

Haus & Garten

Anzeigen-Sonderveröffentlichung

Sonnabend, 7. März 2026



Tipps und Trends

Finanzierung läuft aus: Lohnt sich eine Immo-Neubewertung?

Ob nach 10, 15 oder 20 Jahren: Irgendwann läuft bei der Immobilienfinanzierung in der Regel die Zinsbindung aus. Oft sind Häuser oder Wohnungen dann aber noch nicht vollständig abbezahlt. Eine Anschlussfinanzierung wird fällig, die Darlehenskonditionen müssen neu verhandelt werden. Oft bleibt dabei eine Möglichkeit ungenutzt, die entscheidenden Einfluss auf die Finanzierung haben kann: die Neubewertung der Immobilie. Denn wer heute ein wertvolleres Haus besitzt als noch vor einigen Jahren, gilt als risikoärmerer Kunde und profitiert von günstigeren Angeboten. Soweit die Theorie. In der Praxis gibt es aber Haken. Zum Beispiel akzeptiert längst nicht jede Bank oder Sparkasse eine neue Bewertungsgrundlage. Wann also lohnt sich der Aufwand wirklich? Und in welchen Fällen verpufft er, sodass sich Eigentümer die Mühe sparen können? Wir klären die wichtigsten Fragen.

Inwiefern kann sich eine Neubewertung der Immobilie auf die Anschlussfinanzierung auswirken?
„Viele Banken richten ihre Zinskonditionen nach dem sogenannten Beleihungsauslauf“, sagt Matthias zu Eicken vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

* Der Beleihungsauslauf ist das Verhältnis zwischen der offenen Restschuld und dem Beleihungswert der Immobilie.

* Je niedriger der Wert ist, desto geringer bewertet die Bank ihr Risiko.

* Immerhin hätte sie bei einem Zahlungsausfall der Schuldner Zugriff auf die Immobilie, die den Wert des geliehenen Geldes deutlich übersteigt. Das kann zu günstigeren Zinskonditionen führen.

Ist der Wert der Immobilie also im Laufe der Finanzierung gestiegen, könnte sich auch der Beleihungsauslauf zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümern verschoben haben. Wer das mit Hilfe eines Gutachtens nachweisen kann, profitiert in einigen Fällen.

Dabei wichtig zu wissen: Der Beleihungswert der Immobilie ist nicht dasselbe wie deren Markt- oder Verkehrswert. „Der Verkehrswert beschreibt den Preis, der aktuell am Markt erzielbar wäre“, sagt zu Eicken. Der Beleihungswert wird allerdings deutlich vorsichtiger berechnet. „Er orientiert sich an einem dauerhaft erzielbaren Erlös und blendet spekulative Preisentwicklungen aus.“

Ist es also grundsätzlich sinnvoll, die eigene Immobilie

vor Abschluss einer Anschlussfinanzierung neu bewerten zu lassen?

Das lässt sich nicht pauschal bestätigen. Lohnenswert kann das laut Matthias zu Eicken dann sein, wenn der Immobilienwert seit dem Kauf deutlich gestiegen ist. „Sinkt dadurch der Beleihungsauslauf unter bestimmte Schwellen, etwa 80 oder 60 Prozent, bieten viele Banken bessere Zinssätze an.“ Unter 60 Prozent Beleihungsauslauf verbessern sich die Konditionen der Banken laut Stephanie Schäfer vom Immobilienverband Deutschland (IVD) nicht weiter. Laut Matthias zu Eicken ist aber auch das Gegenteil möglich: „Sinkt der Immobilienwert oder wurde die Immobilie nicht instand gehalten, kann eine Neubewertung zu einem schlechteren Beleihungsauslauf führen“ - und somit zu ungünstigeren Finanzierungsbedingungen.

Jan Mettenbrink vom IVD gibt außerdem zu bedenken, dass eine Neubewertung nur dann sinnvoll ist, wenn die finanzierende Bank das überhaupt zulässt. Aus der Praxis kennt Mettenbrink viele Banken, bei denen das nicht der Fall ist. „Wenn doch, dann haben die meisten Banken eigene Gutachter, die sie beauftragen.“

Wie finden Eigentümerinnen und Eigentümer heraus, ob

sich die Neubewertung lohnt?

