



MICHEL GORIS

CEO, Interhyp AG:

„Unser neunter Testsieg ist ein schöner Beleg für ausgezeichnete Beratung und erstklassigen Service bei gleichzeitig besten Konditionen.“

SONDERDRUCK

Interhyp AG:

Bester Baufinanzierer zum 9. Mal in Folge

08

2014

Deutschland

€ 6.50



**Bester
Baufinanzierer**

**Testsieger
Ausgabe 8/2014**

€uro

Nicht nur der Zins zählt

Baugeld ist günstig wie nie. Das macht Immobilien attraktiv. Der **€uro Baufinanzierer-Test** zeigt, welche Anbieter bei Konditionen und Beratung spitze sind VON STEFAN RULLKÖTTER

Deutschland baut wieder. Allein im ersten Quartal 2014 haben die Bauämter bundesweit rund 64000 neue Wohnungen genehmigt – 15 Prozent mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Die stärkste Zunahme gab es bei Mehrfamilienhäusern mit einem Plus von 22,5 Prozent. Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser legten dagegen mit plus 1,1 Prozent nur geringfügig zu.

Für Bauherren und Immobilienkäufer scheinen die Zeiten günstig. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die sich nach dem Willen ihres Präsidenten Mario Draghi mindestens bis Ende 2016 fortsetzen soll, sorgt auch für historisch niedrige Baugeldkonditionen.

Dass die Deutschen dank höherer Löhne zumindest statistisch gesehen mehr Geld zur Verfügung haben, macht den Traum vom Eigenheim in ländlichen Regionen erschwinglicher, in den Metropolen steigen die Preise aber viel schneller als die Einkommen. Vor allem wer in teuren Städten wie Hamburg, München oder Frankfurt kaufen oder bauen will, sollte Kreditangebote vergleichen. Denn die Unterschiede können gewaltig sein.

Der große Finanzierer-Check. Grund genug für €uro, die in Deutschland aktiven Baufinanzierer zu testen. Bereits zum neunten Mal in Folge untersuchte das Hamburger Analyse-Institut S.W.I. Finance, bei welchen Baufinanzierern Kunden bundesweit und regional die besten Kreditkonditionen, eine gute Beratung und Top-Serviceleistungen finden können. Dazu wurden von April bis

Juli bundesweit 27 Anbieter – ein repräsentativer Querschnitt der deutschen Baufinanziererlandschaft – durchleuchtet. „Die Auswahl setzte sich schwerpunktmäßig aus den großen, überregional vertretenen Filialbanken, den größten Direktinstituten und aus einigen bedeutenden Finanzierungsvermittlern zusammen“, erklärt S.W.I.-Geschäftsführer Marcus Schad.

In einer ersten Testphase analysierten die Experten die Konditionen für drei Kreditvarianten: Sofort-, Forward- und Volltilger-Darlehen. Die Detailauswertung der Kategorien finden Sie in den Einzeltabellen auf den nächsten Seiten.

Das Ergebnis: „Die besten Anbieter liefern sich bei den Konditionen einen Wettbewerb bis zur zweiten Nachkommastelle – und scheinen sich permanent gegenseitig zu beobachten“, sagt S.W.I.-Cheftester Johannes Higl.

Es geht oft nur um Hundertstel. In der Kategorie Sofortkredit mit zehn, 15 oder 20 Jahren Laufzeit machten mit 1822direkt, Comdirect, Interhyp, MLP und Volkswagenbank fünf Anbieter identische Spitzenangebote für eine Zinsbindung von zehn, 15 und 20 Jahren. In der bei Kreditnehmern immer beliebteren Kategorie Volltilger-Darlehen teilten sich mit 1822direkt, Baugeld Spezialisten, Comdirect, Interhyp, MLP und Volkswagenbank gleich sechs Institute den Sieg. Mit Volltilgern können sich Kreditnehmer die historisch niedrigen Baugeldzinsen langfristig – meist für 20 oder 25 Jahre – sichern. In diesem Zeitraum gelingt es vielen Immobilienerwerbern oft,



