ISSN 1614-6530 | A, L: € 7,50 | CZ: 270 CZK | E, F, I, NL, Portugal Cont.: € 7,90 | PL: 37 PLN | sfr 12,20 | SK: € 7,90

SONDERDRUCK

€uro

08
2011

Deutschland
€ 6.50

WIRTSCHAFT | POLITIK | BÖRSE | www.finanzen.net

Zum 6. Mal in Folge: **Interhyp AG**

# Bester Baufinanzierer

Foto: Bau-Fritz

**Zinsverlauf** Die Kurve zeigt den Durchschnittszins für einen Immobilienkredit in Deutschland mit zehnjähriger Zinsbindung

(Quelle: Deutsche Bundesbank; für die Monate Juni und Juli 2011 liegen noch keine Werte vor)

# Keine Panik!

Inflationsangst und zuletzt steigende Zinsen treiben viele Deutsche zum **Immobilienkauf.** Doch Schnellschüsse sind gefährlich VON ULRICH LOHRER

Die Inflationsgefahren in der Eurozone steigen: Im Juni sind die Preise um 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Das macht die Europäische Zentralbank (EZB) unruhig. Denn ihre Zielgröße für die Inflationsrate im Euroraum liegt bei zwei Prozent. Entsprechend haben die Zentralbanker schon signalisiert, die Leitzinsen zu erhöhen, wenn die Inflationsrate nicht bald wieder unter zwei Prozent fällt. Aber daran glauben viele Ökonomen nicht, weshalb sie mittelfristig steigende Leitzinsen erwarten.

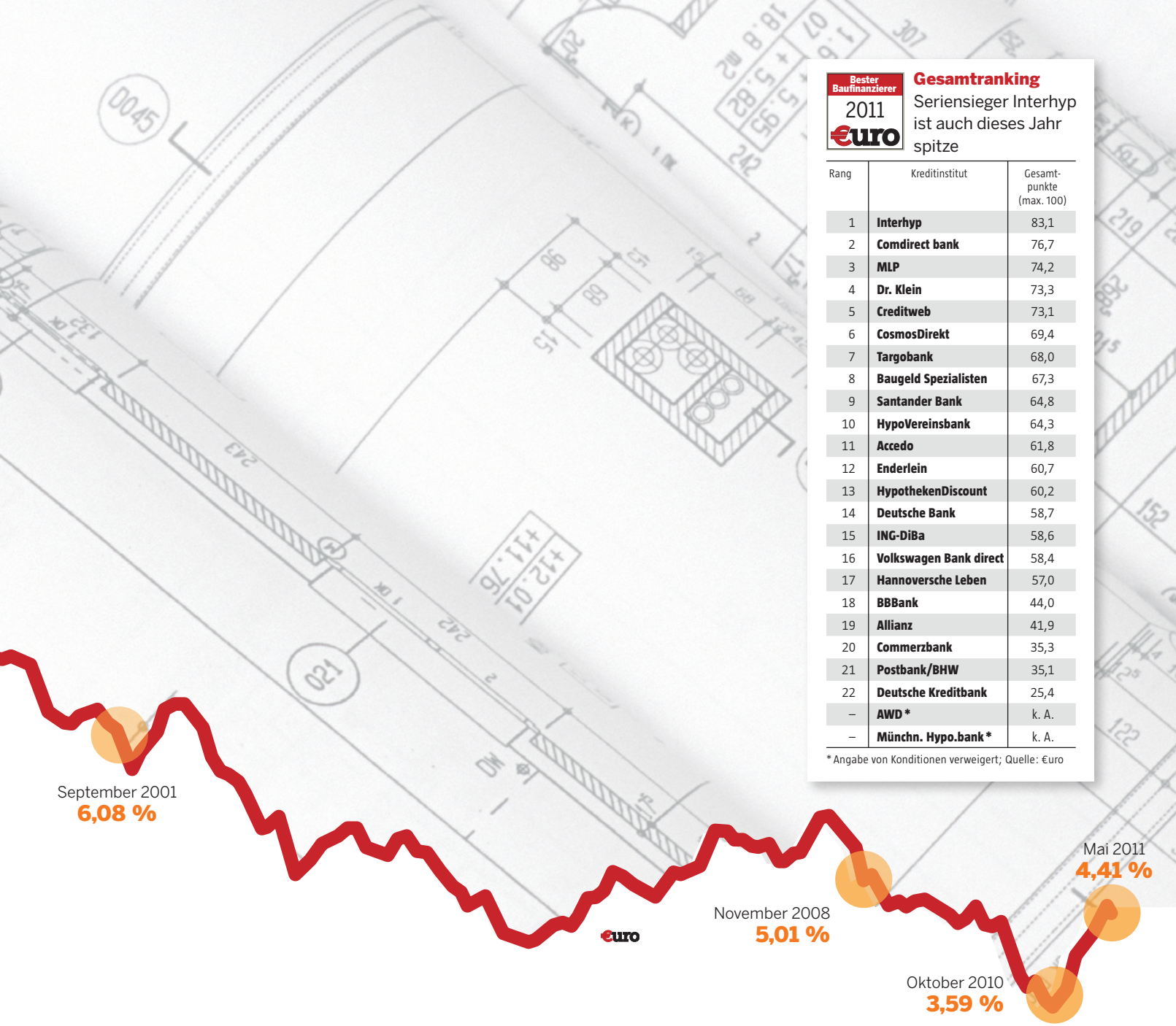
Das würde sich im Alltag auswirken: Die Banken und Sparkassen heben dann die Zinssätze ebenfalls an - folglich verteuern sich Kredite. So schauen sich potenzielle Immobilienbesitzer seit Monaten eilig nach den eigenen vier Wänden um, damit sie noch in den Genuss niedrigerer Darlehenszinsen kommen - zumal die Immobilienpreise in einer Inflationsphase auch zulegen. „In München lag beim Wohnungseigentum der Geldumsatz im ersten Quartal 2011 um 14 Prozent über dem Niveau des Vorjahreszeitraums“, sagt Helmut Thiele, Vorsitzender des Münchner Gutachterausschusses. „Von meinen Kollegen aus anderen Großstädten weiß ich, dass dort der Umsatz ebenfalls gestiegen ist.“

