

# Bei welcher Bank sollte ich meine Immobilie finanzieren?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Die passende Bank findest du nicht über den Zins allein. Vergleiche auch Sondertilgungsrechte, Tilgungssatzwechsel und die Möglichkeit, Raten auszusetzen. Ein unabhängiger Vermittler vergleicht diese Kriterien über hunderte Banken hinweg und erzielt oft bessere Konditionen als die Hausbank, auch bei deiner eigenen Bank.

Für den Kauf oder den Bau einer Immobilie reicht das eigene Kapital in der Regel nicht aus, du nimmst also einen Kredit auf. Wichtig ist, dass die Finanzierung auf einer soliden Grundlage steht und du die Monatsraten dauerhaft zahlen kannst.

Wie du die passende Bank für deine Finanzierung findest und welche Vorteile ein Vermittler bietet, erfährst du im folgenden Artikel.

## Vergleich verschiedener Finanzierungsangebote

Die meisten Immobilienkäufer beschränken sich beim Vergleich auf die Zinskonditionen. Es gibt aber deutlich mehr Faktoren, auf die es ankommt. Bedenke: Du zahlst deinen Kredit in der Regel über Jahrzehnte zurück, die Finanzierung muss zu dir und deiner Situation passen. Behalte deshalb diese Kriterien im Blick:

**Möglichkeit zu Sondertilgungen:** Wenn absehbar ist, dass du zwischendurch Sonderzahlungen leisten willst, um schneller zu tilgen, sollte die Bank diese Option bieten. Manche Institute schließen Sondertilgungen während der Zinsbindung aus, andere berechnen einen Zinsaufschlag. Viele bieten inzwischen 5 % der Darlehenssumme pro Jahr kostenfrei, achte darauf, dass es im Vertrag steht.

**Anpassung des Tilgungssatzes:** Bei einer langfristigen Finanzierung ist nicht absehbar, was in einigen Jahren passiert. Vielleicht ändert sich deine berufliche Situation und die Rate passt nicht mehr. Einige Banken erlauben, den Tilgungssatz während der Zinsbindung zu wechseln, nach oben wie nach unten. Gerätst du in eine Schieflage, senkst du die Tilgung und damit die monatliche Belastung.

**Aussetzung der Ratenzahlung:** Bei einem vorübergehenden Engpass sollte nicht gleich die gesamte Finanzierung wanken. Idealerweise sieht dein Kreditvertrag vor, bei wirtschaftlicher Not die Tilgung auszusetzen oder Raten zu stunden. Wichtig: Diese Optionen müssen im Vertrag festgeschrieben sein.

**Ein verlässlicher Partner an deiner Seite:** Der Immobilienkauf ist wahrscheinlich die größte Investition deines Lebens. Wähle eine Bank, die dir in guten und vor allem in schlechten Zeiten ein Partner ist. Wenn du ein Notebook, eine Kaffeemaschine oder ein Auto kaufst, nimmst du das billigste Angebot oder das beste Preis-Leistungs-Verhältnis? Qualität, Service und Entgegenkommen in Krisenphasen kann eine Bank nicht umsonst anbieten. Unser Tipp: Wähle eine Bank, die einen günstigen Zins mit einem starken Servicepaket verbindet.

Für Laien ist es schwer, die Angebote der Banken wirklich zu vergleichen. Bei der Zusammenarbeit mit einem Vermittler sicherst du dir mehrere Vorteile: Er hat Zugriff auf hunderte Finanzierungspartner, bei uns sind es über 450, und bezieht alle wichtigen Kriterien in den Vergleich ein. Er weiß aus Erfahrung, mit welchen Banken die Zusammenarbeit gut oder weniger gut läuft. Und viele Institute stellen Baufinanzierungsprofis Sonderkonditionen zur Verfügung, die du am Bankschalter nicht bekommst.

## Finanzierung bei der Hausbank, pro und contra

Wer einen Kredit braucht, wendet sich häufig an die Hausbank. Der Gedanke liegt nahe: Du bist dort bekannt und erwartest ein gutes Zinsangebot und eine persönliche Betreuung. Oft überzeugen die Angebote der Hausbanken aber nicht, im Vergleich zahlst du einen spürbar höheren Zinssatz.

Ein Vermittler erzielt häufig deutlich bessere Konditionen, auch bei deiner eigenen Bank. Durch den Marktvergleich und geschicktes Verhandeln lassen sich oft einige

Zehntelprozentpunkte beim Zins sparen, bei einer hohen Kreditsumme und langer Laufzeit macht das schnell mehrere Tausend Euro aus.

## **Fazit: Mit einem Vermittler zur passenden Baufinanzierung**

Ein Vermittler bietet dir eine Beratung, die zu dir und deinen Lebensumständen passt. Gemeinsam entwickelt ihr das Konzept für deine Finanzierung, du profitierst von seiner Erfahrung und bekommst Hinweise, die über den reinen Zinsvergleich hinausgehen.

Während eine Bank dir nur Kredite aus der eigenen Produktpalette anbieten kann, ist der Vermittler nicht an eine bestimmte Lösung gebunden. Du bekommst die Finanzierung, die zu dir passt, nicht den Kredit, der für die Bank am besten ist.

Zudem ist der Profi gut vernetzt und verschafft dir Zugang zu passenden Finanzierungspartnern und zinsgünstigen Darlehen. Du arbeitest mit einem einzigen Ansprechpartner und kannst dich auf eine unabhängige Beratung verlassen.

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Der Zinsunterschied zwischen zwei Banken entscheidet über Tausende Euro, der Unterschied zwischen einem Vertrag mit und ohne Tilgungssatzwechsel kann über die ganze Finanzierung entscheiden. Deshalb vergleichen wir bei über 450 Banken nie nur den Zins, sondern das Gesamtpaket. Wie das für dein Vorhaben aussieht, klären wir im [kostenlosen Erstgespräch](#).

---

### **QUELLEN UND STAND**

§ Konditionsunterschiede: Praxiswerte aus dem Bankenvergleich, einzelfallabhängig