite-Direkt	Ⓢ 0,47	Kredite-Direkt	Ⓢ 0,46
Sparda Baden-Württemberg	0,51	Sparda Baden-Württemberg	0,49
Regionale Anbieter			
Freie Finanzierer München	Ⓢ 0,40	Freie Finanzierer München	Ⓢ 0,44
MBS in Potsdam	0,61	Sparda West	0,54
PSD Nord	0,71	Sparda Hamburg	0,57
Berliner Sparkasse	0,72	Sparda München	0,60
Sparda München	0,77	Stadtsparkasse Düsseldorf	0,60
Volksbank Düsseldorf Neuss	0,78	MBS in Potsdam	0,62
Durchschnittlicher Zins im Test	0,68	Durchschnittlicher Zins im Test	0,65
Teuerster Anbieter im Test	1,84	Teuerster Anbieter im Test	1,20

Ⓢ = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019

So haben wir getestet

Im Test. Wir haben Angebote für Anuitätendarlehen zur Finanzierung einer 250 000 Euro teuren Eigentumswohnung von 73 Banken, Kreditvermittlern, Bausparkassen und Versicherungen für drei Modellfälle (Volltilgung, 20 Jahre Zinsbindung, Ratenwechsel-Option) eingeholt. Beim Modellfall Volltilgung gibt es die zwei Laufzeitvarianten sieben und zehn Jahre. Unser Kreditnehmer ist 59 Jahre alt und plant seinen Renteneintritt mit 66 Jahren.

Die Tabellen zeigen die jeweils günstigsten Konditionen bei überregionalen und bei regionalen Anbietern. Ihre Reihenfolge richtet sich nach dem Effektivzins pro Jahr. Online nennen wir die Konditionen aller abgefragten Anbieter (test.de/immobilienkredit55plus-pdf). Im Modellfall C haben wir eine Option auf einen Ratenwechsel vorausgesetzt. Die Angabe des Effektivzins erfolgt gemäß Preisangabenverordnung für die anfänglich errechnete Ratenhöhe.

FOTO: BERGMANN FOTO

Kredit mit Restschuld nach 20 Jahren Laufzeit

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter		Überregionale Anbieter	
Enderlein	0,93	Check24	1,20
Ergo	0,93	Axa	1,21
Hypovereinsbank	0,93	Debeka	1,21
Planethome	0,93	Geld & Plan	1,21
Targobank	0,93	MKiB	1,21
Baufi Direkt	1,01	Fiba Immohyp	1,28
Haus & Wohnen	1,01	BW Bank	1,31
1822direkt	1,03	PSD Nürnberg	1,31
Comdirect Bank	1,03	C + C Credit Consult	1,33
Commerzbank	1,03	Allianz	1,35
CosmosDirekt	1,03	DKB	1,46
Interhyp	1,03	Regionale Anbieter	
Creditweb	1,07	Volksbank Rhein-Ruhr	1,12
Accedo	1,10	Sparda Nürnberg	1,20
Dr. Klein	1,10	Freie Finanzierer München	1,22
DTW	1,11	Volksbank Düsseldorf Neuss	1,24
Hüttig & Rompf	1,11	PSD RheinNeckarSaar	1,29
Hypofact	1,11	PSD Nord	1,36
Creditfair	1,12	Sparkasse Leipzig	1,45
Baugeld Spezialisten	1,13	Berliner Sparkasse	1,48
Durchschnittlicher Zins im Test			1,27
Teuerster Anbieter im Test			1,82

⊕ = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019

Lange Laufzeit (Modellfall B).

Der Kreditnehmer kauft eine Eigentumswohnung für 250 000 Euro und benötigt 200 000 Euro Kredit. Er möchte 20 Jahre Zinsbindung und 2 Prozent Tilgung.

Wert legt er auf eine geringe monatliche Belastung von gut 500 Euro im Monat. Nach Ende der Zinsbindung in 20 Jahren bleibt eine Restschuld von etwas über 100 000 Euro. Der Kreditnehmer wird dann 79 Jahre alt sein.

Ergebnis. Zwei Drittel der Banken machten ein Angebot, obwohl der Kreditnehmer aller Voraussicht nach zu Lebzeiten die Restschuld nicht tilgen wird. Die Zinsen sind moderat. Hinter den meisten günstigen Angeboten der Vermittler steckt ein Kredit der Axa.