**Sicherheit gesucht.** Die Bundesbank rechnet zudem im aktuellen Monatsbericht für dieses Jahr gegenüber 2010 mit einem Plus von 6,5 Prozent beim Wohnungsbau. „Treibende Kräfte hinter dieser Entwicklung dürften neben der positiven Ertrags- und Einkommenstendenz und den günstigen Finanzierungskonditionen vor allem optimistische Erwartungen sein“, schreiben die Bundesbank-Ökonomen. „Daneben mögen Zweifel an der Werthaltigkeit alternativer Anlageformen eine Rolle spielen.“ Sprich: Immobilien dienen als sicherer Hafen in Zeiten von Inflation und Staatsschuldenkrisen in Europa.

Auch das Volumen der Immobilienkredite klettert: Zwischen März 2010 und März 2011 erhöhte sich die Summe der Hypothekenkredite in Deutschland um ein halbes Prozent von 902 auf 906,8 Milliarden Euro.

Vorsicht ist beim Kauf und der Finanzierung einer Immobilie trotzdem angebracht. In der Regel ist das die größte Investition, die der Durchschnittsbürger in seinem Leben tätigt. Und im Gegen-

FOTOS: HORVAT/IMAGEBROKER/MAURITIUS IMAGES




**Gesamtranking**
Seriensieger Interhyp ist auch dieses Jahr spitze

| Rang | Kreditinstitut | Gesamtpunkte (max. 100) |
|---|---|---|
| 1 | **Interhyp** | 83,1 |
| 2 | **Comdirect bank** | 76,7 |
| 3 | **MLP** | 74,2 |
| 4 | **Dr. Klein** | 73,3 |
| 5 | **Creditweb** | 73,1 |
| 6 | **CosmosDirekt** | 69,4 |
| 7 | **Targobank** | 68,0 |
| 8 | **Baugeld Spezialisten** | 67,3 |
| 9 | **Santander Bank** | 64,8 |
| 10 | **HypoVereinsbank** | 64,3 |
| 11 | **Accedo** | 61,8 |
| 12 | **Enderlein** | 60,7 |
| 13 | **HypothekenDiscount** | 60,2 |
| 14 | **Deutsche Bank** | 58,7 |
| 15 | **ING-DiBa** | 58,6 |
| 16 | **Volkswagen Bank direct** | 58,4 |
| 17 | **Hannoversche Leben** | 57,0 |
| 18 | **BBBank** | 44,0 |
| 19 | **Allianz** | 41,9 |
| 20 | **Commerzbank** | 35,3 |
| 21 | **Postbank/BHW** | 35,1 |
| 22 | **Deutsche Kreditbank** | 25,4 |
| – | **AWD*** | k. A. |
| – | **Münchn. Hypo.bank*** | k. A. |

* Angabe von Konditionen verweigert; Quelle: €uro

satz zu der Einschätzung vieler Käufer ist eine Immobilie keine sichere Anlage, sondern in der Regel ein schwer durchschaubares Investment mit hohen Nebenkosten und einer Vielzahl von Risiken.

Niels Nauhauser von der Verbraucherzentrale Baden-Württemberg rät Interessenten deshalb, genau zu prüfen, ob eine Immobilie wirklich ihren Bedürfnissen entspricht und die oft damit verbundene Schuldenlast tragbar ist. Nur wenn diese Fragen positiv beantwortet werden können, komme eine Finanzierung infrage. „Grundsätzlich sollte man sich Zeit nehmen und Konditionen und Beratung bei Kreditgebern, also neben den Banken auch bei Kreditvermittlern, vergleichen“, empfiehlt Nauhauser.

**Der €uro-Test.** Genau dies hat die Redaktion getan und ließ vom Hamburger Analysehaus S.W.I. Finance die Konditionen der überregionalen Geldhäuser bei der Immobilienfinanzierung vergleichen. Geprüft wurde die Höhe der Effektivzinsen für unterschiedliche Zinsbindungsfristen von Sofort- und Forward-Darlehen. Letztere sind Kredite, die erst in der Zukunft abgerufen werden, aber zu heute geltenden Konditionen.
Testsieger ist wie in den Vorjahren der Münchner Kreditvermittler Interhyp. Die mit ihm kooperierenden Institute – die Direktbank Comdirect und der Heidelberger Finanzdienstleister MLP – folgen auf Platz 2 und 3. Die Kreditvermittler Dr. Klein und Creditweb besetzen Platz 4 und 5.

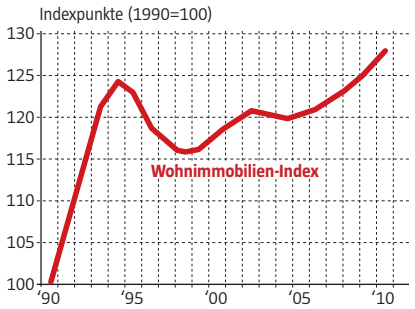
Insgesamt offenbarte der Test deutliche Unterschiede. Während die günstigsten Anbieter ein Standard-Annuitätendarlehen mit einer zehnjährigen Zinsbindung für etwa 3,9 Prozent offerieren, liegt das Angebot beim Tabellenletzten (Allianz) 0,3 Prozentpunkte darüber. Das klingt nicht viel, macht aber bei einer Darlehenssumme von 200 000

Euro immerhin 50 Euro pro Monat mehr aus.

**Sicherheitsaufschlag.** Große Zinsunterschiede gibt es auch bei den verschiedenen Bindungsfristen. Ein Kredit mit einer fünfjährigen Zinsbindung ist bei den günstigsten Kreditgebern - dem Kreditvermittler Creditweb und den Baugeld Spezialisten - für 3,39 Prozent zu bekommen. Wer sich die Zinsen fünf Jahre länger sichern will, muss einen guten halben Prozentpunkt mehr zahlen. Und eine Zinsbindung von 15 Jahren kostet bereits 4,3 Prozent.