Gesamt-Ranking

Seriensieger Interhyp kann bei den Testergebnissen erneut überzeugen

Rang	Kreditinstitut	Gesamtpunkte (maximal 100)
1	Interhyp	81,4
2	Baugeld Spezialisten	80,2 ¹
3	Comdirect Bank	80,2 ¹
4	MLP	77,5
5	HypoVereinsbank	76,9
6	Dr. Klein	75,1
7	Creditweb	73,8
8	Targobank	73,6
9	Commerzbank	72,4
10	HypothekenDiscount	68,8
11	Volkswagen Bank	68,6 ¹
12	DTW Immobilienfinanzierung	68,6 ¹
13	Accedo	66,7
14	1822direkt	66,6
15	Santander Direkt Bank	64,3
16	Netbank	63,7
17	DAB Bank	63,1
18	ING-DiBa	47,1
19	AXA	45,7
20	Allianz	44,6

Bundesweit 27 Anbieter im Test; Testzeitraum: April bis Juli 2014; Gewichtung für das Gesamt-Ranking: Konditionen für Sofort- und Forward-Darlehen jeweils 26 Prozent, für Volltilger-Darlehen 13 Prozent, Beratung/Service 35 Prozent; ¹Unterschied in den weiteren Nachkommastellen; Quelle: €uro

das Baudarlehen fast vollständig oder sogar komplett zurückzuzahlen.

Lediglich bei Forward-Darlehen gab es mit dem Vermittler DTW Immobilienfinanzierung einen einzigen Sieger. „Aber auch in dieser Testkategorie bewegten sich die Konditionenunterschiede zu den Nächstplatzierten im Bereich von hundertstel Prozentpunkten“, erklärt Higle. Die Forward-Kreditvariante eignet sich für Kunden, die sich langfristige Niedrigstzinsen sichern möchten, das Darlehen aber erst nach einer vorab fest-

gelegten Vorlaufzeit – bis zu fünf Jahre ab Vertragsschluss – benötigen.

Große Unterschiede in der Beratung.

Parallel zum Konditionen-Check lief ein Praxistest: „Mystery-Shopper“ ließen sich im Auftrag von Euro zur Baufinanzierung je drei Mal vor Ort beraten. Zudem stellten sie jedem getesteten Anbieter jeweils sechs Anfragen per Telefon und E-Mail – und ließen sich die übermittelten Offerten ausführlich erläutern. „Der Trend bei Beratung und Service

läuft konträr zu den hart umkämpften Konditionen“, bilanziert S.WI.-Chef Schad: „In den weichen Kategorien zeigen sich immer noch große Unterschiede zwischen den Instituten.“

Wo der Kunde nicht König ist. Bereits wenn es darum geht, einen Termin für ein Beratungsgespräch zu vereinbaren, wird es bei einigen Anbietern schwierig. Beim Finanzvermittler MLP wurde einem Testkunden mitgeteilt, dass sich der Berater umgehend telefonisch melden

Fünf Sieger beim Sofortkredit

Beim Kauf von Wohnimmobilien wird in der Regel mit 20 Prozent Eigenkapital und 80 Prozent Darlehen kalkuliert. **Fünf Anbieter** teilen sich in der Finanzierungsdisziplin Sofortkredit den Sieg



Sofortdarlehen Die Zinssätze gelten für den 200 000-Euro-Kredit eines Angestellten für eine Wohnimmobilie (Kaufpreis: 250 000 Euro, Jährliche Anfangstilgung: zwei Prozent).