Kredit mit Option auf Wechsel der Tilgungsrate

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter		Überregionale Anbieter	
Gladbacher Bank	0,78	Targobank	0,84
1822direkt	0,84	C + C Credit Consult	0,87
Accedo	0,84	Sparda Baden-Württemberg	0,87
Allianz	0,84	Haus & Wohnen	0,98
Baugeld Spezialisten	0,84	Creditfair	1,11
Check24	0,84	DTW	1,11
Comdirect Bank	0,84	Hüttig & Rompf	1,11
Commerzbank	0,84	ING	1,11
CosmosDirekt	0,84	Kredite Direkt	1,11
Creditweb	0,84	MKiB	1,11
Enderlein	0,84	Regionale Anbieter	
Geld & Plan	0,84	Freie Finanzierer München	0,87
Hypofact	0,84	Sparda West	0,95
Hypovereinsbank	0,84	Sparda Nürnberg	1,00
Interhyp	0,84	MBS in Potsdam	1,02
Planethome	0,84		
Durchschnittlicher Zins im Test			1,01
Teuerster Anbieter im Test			1,54

⊕ = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019

Ratenwechsel (Modellfall C). Der

Kreditnehmer braucht für eine 250 000 Euro teure Eigentumswohnung einen Kredit über 150 000 Euro mit einer Option auf einen Ratenwechsel während der Zinsbindung. Die anfängliche Tilgung beträgt um die 9 Prozent. Der Kunde möchte seinen Kredit in 15 Jahren abbezahlen. Bis zum Renteneintritt in sieben Jahren wünscht er eine Monatsrate von etwa 1 200 Euro, für die acht Jahre danach eine Rate von rund 600 Euro.

Ergebnis. Nur etwa die Hälfte der Banken machte ein Angebot für diesen Fall. Vielen war die Anfangstilgung von knapp 9 Prozent zu hoch.

**Stiftung
Warentest**

Finanztest



**Zusatz-
information**

Kredit voll getilgt bis zum Ende der Zinsbindung

Volltilger (Modell A). Der Käufer einer Eigentumswohnung für 250 000 Euro braucht einen Kredit von 150 000 Euro. Er will mit der Tilgung schnell fertigwerden. Das Darlehen hat er am Ende der Zinsbindungsfrist vollständig zurückgezahlt. In Variante 1 zahlt er bis Rentenbeginn sieben Jahre lang eine Monatsrate zwischen 1 800 und 1 900 Euro, in Variante 2 tilgt er über den Rentenbeginn hinaus zehn Jahre lang mit einer Rate von etwa 1 300 Euro.

Ergebnis. Die schnelle Rückzahlung belohnen viele Banken mit günstigen Zinskonditionen. Die Preisspanne ist ungewohnt groß: Der teuerste Anbieter in Variante 1 verlangt einen sechsmal so hohen Zinssatz wie der günstigste.

Variante 1: Abbezahlt in 7 Jahren, fertig bis Rentenbeginn		Variante 2: Abbezahlt in 10 Jahren, fertig erst nach Rentenbeginn	
Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter			
Baugeld Spezialisten	Ⓟ 0,33	Baugeld Spezialisten	Ⓟ 0,37
Hypofact	Ⓟ 0,36	Accedo	Ⓟ 0,39
C + C Credit Consult	Ⓟ 0,37	1822direkt	0,39
Check24	Ⓟ 0,40	Comdirect Bank	0,39
Baufi Direkt	Ⓟ 0,43	Commerzbank	0,39
Geld & Plan	Ⓟ 0,43	CosmosDirekt	0,39
Haus & Wohnen	Ⓟ 0,43	DTW	Ⓟ 0,39
1822direkt	0,45	Enderlein	Ⓟ 0,39
Accedo	Ⓟ 0,45	Ergo	0,39
Comdirect Bank	0,45	Hypovereinsbank	0,39
Commerzbank	0,45	Interhyp	Ⓟ 0,39
CosmosDirekt	0,45	Planethome	Ⓟ 0,39
Dr. Klein	Ⓟ 0,45	Targobank	0,39
DTW	Ⓟ 0,45	Dr. Klein	Ⓟ 0,40
Enderlein	Ⓟ 0,45	Baufi Direkt	Ⓟ 0,42
Ergo	0,45	Geld & Plan	Ⓟ 0,42
Hypovereinsbank	0,45	Haus & Wohnen	Ⓟ 0,42
Interhyp	Ⓟ 0,45	Hypofact	Ⓟ 0,42
Planethome	Ⓟ 0,45	Check24	Ⓟ 0,44
Targobank	0,45	C + C Credit Consult	Ⓟ 0,46
Creditfair	Ⓟ 0,47	Creditfair	Ⓟ 0,46
Kredite-Direkt	Ⓟ 0,47	Kredite-Direkt	Ⓟ 0,46
Sparda Baden-Württemberg	0,51	Sparda Baden-Württemberg	0,49
Creditweb	Ⓟ 0,56	Creditweb	Ⓟ 0,54
Degussa Bank	0,57	Degussa Bank	0,55
Fiba Immohyp	Ⓟ 0,57	Fiba Immohyp	Ⓟ 0,55
MKiB	Ⓟ 0,62	MKiB	Ⓟ 0,55
BBBbank	0,64	BBBbank	0,62
Sparda Hessen	0,71	DKB	0,62
PSD Nürnberg	0,76	Sparda Hessen	0,73
PSD West	0,76	PSD Nürnberg	0,74
Deutsche Bank	0,77	PSD West	0,74
BW Bank	0,79	Deutsche Bank	0,75
Gladbacher Bank	0,81	Gladbacher Bank	0,78
DKB	0,85	Allianz	0,79
EthikBank	0,88	BW Bank	0,80
PSD Kiel	1,00	ING	0,84
Postbank/DSL	1,84	EthikBank	0,86
		Postbank/DSL	0,89
		PSD Kiel	0,98
		LVM Versicherung	1,06
		Debeka	1,14
		Signal Iduna	1,20