Für viele Kunden scheint der Aufschlag von einem halben Prozentpunkt einer fünfjährigen gegenüber einer zehnjährigen Zinsbindung kein zu hoher Preis für eine längere Planungssicherheit zu sein. Aber oft übersehen sie, dass bei einem halben Prozentpunkt weniger Zinskosten mehr von der Kreditsumme getilgt werden kann und die Anschlussfinanzierung deshalb teurer sein darf. Dieser Effekt lässt sich gut als Entscheidungshilfe für die Wahl der richtigen Zinsbindungsfrist verwerten. Berechnungstools wie die des Internetportals www.zinsen-berechnen.de zeigen, wie hoch der Anschlusszins nach einer fünfjährigen Zinsbindung sein darf, damit sich der fünfjährige Kredit gegenüber einem zehnjährigen Kredit besser rechnet.

**Wohnimmobilienpreise** Der Index zeigt die bundesweite Entwicklung




Quelle: BulwienGesa

Bei einem Fünfjahreszins von 3,4 Prozent darf der Anschlusszins für eine weitere fünfjährige Zinsbindung immerhin noch knapp 4,7 Prozent betragen, damit sich die fünfjährige Zinsbindung besser rechnet als eine zehnjährige Bindung zu einem Zins von 3,9 Prozent.

**Vorzeitige Kreditablösung.** Wer besonders viel Wert auf Sicherheit legt, sollte aber eine Zinsbindung über mehr als zehn Jahre berücksichtigen. Bei solchen Krediten können Kunden nach zehn Jahren vorzeitig aus ihrem Vertrag aussteigen. Das heißt: Der Restkredit kann dann ohne Vorfälligkeitsentschädigung mit einem gegebenenfalls günstigeren Darlehen abgelöst werden. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist eine Art Strafgebühr zugunsten des Geldinstituts für die vorzeitige Abzahlung von Immobilien-

**Forward-Darlehen** Die unten aufgeführten Zinsen gelten für ein 100 000-Euro-Darlehen, das in 18 Monaten (zum 1. Januar 2013) in Anspruch genommen werden soll. Die Immobilie ist aktuell 270 000 Euro wert

| Rang | Institut | Effektivzins mit Zinsbindung 5 Jahre | 10 Jahre | 15 Jahre | Zinsaufschlag ab dem 1. Monat | Gesamtpunkte (max. 100) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Interhyp** | 3,20 % | 3,76 % | 4,25 % | nein | **85,4** |
| 1 | **MLP** | 3,20 % | 3,76 % | 4,25 % | nein | **85,4** |
| 3 | **Comdirect bank** | 3,20 % | 3,76 % | 4,28 % | nein | **84,8** |
| 3 | **CosmosDirekt** | 3,20 % | 3,76 % | 4,28 % | nein | **84,8** |
| 5 | **Dr. Klein** | 3,66 % | 4,13 % | 4,31 % | nein | **66,7** |
| 6 | **Baugeld Spezialisten** | 3,70 % | 4,05 % | 4,29 % | nein | **66,6** |
| 7 | **Accedo** | 3,68 % | 4,04 % | 4,31 % | nein | **65,8** |
| 8 | **Creditweb** | 3,65 % | 4,11 % | 4,32 % | nein | **65,5** |
| 9 | **Enderlein** | 3,64 % | 4,07 % | 4,31 % | nein | **64,5** |
| 10 | **HypothekenDiscount** | 3,67 % | 4,12 % | 4,31 % | nein | **62,8** |
| 10 | **HypoVereinsbank** | 3,67 % | 4,12 % | 4,31 % | nein | **62,8** |
| 10 | **Santander Bank** | 3,67 % | 4,12 % | 4,31 % | nein | **62,8** |
| 10 | **Targobank** | 3,67 % | 4,12 % | 4,31 % | nein | **62,8** |
| 10 | **Volkswagen Bk. direct** | 3,67 % | 4,12 % | 4,31 % | nein | **62,8** |
| 15 | **Deutsche Bank** | 3,88 % | 4,25 % | 4,62 % | nein | **51,5** |
| 16 | **Hannoversche Leben** | 3,84 % | 4,15 % | 4,39 % | nein | **51,3** |
| 17 | **Allianz** | 3,91 % | 4,21 % | 4,69 % | ja | **39,8** |
| 18 | **ING-DiBa** | 3,84 % | 4,25 % | k. A. | nein | **33,5** |
| 19 | **BBBank** | k. A. | 4,44 % | k. A. | nein | **29,6** |
| 20 | **Deutsche Kreditbank** | 4,03 % | 4,70 % | 5,05 % | nein | **21,2** |
| 21 | **Postbank/BHW** | 4,16 % | 4,52 % | 4,92 % | ja | **21,0** |
| 22 | **Commerzbank** | 4,08 % | 4,44 % | 5,08 % | nein | **18,9** |

