

Wie Banken den Wert Ihrer Immobilie rechnen

Warum der Bankwert unter dem Kaufpreis liegt, was sich seit 01.01.2025 geändert hat — und was daran verhandelbar ist. · Hoe Duitse banken vastgoed waarderen, wat er in 2025 veranderde en welk deel onderhandelbaar is. · Stand 10.10.2026

Der häufigste Satz in einer Erstberatung lautet: "Die Bank rechnet mit weniger, als ich zahle." Das stimmt — und es ist kein Verhandlungsergebnis, sondern Aufsichtsrecht. Hier steht, wie die Zahl entsteht, mit einem durchgerechneten Beispiel und der Grenze zwischen dem, was feststeht, und dem, was wir bewegen. De meest gehoorde zin in een eerste gesprek is: "de bank rekent met minder dan ik betaal." Dat klopt — en het is niet de uitkomst van een onderhandeling maar van bankregelgeving. Dit blad toont hoe het bedrag ontstaat, met een uitgewerkt voorbeeld en de grens tussen wat vaststaat en wat wij kunnen bewegen.

1 · Drei Werte, die oft verwechselt werden

Drie waarden die vaak verward worden

Wert Waarde	Was er abbildet Wat ze weergeeft
Marktwert Marktwaarde	Was am Stichtag erzielbar wäre — also ungefähr Ihr Kaufpreis. Wat op de waarderingsdatum haalbaar zou zijn — grofweg uw koop prijs.
Beleihungswert Leenwaarde	Was über die gesamte Kreditlaufzeit nachhaltig erzielbar bleibt; spekulative Elemente sind ausgeschlossen (§ 16 Abs. 2 PfandBG). Wat over de hele leninglooptijd haalbaar blijft; speculatieve elementen zijn uitgesloten (§ 16 (2) PfandBG).
Property Value (CRR III) Vastgoedwaarde (CRR III)	Kein dritter, niedrigerer Wert, sondern die Anforderung an den angesetzten Wert: keine erwarteten Preissteigerungen, nie über dem Marktwert. Der Beleihungswert nach BelWertV erfüllt sie laut nationaler Bankenaufsicht in jedem Fall; alternativ nimmt die Bank den Marktwert und zieht einen Abschlag ab. Geen derde, lagere waarde maar de eis waaraan een waarde moet voldoen: geen verwachte prijsstijgingen, nooit boven de marktwaarde. De leenwaarde volgens BelWertV voldoet daar volgens de nationale toezichthouder altijd aan; anders neemt de bank de marktwaarde met een afslag.

Was sich zum 01.01.2025 geändert hat: Bis 2024 durfte die Bank für die Eigenkapitalunterlegung zwischen Markt- und Beleihungswert wählen. Artikel 229 CRR III lässt nur noch den vorsichtigen Wert zu, erwartete Preissteigerungen zählen nicht mehr, und bis Ende 2027 wird auch der Bestand umgestellt — das trifft Anschlussfinanzierungen, nicht nur Neukäufe.

Wat op 1 januari 2025 veranderde: tot 2024 kon de bank voor het kapitaal kiezen tussen marktwaarde en leenwaarde. Artikel 229 CRR III staat nu alleen de voorzichtige waarde toe, verwachte prijsstijgingen tellen niet meer en bestaande leningen worden vóór eind 2027 omgezet — wat ook vervolgfinancieringen raakt, niet alleen aankopen.

2 · Vermietete Objekte: so entsteht die Zahl

Verhuurd pand: zo ontstaat het bedrag

Hier gibt es keine Wahlfreiheit. § 4 Abs. 1 BelWertV: "Maßgeblich für die Ableitung des Beleihungswerts ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf." Ein Beispiel, gerechnet nach der Verordnung — Modellrechnung mit gesetzten Annahmen, keine Zusage für ein konkretes Objekt.