Rang	Institut	Effektivzins in % mit Zinsbindung			Punkte		Gesamtpunkte (max. 100)
		10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Zinskonditionen	Sonstige Kriterien	
1	1822direkt	2,06	2,58	2,82	58,0	28,7	86,7
1	Comdirect Bank	2,06	2,58	2,82	58,0	28,7	86,7
1	Interhyp	2,06	2,58	2,82	58,0	28,7	86,7
1	MLP	2,06	2,58	2,82	58,0	28,7	86,7
1	Volkswagen Bank	2,06	2,58	2,82	58,0	28,7	86,7
6	Accedo	2,04	2,57	2,82	58,9	27,6	86,5
7	DTW Immo.finanzzg.	2,06	2,58	2,82	58,0	27,0	85,0
8	Baugeld Spezialisten	2,04	2,58	2,82	58,6	26,2	84,8
9	Hypothesen Discount	2,04	2,56	2,89	57,5	25,0	82,5
10	Dr. Klein	2,04	2,57	2,89	57,2	25,0	82,2
11	Creditweb	2,06	2,58	2,91	55,9	25,0	80,8
12	Commerzbank	2,06	2,58	3,00	53,7	24,5	78,2
13	HypoVereinsbank	2,03	2,54	2,89	58,3	17,5	75,9
14	DAB, Santander	2,09	2,59	2,89	55,2	17,5	72,7
14	Targobank	2,09	2,59	2,89	55,2	17,5	72,7

Stichtag: 18.06.2014; Erläuterung: Für die Gesamtpunktzahl wurden die Ergebnisse der Zinskonditionen mit 60 Prozent und die übrigen Testkategorien mit insgesamt 40 Prozent gewichtet; drei Anbieter punktgleich auf Rang 14; Quelle: Euro

Bester Forward-Anbieter: DTW

Günstige Konditionen lassen sich per Kredit mit festgelegter Vorlaufzeit bis zu fünf Jahre ab Vertragsschluss sichern. Bester Anbieter von Forward-Darlehen: **DTW Immobilienfinanzierung**



Forward-Darlehen Die Zinssätze gelten für ein 100 000-Euro-Kredit, der zum 1. Januar 2016 in Anspruch genommen werden soll. Die Immobilie ist aktuell 270 000 Euro wert.

Rang	Institut	Effektivzins in % mit Zinsbindung			Punkte		Gesamtpunkte (max. 100)
		10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	Zinskonditionen	Sonstige Kriterien	
1	DTW Immo.finanzzg.	2,31	2,81	57,7	21,6		79,3
2	Baugeld Spezialisten	2,28	2,82	59,0	19,5		78,5
3	Hypothesen Discount	2,41	2,80	52,0	24,3		76,4
4	Creditweb	2,30	2,81	58,3	16,0		74,3
5	HypoVereinsbank	2,38	2,80	53,9	20,4		74,3
6	1822direkt	2,31	2,82	57,2	16,5		73,7
6	Comdirect Bank	2,31	2,82	57,2	16,5		73,7
6	Commerzbank	2,31	2,82	57,2	16,5		73,7
6	Interhyp	2,30	2,81	57,2	16,5		73,7
6	MLP	2,31	2,82	57,2	16,5		73,7
6	Volkswagen Bank	2,31	2,82	57,2	16,5		73,7
12	Dr. Klein	2,30	2,80	58,8	14,0		72,7
13	DAB Bank, Netbank	2,30	2,80	50,2	22,0		72,2
13	Santander Direkt Bank	2,44	2,80	50,2	22,0		72,2
13	Targobank	2,44	2,80	50,2	22,0		72,2

Stichtag: 18.6.2014; Erläuterung: Für die Gesamtpunktzahl wurden die Ergebnisse der Zinskonditionen mit 60 Prozent und die der übrigen Testkategorien mit insgesamt 40 Prozent gewichtet; vier Anbieter punktgleich auf dem 13. Platz; Quelle: Euro

würde – bis zum Rückruf dauerte es jedoch zwei Tage. Bei der Postbank wurde ein fest vereinbarter Termin kurzfristig mit einer hanebüchenen Begründung abgesagt: Die Beratungshotline dürfe keine Termine zur Baufinanzierung vergeben; dies solle nur durch den Berater vor Ort geschehen. Bei zwei verabredeten Folgeterminen fiel die Postbank erneut negativ auf: Der Berater hörte sich im ersten Fall zwanzig Minuten das vom Kreditinteressenten vorgetragene Anliegen kommentarlos an. Erst danach reif-

te in ihm die Erkenntnis, dass er in Baufinanzierungsfragen nicht beraten könne – und die zuständige Kollegin zurzeit nicht erreichbar sei. Selbstverständlich könne ein neuer Termin ausgemacht werden – der Tester lehnte dankend ab.