Erläuterung: Für die Gesamtpunkte wurden die Ergebnisse der Zinskonditionen mit 60 Prozent und die der sonstigen Kriterien (11 Kriterien wie Mindestkredithöhe, Gebühren, Sondertilgungs-Modalitäten, KfW-Programme) mit 40 Prozent berücksichtigt; Quelle: €uro

**Service und Beratung** Es wurden die persönliche Beratung und die Finanzierungsunterlagen geprüft

| Rang | Institut | Ränge in den getesteten Bereichen: Beratung vor Ort [2] | Telefon [3] | E-Mail [4] | Online [5] | Angebot [6] | Gesamt [1] (max. 100) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Interhyp** | 2 | 3 | 1 | 2 | 7 | **82,0** |
| 2 | **Dr. Klein** | 1 | 12 | 3 | 3 | 20 | **74,0** |
| 3 | **Creditweb** | 5 | 8 | 12 | 7 | 6 | **73,6** |
| 4 | **ING-DiBa** | 8 | 2 | 5 | 1 | 18 | **70,0** |
| 5 | **Targobank** | 6 | 5 | 14 | 19 | 9 | **69,0** |
| 6 | **Deutsche Bank** | 3 | 15 | 17 | 18 | 11 | **65,3** |
| 7 | **Comdirect bank** | 7 | 6 | 11 | 8 | 21 | **64,4** |
| 8 | **Santander Bank** | 13 | 16 | 15 | 14 | 4 | **59,9** |
| 9 | **HypoVereinsbank** | 10 | 14 | 19 | 11 | 15 | **58,4** |
| 10 | **Baugeld Spezialisten** | 14 | 17 | 9 | 5 | 17 | **56,6** |
| 11 | **MLP** | 12 | 18 | 13 | 9 | 14 | **56,6** |
| 12 | **Allianz** | 16 | 21 | 23 | 22 | 5 | **52,6** |
| 13 | **Münchn. Hypoth.bank** | 11 | 13 | 24 | 24 | 19 | **51,8** |
| 14 | **AWD** | 15 | 20 | 21 | 20 | 13 | **50,0** |
| 15 | **Commerzbank** | 4 | 23 | 22 | 17 | 24 | **49,6** |
| 16 | **Postbank/BHW** | 9 | 19 | 20 | 16 | 22 | **49,5** |
| 17 | **Hannoversche Leben** | k. A. | 10 | 4 | 10 | 1 | **48,1** |
| 18 | **Accedo** | k. A. | 1 | 2 | 6 | 10 | **47,5** |
| 19 | **HypothekenDiscount** | k. A. | 11 | 7 | 4 | 2 | **46,6** |
| 20 | **Enderlein** | k. A. | 4 | 10 | 13 | 2 | **46,6** |
| 21 | **BBBank** | 17 | 22 | 16 | 21 | 16 | **46,2** |
| 22 | **CosmosDirekt** | k. A. | 7 | 6 | 15 | 8 | **43,4** |
| 23 | **Volkswagen Bank direct** | k. A. | 9 | 8 | 12 | 12 | **41,5** |
| 24 | **Deutsche Kreditbank** | k. A. | 24 | 18 | 23 | 23 | **20,5** |

[1] Durchschnitt der Ränge muss nicht der Endplatzierung entsprechen, da keine gleiche Gewichtung; [2] z. B. Erörterung der Finanzierung; [3] z. B. Richtigkeit der Aussagen, Warteschleifen; [4] z. B. Qualität der Antwort; [5] z. B. Online-Rechner, Informationsgehalt; [6] z. B. Finanzierungsantrag, Tilgungsplan, Verständlichkeit; Quelle: €uro

krediten mit bis zu zehn Jahren Zinsbindungszeit.