Hier is geen keuze. § 4 (1) BelWertV: de inkomstenwaarde bepaalt de leenwaarde en mag niet worden overschreden. Een uitgewerkt voorbeeld, berekend volgens de verordening — een modelberekening met aannames, geen toezegging voor een concreet object.

Rechenschritt Stap	Betrag Bedrag	Vorgabe und Fundstelle Eis en bron
Rohrertrag: Jahresnettokaltniete Bruto-inkomen: netto kale jaarhuur	20.000 €	nachhaltig erzielbar · § 10 BelWertV duurzaam haalbaar · § 10 BelWertV
– Bewirtschaftungskosten – beheerkosten	–6.068 €	mindestens 15 % des Rohertrags; Verwaltung 367 €/Wohnung, Instandhaltung 0,5 % und Modernisierungsrisiko 0,2 % der Herstellungskosten, Mietausfall 2 % · § 11 BelWertV, Anlage 1 minstens 15 % van het bruto-inkomen; beheer 367 € per woning, onderhoud 0,5 % en renovatierisico 0,2 % van de bouwkosten, huurderving 2 % · § 11 BelWertV, Bijlage 1
= Reinertrag = netto-inkomen	13.932 €	
– Verzinsung des Bodenwerts – rente over de grondwaarde	–4.125 €	Bodenwert 75.000 € · § 9 Abs. 2 BelWertV grondwaarde 75.000 € · § 9 (2) BelWertV
× Vervielfältiger × kapitalisatiefactor	16,05	5,5 % Kapitalisierungszins, 40 Jahre Restnutzungsdauer · § 12 BelWertV 5,5 % kapitalisatievoet, 40 jaar resterende gebruiksduur · § 12 BelWertV
+ Bodenwert + grondwaarde	75.000 €	
= Ertragswert — die Obergrenze = inkomstenwaarde — de bovengrens	232.364 €	rund 46 % des Kaufpreises von 500.000 € · § 4 Abs. 1 BelWertV circa 46 % van de koopprijs van 500.000 € · § 4 (1) BelWertV

Der Kapitalisierungszins ist der Hebel. Im Beispiel zahlt der Markt das 25-Fache der Jahresmiete; das entspricht rund 2,8 %. Die Bank muss mit mindestens 5,5 % rechnen. Doppelter Zins heißt grob halber Wert — daher kommt der Abstand, nicht aus Zweifeln an Ihrem Objekt. Über den zweiten zulässigen Weg, Marktwert abzüglich Abschlag, kämen im selben Beispiel rund 450.000 € heraus. Welchen Weg eine Bank geht, entscheidet über die mögliche Darlehenshöhe.

De kapitalisatievoet is de hefboom. In het voorbeeld betaalt de markt 25 keer de jaarhuur, wat overeenkomt met circa 2,8 %. De bank moet met minstens 5,5 % rekenen. Een dubbele voet betekent grofweg de halve waarde — daar komt het verschil vandaan. De tweede toegestane route, marktwaarde minus een afslag, zou voor hetzelfde object circa 450.000 € opleveren. Welke route een bank kiest, bepaalt het mogelijke leenbedrag.