Offenbar eine Beratungspraxis mit Methode: Auch in einem weiteren Testgespräch vor Ort stellte sich heraus, dass der Postbank-Mitarbeiter gar nicht für Beratung zuständig und der vermeintliche Experte der Filiale wegen anderer Termine nicht verfügbar war. Dafür

sollte der Mystery-Shopper alle persönlichen Daten zurücklassen – man wolle sich alles ansehen und später zurückrufen, erklärte der Bankberater.

Bei Creditweb scheiterte die persönliche Kontaktaufnahme aus anderen Gründen: „Ich trug am Telefon mein Anliegen vor. Eine persönliche Beratung wurde erst einmal abgelehnt. Man erstellte mir einen Finanzierungsvorschlag am Telefon und schickte mir diesen per E-Mail zu. Erst wenn ich mich dafür entscheiden sollte, käme es zu einem

Volltilger-Kredite: sechs Sieger

Kreditnehmer können sich die historischen Niedrigzinsen auch langfristig (bis zu 25 Jahre) sichern – und ihr Baudarlehen vollständig zurückzahlen. Den Sieg teilen sich **sechs Anbieter**



Volltilger-Darlehen Die Zinssätze gelten für einen 140 000-Euro-Kredit. Mit dem Darlehen soll ein selbst genutztes Einfamilienhaus finanziert werden, das 200 000 Euro kostet.

Rang	Institut	Effektivzins in % mit Zinsbindung		Punkte		Gesamtpunkte (max. 100)
		20 Jahre	25 Jahre	Zinskonditionen	Sonstige Kriterien	
1	1822direkt	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
1	Baugeld Spezialisten	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
1	Comdirect Bank	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
1	Interhyp	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
1	MLP	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
1	Volkswagen Bank	2,82	2,87	48,9	32,6	81,5
7	Accedo	2,82	2,87	48,9	30,6	79,5
8	DTW Immo.finance	2,82	2,87	48,9	28,0	76,9
9	HypoVereinsbank	2,59	2,90	58,4	18,3	76,7
10	DAB Bank	2,63	2,90	56,5	18,3	74,8
10	Hypotheken Discount	2,63	2,90	56,5	18,3	74,8
10	Netbank	2,63	2,90	56,5	18,3	74,8
10	Santander Direkt Bank	2,63	2,90	56,5	18,3	74,8
10	Targobank	2,63	2,90	56,5	18,3	74,8
15	Dr. Klein	2,78	2,90	49,3	21,9	71,2

Stichtag: 18.06.2014; Erläuterung: Für die Gesamtpunktzahl wurden die Ergebnisse der Zinskonditionen mit 60 Prozent und die übrigen Testkategorien mit insgesamt 40 Prozent gewichtet; sechs Anbieter punktgleich auf Rang 1, fünf punktgleich auf Platz 10; Quelle: Euro

Bester beim Service: Interhyp

Getestet wurden Beratung vor Ort, am Telefon und per E-Mail sowie die Servicequalität der Angebote im Internet und der ausgehändigten Unterlagen. Gesamtsieger **Interhyp** ist auch hier Spitze



Service und Beratung Auf Grundlage von Inkognitoberatungen, Testanrufen und E-Mails wurden Beratungs- und Servicequalität der unterschiedlichen Kontaktkanäle getestet.

