

# 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. · How German banks value a property, what changed in 2025 and which part of it is open to negotiation.

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.

The most common sentence in a first consultation is: "the bank calculates with less than I am paying." That is correct — and it is not the outcome of a negotiation but of banking regulation. This note shows how the figure arises, with a worked example and the line between what is fixed and what we can move.

## 1 · Drei Werte, die oft verwechselt werden

Three values that are often confused

| Wert<br>Value                                        | Was er abbildet<br>What it reflects                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marktwert<br>Market value                            | Was am Stichtag erzielbar wäre — also ungefähr Ihr Kaufpreis.<br>What could be achieved on the valuation date — roughly your purchase price.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beleihungswert<br>Mortgage lending value             | Was über die gesamte Kreditlaufzeit nachhaltig erzielbar bleibt; spekulative Elemente sind ausgeschlossen (§ 16 Abs. 2 PfandBG).<br>What remains achievable over the whole life of the loan; speculative elements are excluded (§ 16 (2) PfandBG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Property Value (CRR III)<br>Property value (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.<br>Not a third, lower figure but the requirement a value must meet: no expected price increases, never above market value. The BelWertV lending value meets it in every case according to the national supervisor; alternatively the bank takes the market value and applies a deduction. |

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.

What changed on 1 January 2025: until 2024 a bank could choose between market value and lending value for capital purposes. Article 229 CRR III now allows only the prudent value, expected price increases no longer count, and existing loans are being converted by the end of 2027 — which reaches follow-up financing, not just new purchases.

## 2 · Vermietete Objekte: so entsteht die Zahl

Let properties: how the figure arises

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.

There is no choice here. § 4 (1) BelWertV: the income value governs the lending value and may not be exceeded. A worked example, calculated under the regulation — a model calculation with assumed inputs, not a commitment for any specific property.

| Rechenschritt<br>Step                                                 | Betrag<br>Amount | Vorgabe und Fundstelle<br>Requirement and source                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rohertrag: Jahresnettokaltniete<br>Gross income: annual net cold rent | 20.000 €         | nachhaltig erzielbar · § 10 BelWertV<br>sustainably achievable · § 10 BelWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| – Bewirtschaftungskosten<br>– operating costs                         | –6.068 €         | mindestens 15 % des Rohertrags;<br>Verwaltung 367 €/Wohnung,<br>Instandhaltung 0,5 % und<br>Modernisierungsrisiko 0,2 % der<br>Herstellungskosten, Mietausfall 2 % · §<br>11 BelWertV, Anlage 1<br>at least 15 % of gross income; management<br>€367 per flat, maintenance 0.5 % and<br>refurbishment risk 0.2 % of construction cost,<br>rent loss 2 % · § 11 BelWertV, Annex 1 |
| = Reinertrag<br>= net income                                          | 13.932 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| – Verzinsung des Bodenwerts<br>– interest on the land value           | –4.125 €         | Bodenwert 75.000 € · § 9 Abs. 2<br>BelWertV<br>land value 75.000 € · § 9 (2) BelWertV                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| × Vervielfältiger<br>× multiplier                                     | 16,05            | 5,5 % Kapitalisierungszins, 40 Jahre<br>Restnutzungsdauer · § 12 BelWertV<br>5.5 % capitalisation rate, 40 years remaining<br>useful life · § 12 BelWertV                                                                                                                                                                                                                        |
| + Bodenwert<br>+ land value                                           | 75.000 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| = Ertragswert — die Obergrenze<br>= income value — the cap            | 232.364 €        | rund 46 % des Kaufpreises von 500.000<br>€ · § 4 Abs. 1 BelWertV<br>about 46 % of the 500.000 € purchase price · §<br>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.

The capitalisation rate is the lever. In the example the market pays 25 times the annual rent, which corresponds to about 2.8 %. The bank has to calculate with at least 5.5 %. Double the rate means roughly half the value — that is where the gap comes from. The second permitted route, market value less a deduction, would give about 450.000 € for the same property. Which route a bank takes decides the loan amount that is possible.

### 3 · Was feststeht — und was den Unterschied macht

What is fixed — and what makes the difference

| Nicht verhandelbar<br>Not negotiable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sehr wohl beeinflussbar<br>Open to influence                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>The minimum capitalisation rate of 5.5 % for residential use. It is set in § 12 (4) BelWertV and published by BaFin — only prime properties may go up to 0.5 percentage points lower, and only where eight criteria are met at once.</p> | <p><b>Die Wahl des Instituts.</b> 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.</p> <p><b>The choice of institution.</b> Both valuation routes are permitted and produce markedly different figures for the same property — in the example above 232.364 € against 450.000 €. That is exactly where our work sits.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Dass erwartete Wertsteigerungen nicht zählen, und dass bei vermieteten Objekten der Ertragswert deckelt. Beides ist Verordnungstext, kein Spielraum der einzelnen Bank.</p> <p>That expected increases in value do not count, and that the income value caps a let property. Both are regulation, not a matter for the individual bank.</p>                                                                                                                                                                                       | <p><b>Die Unterlagen.</b> 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. <b>Und die Struktur:</b> Kaufnebenkosten aus Eigenmitteln, Aufteilung auf mehrere Sicherheiten, Einsatz einer vorhandenen Immobilie — das verändert den Beleihungsauslauf, ohne den Wert anzufassen.</p> <p><b>The documentation.</b> What is not evidenced is not counted. Documented refurbishment extends the remaining useful life and lifts the income value directly; a stated rent without a contract counts for nothing.</p> <p><b>And the structure:</b> transaction costs from own funds, splitting across several securities, using a property you already own — that changes the loan-to-value without touching the value.</p> |

### 4 · Vor dem Kaufvertrag zu klären

To settle before you sign

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Den Beleihungswert vorab abfragen</b></p> <p><b>Ask for the lending value up front</b></p> <p>Vorher ist es eine Frage der Bankauswahl, nachher Ihr Eigenkapitalproblem.<br/>Beforehand it is a question of which bank; afterwards it is your equity gap.</p>                                                                                                                                                        |
| <p><b>Kaufnebenkosten aus Eigenmitteln einplanen</b></p> <p><b>Budget transaction costs from own funds</b></p> <p>Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Courtage sind für die Bank keine Sicherheit.<br/>Transfer tax, notary, land registry and agent fees are no security for the bank.</p>                                                                                                                            |
| <p><b>Mietaufstellung, Flächen und Modernisierungen belegen</b></p> <p><b>Evidence the rent roll, areas and refurbishment</b></p> <p>Rechnungen und Fachunternehmererklärungen wirken über die Restnutzungsdauer unmittelbar auf den Wert.<br/>Invoices and contractor declarations feed into the value through the remaining useful life.</p>                                                                             |
| <p><b>Bei Darlehen bis 600.000 € nach dem vereinfachten Verfahren fragen</b></p> <p><b>For loans up to €600,000 ask about the simplified procedure</b></p> <p>§ 24 BelWertV erlaubt dann den Verzicht auf das Vollgutachten — spart Zeit und Kosten, die Bewertungsregeln bleiben dieselben.<br/>§ 24 BelWertV then allows the full appraisal to be waived — saving time and cost, with the valuation rules unchanged.</p> |

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/](https://perini-financeandproperty.com/finanzierung/beleihungswert/)

Our part: we run your property through both routes before the application and look for the institution whose valuation route fits it. Nobody changes what the regulation prescribes — which bank underwrites your case is still decided case by case. Use your own figures:

[perini-financeandproperty.com/en/finanzierung/beleihungswert/](https://perini-financeandproperty.com/en/finanzierung/beleihungswert/)