

Ihr Ratgeber rund um die Baufinanzierung



So finden Sie die Bank mit den besten Konditionen

So finden Sie die Bank mit den besten Konditionen für Ihre Baufinanzierung

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

herzlich willkommen! Sich mit dem Thema Baufinanzierung zu beschäftigen, ist ein bedeutender Schritt – oft genauso spannend wie der Immobilienkauf selbst. Dieses E-Book begleitet Sie dabei, die wichtigsten Grundlagen zu verstehen, finanzielle Entscheidungen realistisch einzuordnen und typische Stolperfallen zu vermeiden.

Bitte beachten Sie: Die in diesem E-Book bereitgestellten Inhalte sind allgemeiner Natur und dienen ausschließlich der Orientierung. Sie ersetzen keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung. Trotz sorgfältiger Erstellung können wir keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Informationen übernehmen. Wichtige Entscheidungen sollten stets mit qualifizierten Fachleuten besprochen werden.

Dieses E-Book soll Ihnen als praktischer Leitfaden dienen – für mehr Sicherheit, Klarheit und Struktur auf dem Weg zu einer fundierten Finanzierungsentscheidung, unabhängig davon, an welchem Punkt Ihrer Planung Sie sich gerade befinden.

Herzliche Grüße

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "C. Eckermann".

Christian Eckermann
Geschäftsführer der CE-Baufinanz GmbH



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Einleitung

Der Kauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens. Das Herzstück dieses Vorhabens ist die Baufinanzierung. Ein kleiner Unterschied im Zinssatz kann über die gesamte Laufzeit eine Ersparnis von Zehn-, wenn nicht sogar Hunderttausenden von Euro bedeuten. Doch der Markt ist komplex: Filialbanken, Direktbanken und spezialisierte Kreditvermittler werben um die Gunst der Kunden. Doch welche Bank hat wirklich die besten Konditionen?

Dieser Leitfaden führt Sie durch den Dschungel der Angebote und zeigt Ihnen, worauf Sie achten müssen, um die optimale Finanzierung für Ihr Traumhaus zu finden.

Die Grundpfeiler der besten Konditionen – Mehr als nur der Zinssatz

Die Suche nach der besten Baufinanzierung beginnt oft mit dem Blick auf den Zinssatz. Das ist zwar der wichtigste, aber bei weitem nicht der einzige Faktor, der über gute oder schlechte Konditionen entscheidet. Eine Top-Finanzierung ist ein Paket aus mehreren Bausteinen, die perfekt zu Ihrer Lebenssituation passen müssen.

Der Sollzins und der Effektivzins: Der feine Unterschied

- Sollzins: Das ist der reine Zinssatz, den die Bank für das geliehene Geld verlangt.
- Effektivzins: Dieser ist aussagekräftiger, da er neben dem Sollzins auch die meisten Nebenkosten der Finanzierung enthält, wie zum Beispiel Bearbeitungsgebühren oder Kosten für die Eintragung ins Grundbuch. Vergleichen Sie trotzdem immer den Nominalzins, da auf dieser Basis die monatliche Rate berechnet wird. Die Nebenkosten bei einer Baufinanzierung, Notar, Grundbuchamt etc. sind in der Regel identisch, es sei denn es fallen, einmalige Gebühren an, was nicht die Regel ist.

Aktuelle Zinslandschaft:

Die Zinsen für Baufinanzierungen haben sich nach einer Phase des starken Anstiegs stabilisiert. Für Darlehen mit einer zehnjährigen Zinsbindung bewegen sich die Top-Konditionen aktuell in einer Spanne von etwa 3,2 % bis 5,0 %.

Die Zinsbindung: Sicherheit planen

Die Sollzinsbindung legt fest, wie lange der vereinbarte Zinssatz garantiert ist. Üblich sind 10, 15 oder 20 Jahre.

- Vorteil einer langen Zinsbindung: Sie schützt Sie vor steigenden Zinsen und gibt Ihnen Planungssicherheit. In einer Phase historisch noch immer moderater Zinsen ist eine lange Bindung (mindestens 15 Jahre) oft die klügste Wahl.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

- Nachteil: Je länger die Zinsbindung, desto höher ist in der Regel der Zinssatz, den die Bank anbietet.

Eigenkapital: Ihr stärkster Hebel

Die Höhe Ihres Eigenkapitals ist der entscheidende Faktor für die Zinshöhe. Je mehr eigenes Geld Sie einbringen, desto geringer ist das Risiko für die Bank – und desto bessere Konditionen erhalten Sie.

Goldene Regel:

Mindestens 10 % bis 15% der Gesamtkosten (Kaufpreis plus Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren) sollten aus Eigenkapital stammen. Finanzierungen mit weniger Eigenkapital sind möglich, aber deutlich teurer.