Eine Neubewertung kann sich Matthias zu Eicken zufolge insbesondere für Eigentümerinnen und Eigentümer lohnen,

* die in den vergangenen Jahren größere Tilgungen oder Sondertilgungen geleistet und damit eine geringe Restschuld haben,

* deren Immobilie sich in einer fraglichen Lage mit positiver Wertentwicklung befindet,

* oder die durch Modernisierungen - zum Beispiel energetischer Natur oder durch einen Ausbau der Immobilie oder den Tausch der Heizungsanlage - eine Wertsteigerung erzielt haben.

„Als erste Orientierung empfiehlt sich eine grobe Marktwertschätzung, etwa über Online-Bewertungsportale, durch einen Immobilienmakler oder Architekten“, sagt Matthias zu Eicken. Auch einige unabhängige Finanzierungsvermittler könnten eine unverbindliche Ersteinschätzung vornehmen. Solche Schätzungen akzeptieren Banken zwar in der Regel nicht, es kann Eigentümerinnen und Eigentümern aber bei der ersten groben Einordnung helfen und hat Kostenvorteile.

„Wenn sich darin gravierende Änderungen zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümern absehen lassen.

* Und wenn sich aus einem Gespräch mit der finanzierenden Bank ergibt, dass ein entsprechendes Gutachten mit günstigerem Beleihungsauslauf zu attraktiveren Konditionen führt.

Nur dann sollten Eigentümerinnen und Eigentümer den nächsten Schritt gehen.

Ein einfaches Rechenbeispiel von Stephanie Schäfer gibt Aufschluss: Angenommen ein Gutachten zur Neubewertung kostet 3.000 Euro. Beträgt die Restschuld einer Immobilie bei der Anschlussfinanzierung noch 300.000 Euro und bringt die Neubewertung nur einen Zinsvorteil von 0,1 Prozentpunkten, liegt die Zinssparnis über zehn Jahre hinweg ebenfalls nur bei 3.000 Euro. Damit vertilgen die Kosten für das Gutachten den ganzen Vorteil - eine solche Neubewertung wäre nicht sinnvoll.

Was für eine Form von Gutachten fordern Banken üblicherweise ein - und was kosten diese?
„Welche Form der Bewertung eine Bank akzeptiert, hängt von ihren internen Vorgaben ab“, sagt Matthias zu Eicken. Grundsätzlich gibt es aber drei gängige Varianten:

* Das vollwertige Verkehrsgutachten: Dieses Gutachten werde meist von öffentlich



Haben gut lachen: Wessen Immobilie im Laufe der Zeit stark im Wert gestiegen ist, der kann bei der Anschlussfinanzierung von günstigeren Konditionen profitieren. FOTO: ZACHARIE SCHEURER/DPA-TM

bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt. Die Kosten hierfür liegen üblicherweise zwischen 0,5 und 1,5 Prozent des Verkehrswerts der Immobilie. Bei einem Verkehrswert der Immobilie von 500.000 Euro würden im günstigsten Fall also 2.500 Euro fällig, im teuersten Fall 7.500 Euro.

* Das Kurzgutachten: Es wird von Architekten, Bauingenieuren oder Immobilienmaklern angeboten und ist mit Preisen von 300 bis 800 Euro oft deutlich günstiger zu haben. „Allerdings erkennen nicht alle Banken solche Gutachten an“, sagt Matthias zu Eicken.

* Automatisierte Bewertungsverfahren: Dabei wird der Immo-

bilienwert rechnerisch aus Marktdaten abgeleitet. Diese Variante nutzen vor allem viele Direktbanken. Sie ist oft kostenlos oder günstig, ihre Akzeptanz jedoch stark eingeschränkt.

Wer eine Neubewertung seiner Immobilie plant, sollte sich darum immer zunächst bei der infrage kommenden Bank erkundigen, welche Bewertungsart akzeptiert wird - oder ob überhaupt eine berücksichtigt werden kann.