Rang ¹	Institut	Ränge in den getesteten Bereichen					Gesamt- punkte (max. 100)
		Beratung vor Ort ² (40%)	Telefon ³ (20%)	E-Mail ⁴ (10%)	Online ⁵ (10%)	Angebot ⁶ (20%)	
1	Interhyp	6	1	2	3	12	83,3
2	ING-DiBa	4	6	12	9	2	82,6
3	Comdirect Bank	2	11	4	6	14	79,7
4	HypoVereinsbank	10	4	16	12	4	79,6
5	Baugeld Spezialisten	7	12	15	8	11	77,6
6	Targobank	12	10	20	23	7	74,9
7	Deutsche Bank	9	5	22	14	16	74,1
8	Creditweb	13	16	7	7	19	73,5
9	Dr. Klein	1	21	11	4	23	73,1
10	MLP	3	17	21	20	17	72,0
11	Commerzbank	8	15	13	21	18	71,9
12	Postbank	15	24	17	18	3	71,0
13	Santander Bank	17	23	18	22	10	66,3
14	Swiss Life	5	27	26	27	13	66,1
15	Allianz	16	25	24	16	20	63,5

¹ unterschiedliche Gewichtung der Testbereiche; ² z. B. Erörterung der Finanzierung; ³ z. B. Richtigkeit der Aussagen, Wartezeiten für Interessenten; ⁴ z. B. Antwortqualität; ⁵ z. B. Onlineberater, Informationsgehalt der Website; ⁶ z. B. Finanzierungsantrag, Tilgungsplan; Quelle: Euro

persönlichen Beratungsgespräch mit Vertragsabschluss“, schildert ein anonymierter Tester seine Erfahrungen mit dem Kreditvermittler. Dies sei laut Aussagen von Creditweb gängige Praxis, berichtet der Tester weiter.

Werbung für die Konkurrenz. Verblüffend ehrlich war ein Mitarbeiter der Deutschen Bank: Als ein Testkunde ihn darauf hinwies, dass der Zinssatz im Angebot nicht besonders günstig sei, gab er ihm die Empfehlung, es doch einmal bei einer Direktbank zu versuchen. Ein absoluter Ausnahmefall. „Die Test-Erfahrungen weisen darauf hin, dass die Berater massiv unter Druck stehen“, erklärt Higle. So wurde teilweise intensiv bei den Kunden nachgehakt – und bei der Aussage, ein anderer Anbieter wäre günstiger gewesen, mit verbesserten Angeboten gelockt: Plötzlich wurden Sonderkonditionen und Aktionsangebote aus dem Hut gezaubert.

Zusätzlichen Zeit- und Arbeitsaufwand gab es für den Berater und unseren Interessenten bei der Targobank: Am Ende des Gesprächs fiel die Beratungssoftware aus – alle Daten mussten noch einmal eingegeben werden.

So gar nicht zum Saubermann-Image von Deutschlands größtem Versicherer passte das Gespräch bei einem Baufinanzierungsexperten der Allianz: Vom Tester auf den verschmutzten Fußboden seines Büros angesprochen, räumte er ein: „Der Teppich liegt hier schon ewig drin.“ Das mag vielleicht amüsant zu lesen sein: „Aber die Auswertung aller Praxistest-Erfahrungen lässt Rückschlüsse auf die allgemeine Servicequalität der Anbieter zu“, so Testleiter Higle.

Interhyp bleibt Seriensieger. Besonders der Gesamtsieger Interhyp (siehe Tabelle auf Seite 1) zeichnete sich auch in diesem Jahr durch die einheitlich gute Servicequalität bei gleichzeitig günstigen Konditionen aus. „Während bei den Mitbewerbern die Leistung immer wieder schwankte und von einzelnen Mitarbeitern abhängig war, zeigten sich bei Interhyp gute Ergebnisse – unabhängig

davon, auf welchem Weg man mit den Mitarbeitern in Kontakt getreten ist“, erläutert S.W.I.-Chef Schad.

Fazit: „Das Niveau der Beratungen hat sich gegenüber dem Vorjahr nur wenig verändert“, sagt Higle. Es zeigten sich weiterhin große Unterschiede zwischen den Anbietern – aber auch unter den Beratern der durchleuchteten Institute.

