



Checkliste: Den Beleihungswert maximieren

Ihr Haus ist mehr wert, als die Bank denkt – so beweisen Sie es

Ein höherer Beleihungswert bedeutet ein niedrigeres Beleihungsauslaufverhältnis (LTV) – und damit bessere Zinskonditionen bei der Anschlussfinanzierung. Viele Eigentümer vergessen, wertsteigernde Maßnahmen der letzten Jahre lückenlos zu dokumentieren. Mit dieser Checkliste stellen Sie sicher, dass die Bank den wahren Wert Ihrer Immobilie erkennt.

1. Modernisierungen der letzten 15 Jahre dokumentieren

Jede Investition in Ihre Immobilie kann den Beleihungswert steigern. Suchen Sie alle relevanten Rechnungen und Nachweise heraus.

Prüfpunkte:	Woher bekomme ich das?
Heizungsanlage erneuert oder modernisiert? (Baujahr, Art, Investitionssumme notieren)	<i>Handwerkerrechnung, Wartungsprotokoll</i>
Dach saniert oder neu eingedeckt? (Zeitpunkt und Umfang dokumentieren)	<i>Dachdecker-Rechnung, Fotos</i>
Fenster und Außentüren ausgetauscht? (Anzahl, Verglasung, U-Wert angeben)	<i>Rechnung, Energieausweis</i>
Badezimmer komplett saniert? (Fliesen, Sanitär, Armaturen)	<i>Handwerkerrechnung, Vorher/Nachher-Fotos</i>
Elektrik erneuert? (Sicherungskasten, Leitungen, Steckdosen)	<i>Elektrikerrechnung, Prüfprotokoll</i>
Fassadendämmung oder Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht?	<i>Rechnung, Energieberaterbericht</i>

■ **Achtung:** Ohne Rechnungsbelege kann die Bank Modernisierungen nicht berücksichtigen. Suchen Sie alle Dokumente zusammen, bevor Sie das Bankgespräch führen.

Ihre Notizen zu Phase 1:



2. Energetische Sanierung – der größte Werthebel

Energetische Maßnahmen sind der wichtigste Faktor für die Wertsteigerung. Sie beeinflussen den Energieausweis und damit direkt den Beleihungswert.

Prüfpunkte:	Woher bekomme ich das?
Aktueller Energieausweis vorhanden? (Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis)	<i>Energieberater, Schornsteinfeger</i>
KfW-Förderungen in Anspruch genommen? (Fördernummer und Maßnahme dokumentieren)	<i>KfW-Bescheid, Förderzusage</i>
Photovoltaikanlage installiert? (Leistung in kWp, Baujahr, Einspeisevergütung)	<i>Installationsrechnung, Einspeisevertrag</i>
Wärmepumpe oder Solarthermie eingebaut?	<i>Rechnung, BAFA-Fördernachweis</i>
Kellerdecke oder oberste Geschossdecke gedämmt?	<i>Handwerkerrechnung, Energieberater</i>

■ **Achtung:** Ein guter Energieausweis (Klasse A bis C) kann den Beleihungswert um 10–15 % steigern. Investieren Sie ggf. in einen aktuellen Bedarfsausweis – das lohnt sich.

Ihre Notizen zu Phase 2:

3. Der Foto-Guide – 5 Fotos, die den Wert zeigen

Hochwertige Fotos unterstützen den Gutachter und die Bank bei der Bewertung. Fotografieren Sie bei Tageslicht und räumen Sie vorher auf.

Foto-Motiv:	Tipps für das beste Ergebnis:
Außenansicht der Immobilie (Gesamtansicht von der Straße)	<i>Bei Tageslicht, frontal, Garten sichtbar</i>
Wohnzimmer / größter Raum (Weite Perspektive, Fensterseite)	<i>Licht an, aufgeräumt, Gardinen offen</i>
Küche (Einbauküche zeigt Modernisierungsgrad)	<i>Sauber, Arbeitsflächen frei</i>
Saniertes Bad (zeigt Investitionen besonders deutlich)	<i>Detail: Armaturen, Fliesen, Dusche</i>
Sanierungsdetail (z. B. neue Heizung, Fenster, Dach)	<i>Nahaufnahme mit Typenschild/Baujahr</i>

Ihre Notizen zu Phase 3:



4. Grundbuch & eingetragene Rechte prüfen

Eingetragene Rechte wie Wohnrecht oder Nießbrauch können den Beleihungswert erheblich mindern. Klären Sie diese Punkte vor dem Bankgespräch.