So können Eigentümerinnen und Eigentümer unnötige Kosten vermeiden. Laut Stephanie Schäfer übernehmen manche Banken auch die Kosten für die Neubewertung, wenn daraufhin eine Finanzierung zustande kommt.

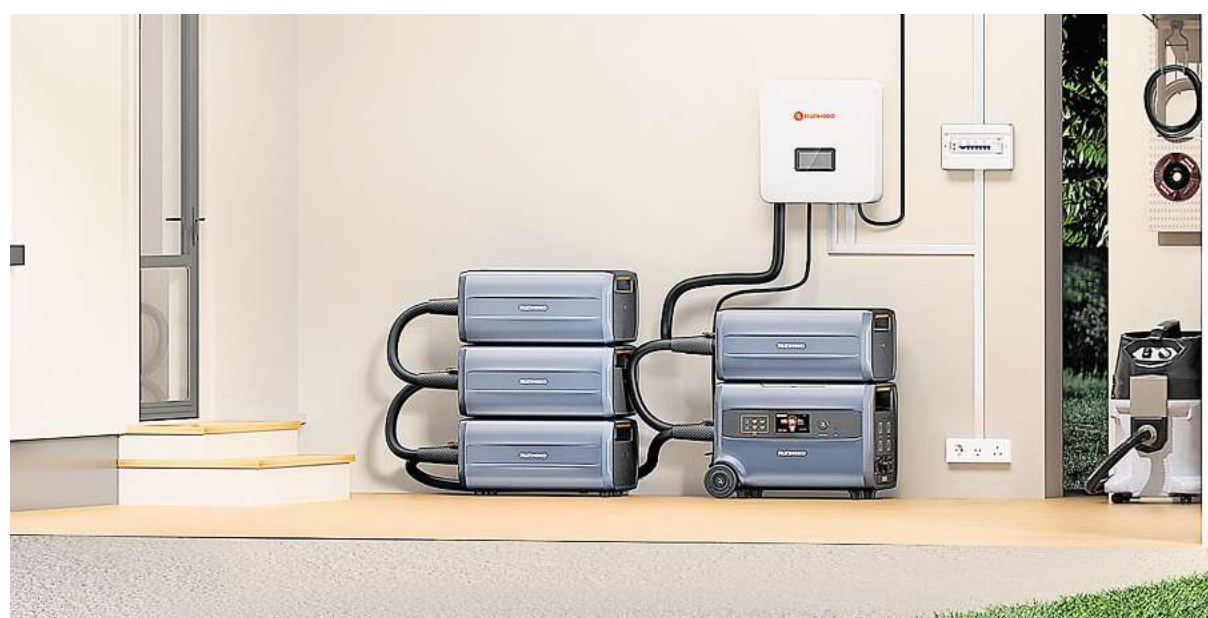
All-in-one Balkonkraftwerk-Lösung

Innovativer Speicher für Balkonkraftwerke macht Energie flexibel nutzbar und spart bares Geld

Photovoltaikanlagen, so weit das Auge reicht: Deutschland rüstet in Sachen solare Energiegewinnung auf, und das längst nicht mehr nur auf öffentlichen Gebäuden sowie Einfamilienhäusern. Auch der Installation kleiner Balkonkraftwerke in Mietwohnungen steht kein Vermieter seit Juli 2024 ohne triftigen Grund mehr im Weg. Ein positiver Trend, der im Alltag jedoch kleine Lücken aufweist. Denn hat die Sonne z. B. am Mittag ihren Höhepunkt erreicht und schenkt uns damit die volle Ladung Energie, ist häufig niemand zu Hause, um den umgewandelten Strom auch direkt zu verbrauchen. Ist es über mehrere Tage stark bewölkt, gibt es außerdem wenig bis keinen Ertrag.

Die Lösung für alle Balkonkraftwerkbesitzer und die, die es noch werden möchten: Mit der innovativen 3 IN 1 Balkonkraftwerk Powerstation für genehmigungsfreie Balkonkraftwerke geht ab jetzt keine Energie mehr verloren.