3 · Was feststeht — und was den Unterschied macht

Wat vaststaat — en wat het verschil maakt

Nicht verhandelbar Niet onderhandelbaar	Sehr wohl beeinflussbar Te beïnvloeden
Der Mindestkapitalisierungszins von 5,5 % bei Wohnnutzung. Er steht in § 12 Abs. 4 BelWertV und wird von der BaFin bekannt gegeben — nur bei erstklassigen Objekten darf um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, und nur wenn acht Kriterien zugleich erfüllt sind. De minimale kapitalisatievoet van 5,5 % voor woongebruik. Die staat in § 12 (4) BelWertV en wordt door BaFin gepubliceerd — alleen topobjecten mogen tot 0,5 procentpunt lager, en alleen als acht criteria tegelijk zijn vervuld. Dass erwartete Wertsteigerungen nicht zählen, und dass bei vermieteten Objekten der Ertragswert deckelt. Beides ist Verordnungstext, kein Spielraum der einzelnen Bank. Dat verwachte waardestellingen niet tellen en dat de inkomstenwaarde een verhuurd object begrenst. Beide zijn regelgeving, geen zaak van de bank zelf.	Die Wahl des Instituts. Beide Bewertungswege sind zulässig und führen bei demselben Haus zu deutlich verschiedenen Werten — im Beispiel oben 232.364 € gegen 450.000 €. Genau hier liegt unsere Arbeit. De keuze van de bank. Beide waarderingsroutes zijn toegestaan en geven voor hetzelfde object sterk verschillende bedragen — in het voorbeeld boven 232.364 € tegenover 450.000 €. Precies daar zit ons werk. Die Unterlagen. Was nicht belegt ist, wird nicht angesetzt. Eine nachgewiesene Modernisierung verlängert die Restnutzungsdauer und hebt damit direkt den Ertragswert; eine Mietangabe ohne Vertrag zählt nicht. Und die Struktur: Kaufnebenkosten aus Eigenmitteln, Aufteilung auf mehrere Sicherheiten, Einsatz einer vorhandenen Immobilie — das verändert den Beleihungsauslauf, ohne den Wert anzufassen. De documentatie. Wat niet is aangetoond, telt niet mee. Aangetoonde renovatie verlengt de resterende gebruiksduur en verhoogt de inkomstenwaarde direct; een opgegeven huur zonder contract telt niet. En de structuur: bijkomende kosten uit eigen middelen, spreiding over meer zekerheden, inzet van een object dat u al bezit — dit wijzigt de beleningsgraad zonder de waarde te raken.

4 · Vor dem Kaufvertrag zu klären

Regelen voordat u tekent

☐	Den Beleihungswert vorab abfragen Vraag vooraf naar de leenwaarde Vorher ist es eine Frage der Bankauswahl, nachher Ihr Eigenkapitalproblem. Vooraf is het een bankkeuze; achteraf uw tekort aan eigen vermogen.
☐	Kaufnebenkosten aus Eigenmitteln einplanen Plan bijkomende kosten uit eigen geld Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Courtage sind für die Bank keine Sicherheit. Overdrachtsbelasting, notaris, kadaster, courtage: geen zekerheid voor de bank.
☐	Mietaufstellung, Flächen und Modernisierungen belegen Onderbouw huurlijst, oppervlakten en renovatie Rechnungen und Fachunternehmererklärungen wirken über die Restnutzungsdauer unmittelbar auf den Wert. Facturen en aannemersverklaringen werken via de resterende gebruiksduur door in de waarde.
☐	Bei Darlehen bis 600.000 € nach dem vereinfachten Verfahren fragen Lening tot 600.000 €: vraag naar de vereenvoudigde procedure § 24 BelWertV erlaubt dann den Verzicht auf das Vollgutachten — spart Zeit und Kosten, die Bewertungsregeln bleiben dieselben. § 24 BelWertV: de volledige taxatie mag dan vervallen — scheelt tijd en kosten, de waarderingsregels blijven gelijk.

Unser Teil: Wir rechnen Ihr Objekt vor der Anfrage nach beiden Wegen durch und suchen das Haus, dessen Bewertungsweg dazu passt. Was die Verordnung vorgibt, ändert niemand — welche Bank Ihren Fall zeichnet, entscheidet sich trotzdem im Einzelfall. Eigene Zahlen einsetzen: perini-financeandproperty.com/finanzierung/beleihungswert/

Ons deel: wij rekenen uw object vóór de aanvraag langs beide routes door en zoeken de bank waarvan de waarderingsroute erbij past. Niemand wijzigt wat de verordening voorschrijft — welke bank uw geval tekent, wordt toch per geval beslist. Eigen cijfers invullen: perini-financeandproperty.com/en/financing/mortgage-lending-value/