Tilgung und Flexibilität: Die Stellschrauben für Ihre Zukunft

- Anfängliche Tilgung: Dies ist der Prozentsatz des Darlehens, den Sie jährlich zurückzahlen. Eine höhere Tilgung (empfohlen: mindestens 1,5 bis 2,5%) bedeutet eine schnellere Schuldenfreiheit und geringere Gesamtzinskosten.
- Sondertilgungen: Achten Sie darauf, dass Ihr Vertrag kostenlose Sondertilgungen zulässt. So können Sie unerwartete Einnahmen (z.B. Boni, Erbschaften) nutzen, um das Darlehen schneller zu tilgen. Üblich sind 5 % der Darlehenssumme pro Jahr.
- Tilgungssatzwechsel: Eine gute Finanzierung erlaubt es Ihnen, den Tilgungssatz während der Laufzeit ein- oder zweimal kostenlos zu ändern. Das verschafft Ihnen Flexibilität, falls sich Ihr Einkommen verändert.
- Bereitstellungszinsen: Kaufen Sie einen Neubau, wird das Geld oft in Raten ausgezahlt. Die Bank hält den Betrag für Sie bereit. Nach einer bestimmten Frist (oft 3 bis 12 Monate) fallen dafür Bereitstellungszinsen an. Verhandeln Sie eine möglichst lange bereitstellungszinsfreie Zeit!

Der Anbieter-Check – Wo finde ich die besten Angebote?

Es gibt nicht die eine Bank, die immer die besten Konditionen hat. Der Marktführer von heute kann morgen schon überholt sein. Entscheidend ist, die Angebote verschiedener Anbieter-Typen zu vergleichen.

Die Hausbank (Filialbanken wie Sparkassen, Volksbanken)

- Vorteile: Persönlicher Ansprechpartner, langjährige Kundenbeziehung, oft unkomplizierte Abwicklung.
- Nachteile: In der Regel nicht die günstigsten Zinsen. Die Beratung ist auf die Produkte der eigenen Bank beschränkt.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

- Strategie: Holen Sie immer ein Angebot Ihrer Hausbank ein. Es dient als exzellente Verhandlungsbasis und Orientierung.

Unabhängige Kreditvermittler

- Vorteile: Dies ist oft der Königsweg zur besten Finanzierung. Vermittler haben Zugriff auf die Angebote von hunderten Banken (darunter auch viele, die nicht direkt an Endkunden herantreten). Sie kennen den Markt, übernehmen den Vergleich für Sie und finden das Paket, das am besten zu Ihnen passt.
- Nachteile: Achten Sie auf die Unabhängigkeit des Vermittlers. Seriöse Anbieter werden von der Bank bezahlt, bei der Sie den Vertrag abschließen, nicht von Ihnen.
- Strategie: Besonders empfehlenswert für alle, die eine umfassende Marktübersicht wünschen und von der Expertise eines Profis profitieren wollen.

Testergebnisse bestätigen: Vermittler haben oft die Nase vorn

Unabhängige Tests, wie FMH, Handelsblatt oder dem Deutschen Institut für Service-Qualität (DISQ), kommen regelmäßig zu einem klaren Ergebnis: Die besten Konditionen finden sich selten bei der erstbesten Bank um die Ecke. In den Tests zur Baufinanzierung 2024 schnitten gerade die größeren Vermittler (CE-Baufinanz, Interhyp und Dr. Klein) hervorragend ab.

Ihr Fahrplan zur optimalen Baufinanzierung in 5 Schritten

Mit einer strukturierten Vorgehensweise behalten Sie den Überblick und sichern sich die besten Konditionen.

Kassensturz – Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Bevor Sie Angebote einholen, müssen Sie Ihre finanzielle Situation genau kennen. Erstellen Sie eine detaillierte Haushaltsrechnung:

- Einnahmen: Nettogehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld etc.
- Ausgaben: Miete, Lebenshaltung, Versicherungen, Auto, Urlaub, Sparen etc.
- Ergebnis: Der monatliche Überschuss, der Ihnen für die Kreditrate zur Verfügung steht. Planen Sie einen Puffer von mindestens 10-15 % für unvorhergesehene Ausgaben ein.
- Eigenkapital: Wie viel Geld haben Sie auf der hohen Kante?

Angebote einholen

Fragen Sie am besten einen ungebundenen Kreditvermittler nach unterschiedlichen Angeboten.



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX

Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann

Äpfel mit Äpfeln vergleichen – Das Kleingedruckte zählt

Legen Sie die Angebote nebeneinander und vergleichen Sie nicht nur den Effektivzins.

Nutzen Sie unsere Checkliste:

- Effektivzins bei gleicher Darlehenssumme und Zinsbindung?
- Höhe der monatlichen Rate?
- Möglichkeit und Kosten von Sondertilgungen?
- Möglichkeit eines Tilgungssatzwechsels?
- Länge der bereitstellungszinsfreien Zeit?
- Restschuld am Ende der Zinsbindung?

Entscheidung und Abschluss

Wählen Sie das Angebot, das nicht nur den besten Zins bietet, sondern auch die Flexibilität, die Sie für Ihre Zukunftsplanung benötigen. Lesen Sie den Vertrag vor der Unterschrift sorgfältig durch und stellen Sie sicher, dass alle mündlichen Absprachen auch schriftlich festgehalten sind.

Die beste Bank ist die, die zu Ihnen passt!!!



CE-Baufinanz GmbH

Boschstraße 23a | 22761 Hamburg | Telefon: 040.284 772 60 | E-Mail: info@ce-baufinanz.de | www.ce-baufinanz.de

Bankverbindung: Commerzbank AG | IBAN: DE 65 2004 0000 0407 4118 00 | BIC: COBADE33XXX
Amtsgericht Hamburg | HRB 133398 | Steuernummer: 41/710/07491 | Geschäftsführer: Christian Eckermann