Prüfpunkte:	Woher bekomme ich das?
Aktuellen Grundbuchauszug angefordert? (Nicht älter als 3 Monate)	Grundbuchamt, Notar, Online-Abruf
Wohnrecht oder Nießbrauch eingetragen? (Reduziert den Beleihungswert erheblich.)	Grundbuch Abteilung II
Grundsschulden korrekt? (Bereits gelöschte Darlehen auch im Grundbuch gelöscht?)	Grundbuch Abteilung III, Bank
Wegerechte, Leitungsrechte oder Baulasten eingetragen?	Grundbuch Abteilung II, Bauamt

■ Info: Wohnrecht & Beleihungswert

Ein eingetragenes Wohnrecht (z. B. nach Schenkung an die Kinder) mindert den Beleihungswert massiv, da die Bank die Immobilie nicht frei verwerten kann. Der Abschlag richtet sich nach dem Alter des Berechtigten und kann 30–50 % betragen. Prüfen Sie, ob eine Löschung vor der Anschlussfinanzierung sinnvoll und möglich ist.

5. Das Unterlagen-Paket für die Bank

Stellen Sie ein vollständiges Unterlagenpaket zusammen. Je professioneller Ihre Vorbereitung, desto höher schätzt die Bank Ihre Immobilie ein.

Dokument:	Status / Wo zu finden:
Grundbuchauszug (nicht älter als 3 Monate)	Grundbuchamt, Notar
Energieausweis (gültig, idealerweise Bedarfsausweis)	Energieberater, Schornsteinfeger
Wohnflächenberechnung nach WoFIV	Bauunterlagen, Architekt
Grundrisse aller Etagen	Bauamt, Architekt, Bauakte
Rechnungen aller Modernisierungen (chronologisch sortiert)	Eigene Ablage, Handwerker
Fotos der Immobilie (mind. 5 Stück, siehe Foto-Guide)	Eigene Aufnahmen
Lageplan / Flurkarte	Katasteramt, Online-Portal
Gebäudeversicherungsnachweis	Versicherung

Ihre Notizen zu Phase 4 & 5:



6. Glossar: Die wichtigsten Begriffe

Verstehen Sie die Fachbegriffe rund um den Beleihungswert, damit Sie auf Augenhöhe mit der Bank verhandeln können.

Beleihungswert

Der von der Bank ermittelte nachhaltige Wert einer Immobilie. Er liegt meist 10–20 % unter dem aktuellen Marktwert, da die Bank konservativ kalkuliert. Je höher der Beleihungswert, desto besser Ihre Zinskonditionen.

LTV (Loan-to-Value / Beleihungsauslauf)

Das Verhältnis von Darlehenssumme zum Beleihungswert in Prozent. Unter 60 % LTV erhalten Sie in der Regel die besten Zinssätze. Beispiel: 120.000 € Restschuld bei 300.000 € Beleihungswert = 40 % LTV.

Wohnrecht / Nießbrauch

Ein im Grundbuch eingetragenes Recht, die Immobilie zu nutzen. Nießbrauch umfasst auch das Recht zur Vermietung, Wohnrecht nur die Eigennutzung. Beide Rechte mindern den Beleihungswert, da die Bank die Immobilie nicht frei verwerten kann.

Energieausweis (Bedarfs- vs. Verbrauchsausweis)

Der Bedarfsausweis bewertet den energetischen Zustand anhand der Gebäudesubstanz – er ist aussagekräftiger und wird von Banken bevorzugt. Der Verbrauchsausweis basiert nur auf dem tatsächlichen Verbrauch und ist weniger belastbar.

Wertermittlungsverfahren

Banken nutzen meist das Sachwertverfahren (Herstellungskosten minus Alterswertminderung) oder das Ertragswertverfahren (bei vermieteten Objekten). Modernisierungen reduzieren die Alterswertminderung und erhöhen so den Sachwert.

Weitere Notizen:



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor dem Bankgespräch:

- Sammeln Sie alle Rechnungen für Modernisierungen der letzten 15 Jahre
- Erstellen Sie aktuelle, hochwertige Fotos Ihrer Immobilie
- Lassen Sie sich vorab eine Werteinschätzung geben (z. B. über Vergleichsportale)

✓ Für den Beleihungswert:

- Dokumentieren Sie jede wertsteigernde Maßnahme mit Rechnung und Foto
- Betonen Sie energetische Sanierungen – diese steigern den Wert besonders
- Prüfen Sie, ob ein Wohnrecht oder Nießbrauch eingetragen ist (wertmindernd)

✓ Strategie für bessere Konditionen:

- Ein höherer Beleihungswert senkt den LTV und verbessert Ihren Zins
- Holen Sie mindestens drei Vergleichsangebote ein
- Lassen Sie Ihre Unterlagen vorab von einem Finanzberater prüfen



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de