Welche Zinsbindung die richtige ist, wird sich jedoch erst am Ende der Finanzierung herausstellen, da selbstverständlich niemand vorhersagen kann, wie hoch die Zinsen in fünf oder zehn Jahren sind. Die Ökonomen der Wirtschaftsinstitute geben oft nur für die nächsten zwölf Monate Prognosen ab - und irren sich schon dabei oft.

Nach dem Trendindikator des Darlehensvermittlers Dr. Klein glauben die Kreditnehmer in Deutschland aber offenbar an deutlich steigende Zinsen und schließen längere Zinsbindungen als noch vor einem Jahr ab. Die durchschnittliche Bindungsfrist im April 2010 lag bei neun Jahren und sechs Monaten, ein Jahr später sind es zehn Jahre und fünf Monate.

Auch viele Immobilienbesitzer, deren Anschlussfinanzierung erst in einigen Jahren erfolgt, befürchten steigende Zinsen. „Sie können ein Forward-Darlehen abschließen", sagt Nauhauser. „Dabei sichern sie sich heute - gegen einen Aufschlag von etwa einem halben Prozentpunkt - die derzeitigen Zinsen für die Anschlussfinanzierung in bis zu drei Jahren."

Aktuell bieten sogar einige Anbieter günstigere Forward- als Sofort-Darlehen an. Laufen die Altverträge aber noch länger als drei Jahre, besteht diese Option meist nicht. Dennoch gibt es eine Ausstiegsmöglichkeit aus dem Altvertrag. „Grundsätzlich nur, wenn der Kreditgeber dem zustimmt. Dann fällt aber oft eine sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigung an. Diese kann sogar das Doppelte des tatsächlichen Schadens betragen", sagt Nauhauser.

Aber: Die EU arbeitet an einer Richtlinie zum Recht auf vorzeitige Rückzahlung. „Der Entwurf zur Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge soll noch im Sommer dem europäischen Parlament vorgelegt werden", sagt Frank Christian Pauli vom Verbraucherzentrale Bundesverband. „Will man den Binnenmarkt öffnen und mehr Wettbewerb wagen, muss es ein uneingeschränktes Recht zur Rückzahlung geben."

Der aktuelle Entwurf würde für deutsche Kreditnehmer mehr Freiheiten bringen. Wenn alles gut läuft, könnte die Richtlinie noch in diesem Jahr verabschiedet werden und müsste anschließend in deutsches Recht umgesetzt werden. Das kann sich allerdings über Jahre hinziehen. Und dann stehen die Zinsen vielleicht weit höher als heute.

FOTO: EINBERGER/ARGUM

**Testsieger:** Interhyp-Chef Michiel Goris konnte die Top-Position durch guten Forward-Zins und Service halten

## Bester Baufinanzierer
# So wurde gewertet

Zwischen April und Juni 2011 überprüfte das Hamburger Analysehaus S.W.I. Finance im Auftrag von €uro den Markt für Immobilienfinanzierungen. Getestet wurden der Service und die Konditionen von 24 Geldhäusern und Kreditvermittlern. **Stichtag für die Zinskonditionen war der 8. Juni 2011.** Die Gesamtpunkte bei den getesteten Bereichen spiegeln das Ergebnis des jeweiligen Instituts im Verhältnis zum besten Ergebnis wider. Die Ergebnisse der drei Testbereiche wurden für das Gesamtergebnis so gewichtet: Die Konditionen von Sofort- und Forward-Darlehen flossen jeweils mit 32,5 Prozent, der Service mit 35 Prozent ein.

Die 36-seitige Studie „Ergebnisse Bester Baufinanzierer 2011" enthält weitere Details und Tabellen der getesteten Kreditanbieter. Die Studie ist bei S.W.I. Finance gegen eine Gebühr von 50 Euro plus Mehrwertsteuer erhältlich (info@swi-finance; Tel.: 040/411690).