Das Produkt vereint kompakt einen Microwechselrichter (800 W bis zu 2400 W), einen Speicher mit 2400 Wh sowie die Vorzüge einer mobilen Powerstation und vieles mehr. Der Speicher kann direkt über die PV-Module (DC) oder über die Steckdose (AC) geladen werden. Als bidirektionaler Wechselrichter funktionieren sowohl Laden als auch Einspeisen unkompliziert über Port und Kabel mit einer herkömmlichen Schuko-Steckdose. Im Vorfeld sind daher keine



Für Stromaggregate und PV-Anlagen gibt es auch Erweiterungsbatterien für maximale Speicherkraft von 19.200 Wh. FOTO: HLC/ADEMAXR

aufwändigen Installationen nötig. Die Speicherkapazität beträgt 2.400 Wh und lässt sich mit bis zu sieben Erweiterungsbat-

terien auf 19.200 Wh aufstocken. Mit einer App hat man Speicherstand und Verbrauch stets im Blick. Punktueller Ver-

brauch lässt sich mit Zubehör wie einer intelligenten Steckdosenregulieren. Ausflug oder Campingtrip geplant? Einfach aufla-

den, abstöpseln und einpacken. Komfortabel transportierbar, funktioniert das Gerät unterwegs als mobile Powerstation.

Rohrreinigungsdienst

Rohrreinigungsdienst
Mike Ihlau

Ihr Fachmann für Abwassertechnik, Sanierung und Reparatur

Zum Alten Garten 7
30952 Ronnenberg
Fax 05109 - 56 32 67

Telefon
Hannover
0511 - 7 60 45 13

Notfall Zentrale
Ronnenberg
05109 - 56 32 62

www.ihlau-rohrreinigungsdienst.de | info@rohrreinigung-ihlau.de

MALERMEISTER Grosche

- Fassadenbeschichtung
- Wärmedämmung
- Lehmputze
- Malerarbeiten
- Bodenbeläge

05109/2140

E-Mail: j.grosche@htp-tel.de
Hauptstr. 2 · 30952 Ronnenberg · Büro: Kantstr. 5

über 30 Jahre... über 30 Jahre... über 30 Jahre...

Gartengestaltung + Baumfällung
Firma Cord Mönnig Untersuchungen am Baum

- Problembaumfällungen
- Seilklettertechnik
- Ausastungen
- Stubbenfräsungen
- Heckenschnitt
- Rasenmähen
- Abfuhr und Entsorgung
- zum Festpreis
- volle Schadendeckung
- Gartenplanung
- Gartenneuanlage
- Zaunbau
- Teichbau
- Wegebau
- Pflasterarbeiten
- Trockenmauern
- Steingärten
- Rollrasen

Bisperoder Straße 15 • 31860 Emmerthal/OT Voremborg
Telefon (05155) 8505 • Fax (05155) 8084
E-Mail: cord-moennig@t-online.de

Sicher • Preiswert • Schnell

SCHULISCH
ARBEITSBÜHNEN & BAUMASCHINEN

Ihr Mietservice in:

- Auf Bösselhagen 18a
31515 Wunstorf
T. 05031 516 44-00
- Ringstraße 10
30457 Wettbergen
T. 0511 46 23 10
- Bayernstraße 30
30855 Langenhagen
T. 0511 54 20 90-30

SCHULISCH-BUEHNEN.DE

TRIBIAN
Photovoltaik · Elektrotechnik
Elektromeister Maik Tribian

Ihr Fachpartner für Photovoltaikanlagen, Stromspeicher, E-Mobilität und Wärmepumpen

Regional für Sie vor Ort - seit über 20 Jahren

- ⚡ Elektroinstallationen aller Art & E-Check
- ⚡ Photovoltaikanlagen
- ⚡ Stromspeicher
- ⚡ Fachbetrieb für E-Mobilität
- ⚡ Wärmepumpen

E MOBILITÄT Fachbetrieb

E HANDWERK Innungsfachbetrieb

Elektro- & Gebäudetechnik Tribian GmbH
Elektromeister Maik Tribian
Dorfstraße 54
29303 Bergen/Eversen

maiktribian@elektrotribian.de
www.egt-tribian.de
Tel.: 05054-987 45 23