Variante 1: Abbezahlt in 7 Jahren, fertig bis Rentenbeginn		Variante 2: Abbezahlt in 10 Jahren, fertig erst nach Rentenbeginn	
Anbieter	Effektiv- zins (%)	Anbieter	Effektiv- zins (%)
Regionale Anbieter			
Freie Finanzierer München [Ⓢ]	0,40	Freie Finanzierer München [Ⓢ]	0,44
MBS in Potsdam	0,61	Sparda West	0,54
PSD Nord	0,71	Sparda Hamburg	0,57
Berliner Sparkasse	0,72	Sparda München	0,60
Sparda München	0,77	Stadtsparkasse Düsseldorf	0,60
Volksbank Düsseldorf Neuss	0,78	MBS in Potsdam	0,62
Sparkasse Hannover	0,81	PSD Nord	0,69
Sparda Nürnberg	0,82	Berliner Sparkasse	0,70
Stadtsparkasse Düsseldorf	0,82	Sparda Hannover	0,70
Sparda Berlin	0,85	Sparda Nürnberg	0,70
Sparkasse Leipzig	0,90	Volksbank Düsseldorf Neuss	0,75
PSD Berlin-Brandenburg	0,91	Sparkasse Hannover	0,79
Sparda Hamburg	0,96	Sparda Berlin	0,83
PSD Hessen-Thüringen	1,03	Sparkasse Leipzig	0,88
PSD Karlsruhe-Neustadt	1,06	PSD Berlin-Brandenburg	0,89
PSD Hannover	1,07	PSD Hannover	0,91
Volksbank Rhein-Ruhr	1,12	Volksbank Rhein-Ruhr	1,00
Bank 1 Saar	1,17	PSD RheinNeckarSaar	1,01
Sparda West	1,19	PSD Karlsruhe-Neustadt	1,04
		Bank 1 Saar	1,05
		PSD Hessen-Thüringen	1,13
Durchschnittlicher Zins im Test	0,68	Durchschnittlicher Zins im Test	0,65
Teuerster Anbieter im Test	1,84	Teuerster Anbieter im Test	1,20

[Ⓢ] = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019

Kredit mit Restschuld nach 20 Jahren Laufzeit

Lange Laufzeit (Modellfall B). Der Kreditnehmer kauft eine Eigentumswohnung für 250 000 Euro und benötigt 200 000 Euro Kredit. Er möchte 20 Jahre Zinsbindung und 2 Prozent Tilgung.

Wert legt er auf eine geringe monatliche Belastung von gut 500 Euro im Monat. Nach Ende der Zinsbindung in 20 Jahren bleibt eine Restschuld von etwas über 100 000 Euro. Der Kreditnehmer wird dann 79 Jahre alt sein.