**Sofortdarlehen** Die unten aufgelisteten Zinssätze beziehen sich auf einen 200 000-Euro-Kredit eines Angestellten für eine Wohnimmobilie zum Kaufpreis von 250 000 Euro. Der Tilgungssatz pro Jahr beträgt zwei Prozent

| Rang | Institut | Effektivzins mit Zinsbindung 5 Jahre | 10 Jahre | 15 Jahre | Punkte Zinskonditionen | Punkte Sonstige Kriterien | Gesamtpunkte (max. 100) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **Comdirect bank** | 3,45 % | 3,90 % | 4,26 % | 56,8 | 25,1 | **81,9** |
| 1 | **CosmosDirekt** | 3,45 % | 3,90 % | 4,26 % | 56,8 | 25,1 | **81,9** |
| 1 | **Interhyp** | 3,45 % | 3,90 % | 4,26 % | 56,8 | 25,1 | **81,9** |
| 1 | **MLP** | 3,45 % | 3,90 % | 4,26 % | 56,8 | 25,1 | **81,9** |
| 5 | **Creditweb** | 3,39 % | 3,91 % | 4,29 % | 57,5 | 22,7 | **80,2** |
| 6 | **Baugeld Spezialisten** | 3,39 % | 3,93 % | 4,28 % | 57,1 | 22,4 | **79,5** |
| 7 | **Dr. Klein** | 3,45 % | 3,94 % | 4,26 % | 55,0 | 24,0 | **79,0** |
| 8 | **Accedo** | 3,44 % | 3,88 % | 4,28 % | 57,3 | 15,9 | **73,2** |
| 9 | **Enderlein** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **Hannoversche Leben** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **HypothekenDiscount** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **HypoVereinsbank** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **Santander Bank** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **Targobank** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 9 | **Volkswagen Bk. direct** | 3,48 % | 3,92 % | 4,28 % | 53,9 | 18,2 | **72,1** |
| 16 | **ING-DiBa** | 3,51 % | 3,92 % | 4,28 % | 52,8 | 18,5 | **71,3** |
| 17 | **Deutsche Bank** | 3,66 % | 4,05 % | 4,46 % | 34,3 | 24,5 | **58,8** |
| 18 | **BBBank** | 3,82 % | 3,89 % | 4,44 % | 35,7 | 20,2 | **55,9** |
| 19 | **Commerzbank** | 3,61 % | 4,17 % | 4,78 % | 18,7 | 17,7 | **36,4** |
| 20 | **Deutsche Kreditbank** | 3,67 % | 4,34 % | 4,69 % | 12,5 | 22,5 | **35,0** |
| 21 | **Postbank/BHW** | 3,74 % | 4,29 % | 4,69 % | 11,9 | 21,7 | **33,6** |
| 22 | **Allianz** | 3,90 % | 4,20 % | 4,67 % | 10,3 | 22,2 | **32,5** |

Erläuterung: Für die Gesamtpunkte wurden die Ergebnisse der Zinskonditionen mit 60 Prozent und die der sonstigen Kriterien (11 Kriterien wie Mindestkredithöhe, Gebühren, Sondertilgungs-Modalitäten, KfW-Programme) mit 40 Prozent berücksichtigt; Quelle: €uro

# Baufinanzierung für Deutschland:
## Ich bin 100 Banken

*Alexander Rieger*
*Baufinanzierungsspezialist*
*bei Interhyp, Karlsruhe.*

Bester Baufinanzierer
Gesamtsieger 2006 - 2011
€uro

**Individuelle Beratung**
Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir eine maßgeschneiderte Finanzierung.

**Beste Konditionen**
Aus über 100 Banken finden wir anbieterunabhängig das Angebot, das optimal passt und Geld spart.

**Persönlicher Kontakt**
Ob am Telefon, per E-Mail oder an einem unserer Standorte: Wir sind immer für Sie da.

**0 800 - 200 15 15 48**
(Mo.–Fr. 8–22 Uhr, Sa./So. 9–18 Uhr)
**www.interhyp.de**

interhyp
*Baufinanzierung*