Weitere Erkenntnis aus der Untersuchung: Es ist für den Kunden immer ratsam, zumindest ein zweites Beratungsgespräch bei einem anderen Anbieter zu führen. „So hat er auch die Möglichkeit, mit einem zweiten, eventuell günstigeren Angebot, bessere Konditionen auszuhandeln“ erklärt Baufinanzierungsexperte Higle.

Der Euro-Baufinanzierer-Test hat zudem noch weitere Trends bestätigt: Wie sich bereits im Vorjahr zeigte, werden eigene Finanzierungen von Banken immer seltener angeboten. Oft sind auch sie inzwischen nur noch als Vermittler tätig – um informierten Kunden konkurrenzfähige Angebote unterbreiten zu können.

Versicherer drängen in den Markt.

Das niedrige Zinsniveau treibt zudem die Versicherer stärker in die Baufinanzierungen. Dort bieten sie für Immobilienkredite mit geringem Risiko sehr günstige Konditionen an. Dabei werden neben dem Zinssatz zum Beispiel auch hohe Sondertilgungsmöglichkeiten als Anreiz eingesetzt. Vor allem bei langen Zinsbindungen, die über 15 Jahre hinausgehen – und mit denen Kreditnehmer sich das aktuell sehr niedrige Zinsniveau lange sichern können –, ist die Assekuranz stark.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus ist auch die Höhe der Tilgung gestiegen. Inzwischen rechnen die Berater fast immer mit einer jährlichen Anfangstilgung von zwei Prozent. Damit vermeiden sie einen negativen Effekt des derzeitigen Zinstiefs: Ein Hypothekendarlehen mit einer Standardtilgung von einem Prozent zu tilgen, dauert derzeit viel länger als bei höheren Zinsen; unter Umständen bis zu 50 Jahre und mehr.

Das liegt daran, dass die jährliche Zahlungsrate, die Annuität, über die gesamte Laufzeit oder Zinsbindungsdauer zwar konstant bleibt, jedoch ändert sich die Aufteilung der Annuität während der Kreditlaufzeit: Der Tilgungsanteil steigt, der Zinsanteil sinkt, da der offene Darlehensbetrag durch die Tilgung fortlaufend kleiner wird. Die Zinsersparnis durch das stetig kleiner werdende Darlehen wird der Tilgung zugeschlagen. Diese Ersparnis ist in Niedrigzinsphasen jedoch bedeutend geringer als bei höheren Zinsen – es dauert länger, bis das Darlehen abbezahlt ist. Daher sollten Kreditnehmer von Beginn an einen höheren Tilgungsanteil vereinbaren.

„In den Beratungen spielten staatliche Förderprogramme noch seltener eine Rolle als im Vorjahr“, konstatiert S.W.I.-Chef Schad. Bei mehr als einem Viertel der Gespräche wurde vom Berater überhaupt nicht darauf eingegangen. Dies geschehe nicht immer aus Eigennutz der Institute, sondern lasse sich oft auf das historisch niedrige Zinsniveau zurückführen, das etwa die KfW-Programme mit ihrer teilweise geringen Flexibilität – keine kostenfreie Sondertilgung oder Tilgungsänderung – weniger attraktiv erscheinen lässt und zudem keinen Zinsvorteil bringt.

Formfehler in Kreditverträgen. Wer in einer Hochzinsphase eine lang laufende Immobilienfinanzierung abgeschlossen hat und sich über die hohen Kreditzinsen ärgert, kann unter bestimmten Voraussetzungen auch heute noch ein Schlupfloch nutzen: In einer Stichprobe der Verbraucherzentrale Hamburg waren knapp 80 Prozent der in den vergangenen zwölf Jahren abgeschlossenen Baukreditverträge wegen eines Formfehlers widerrufbar.

Grund dafür ist ein im Jahr 2002 vom Gesetzgeber geschaffenes Widerrufsrecht, über das Kreditnehmer häufig nicht korrekt informiert worden sind. Mit etwas Glück können so neben Neukunden auch Kreditnehmer, die bereits seit Jahren finanzieren, von den Niedrigstzinsen – und den Ergebnissen des Euro-Baufinanzierer-Tests – profitieren. 