Ergebnis. Zwei Drittel der Banken machten ein Angebot, obwohl der Kreditnehmer aller Voraussicht nach zu Lebzeiten die Restschuld nicht tilgen wird. Die Zinsen sind moderat. Hinter den meisten günstigen Angeboten der Vermittler steckt ein Kredit der Axa.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter		Überregionale Anbieter	
Enderlein	Ⓢ 0,93	BW Bank	1,31
Ergo	0,93	PSD Nürnberg	1,31
Hypovereinsbank	0,93	C + C Credit Consult	Ⓢ 1,33
Planethome	Ⓢ 0,93	Allianz	1,35
Targobank	0,93	DKB	1,46
Baufi Direkt	Ⓢ 1,01	Signal Iduna	1,52
Haus & Wohnen	Ⓢ 1,01	Postbank/DSL	1,55
1822direkt	1,03	Gladbacher Bank	1,61
Comdirect Bank	1,03	LVM Versicherung	1,69
Commerzbank	1,03	ING	1,78
CosmosDirekt	1,03	Kredite-Direkt	Ⓢ 1,78
Interhyp	Ⓢ 1,03	Regionale Anbieter	
Creditweb	Ⓢ 1,07	Volksbank Rhein-Ruhr	1,12
Accedo	Ⓢ 1,10	Sparda Nürnberg	1,20
Dr. Klein	Ⓢ 1,10	Freie Finanzierer München	Ⓢ 1,22
DTW	Ⓢ 1,11	Voba Düsseldorf Neuss	1,24
Hüttig & Rompf	Ⓢ 1,11	PSD RheinNeckarSaar	1,29
Hypofact	Ⓢ 1,11	PSD Nord	1,36
Creditfair	Ⓢ 1,12	Sparkasse Leipzig	1,45
Baugeld Spezialisten	Ⓢ 1,13	Berliner Sparkasse	1,47
Check24	Ⓢ 1,20	Sparkasse Hannover	1,52
Axa	1,21	Stadtsparkasse Düsseldorf	1,72
Debeka	1,21	PSD Hannover	1,77
Geld & Plan	Ⓢ 1,21	Sparda West	1,78
MKiB	Ⓢ 1,21	PSD Berlin-Brandenburg	1,82
Fiba Immohyp	Ⓢ 1,28		
Durchschnittlicher Zins im Test			1,27
Teuerster Anbieter im Test			1,82

Ⓢ = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019

Kredit mit Option auf Wechsel der Tilgungsrate

Ratenwechsel (Modellfall C). Der Kreditnehmer braucht für eine 250 000 Euro teure Eigentumswohnung einen Kredit über 150 000 Euro mit einer Option auf einen Ratenwechsel während der Zinsbindung. Die anfängliche Tilgung beträgt um die 9 Prozent.

Der Kunde möchte seinen Kredit in 15 Jahren abbezahlen. Bis zum Renteneintritt in sieben Jahren wünscht er eine Monatsrate von etwa 1 200 Euro, für die acht Jahre danach eine Rate von rund 600 Euro.

Ergebnis. Nur etwa die Hälfte der Banken machte ein Angebot für diesen Fall. Vielen war die Anfangstilgung von knapp 9 Prozent zu hoch.

Anbieter	Effektivzins (%)	Anbieter	Effektivzins (%)
Überregionale Anbieter		Überregionale Anbieter	
Gladbacher Bank	0,78	Creditfair	1,11
1822direkt	0,84	DTW	1,11
Accedo	0,84	Hüttig & Rompf	1,11
Allianz	0,84	ING	1,11
Baugeld Spezialisten	0,84	Kredite-Direkt	1,11
Check24	0,84	MKiB	1,11
Comdirect Bank	0,84	Debeka	1,40
Commerzbank	0,84	Signal Iduna	1,44
CosmosDirekt	0,84	LVM Versicherung	1,47
Creditweb	0,84	Regionale Anbieter	
Enderlein	0,84	Freie Finanzierer München	0,87
Geld & Plan	0,84	Sparda West	0,95
Hypofact	0,84	Sparda Nürnberg	1,00
Hypovereinsbank	0,84	MBS in Potsdam	1,02
Interhyp	0,84	Sparda Berlin	1,31
Planethome	0,84	Volksbank Rhein-Ruhr	1,35
Targobank	0,84	PSD Hannover	1,43
C + C Credit Consult	0,87	PSD Berlin-Brandenburg	1,54
Sparda Baden-Württemberg	0,87		
Haus & Wohnen	0,98		
Durchschnittlicher Zins im Test			1,01
Teuerster Anbieter im Test			1,54

Ⓢ = Kreditvermittler.

Stand: 2. Dezember 2019