

Neubewertung bei der Anschlussfinanzierung: Warum Dein Haus heute anders zählt

Erstellt 13.10.2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Bei der Anschlussfinanzierung stehst Du meist besser da als beim Kauf. Du hast getilgt, der Beleihungsauslauf ist gesunken. Deine bisherige Bank rechnet nach unserer Erfahrung meist weiter mit dem Wert aus der ersten Finanzierung. Ein gestiegener Wert hilft Dir deshalb vor allem beim Wechsel, denn die neue Bank bewertet Dein Haus nach heutigem Stand. Ist der Wert seit dem Kauf gesunken, kann die neue Bewertung auch schaden. Deshalb rechnen wir vorher.

Beim Kauf hat die Bank den Wert Deiner Immobilie einmal festgestellt. Zehn Jahre später sieht die Rechnung anders aus: Die Restschuld ist kleiner und der Wert hat sich verändert. Für den Zins der Anschlussfinanzierung zählt das Verhältnis von Darlehen und Wert. Dieser Ratgeber zeigt, wann eine neue Bewertung Dir hilft und wann nicht.

Zwei Gründe für eine bessere Ausgangslage

Erstens hast Du getilgt. Der Beleihungsauslauf ist der Anteil des Darlehens am Wert der Immobilie. Er sinkt mit jeder Rate, auch wenn sich der Wert nicht bewegt. Im Beispiel wurde ein Kauf über 375.000 € mit 300.000 € finanziert, zu 2,0 % Sollzins und 2 % Tilgung. Nach zehn Jahren sind noch rund 233.600 € offen.

Wert der Immobilie	Darlehen	Beleihungsauslauf
beim Kauf: 375.000 €	300.000 €	80,0 %
heute unverändert: 375.000 €	rund 233.600 €	62,3 %
heute 10 % höher: 412.500 €	rund 233.600 €	56,6 %
heute 20 % höher: 450.000 €	rund 233.600 €	51,9 %
heute 10 % niedriger: 337.500 €	rund 233.600 €	69,2 %

Rechenbeispiel, kein Angebot. Der Wert der Immobilie ist angenommen. Banken setzen für den Beleihungsauslauf ihren eigenen, vorsichtig ermittelten Wert an. Er darf nicht über dem Marktwert liegen (Art. 229 Abs. 1 Buchst. d CRR).

Zweitens kann der Wert gestiegen sein. Steigt er um 20 %, sinkt der Beleihungsauslauf im Beispiel auf 51,9 %. Viele Banken staffeln ihren Zins nach dem Beleihungsauslauf. Ein niedrigerer Auslauf kann deshalb einen besseren Zins bringen. Wie die Stufen funktionieren, erklärt der Ratgeber Beleihungswert und Beleihungsauslauf.

Womit Deine bisherige Bank rechnet

Nach unserer Erfahrung rechnen Bestandsbanken bei der Prolongation in der Regel mit dem Wert, den sie bei der ersten Finanzierung festgestellt haben. Ob und wie Deine Bank einen gestiegenen Wert im Zins berücksichtigt, legt sie selbst fest. Selbst wenn sie neu bewertet, darf sie einen Wertzuwachs für ihre Eigenkapitalberechnung nur begrenzt ansetzen, außer Du hast den Wert etwa durch eine energetische Sanierung eindeutig erhöht (Art. 229 Abs. 1 Buchst. e CRR).

Was eine neue Bank macht

Wechselst Du die Bank, vergibt die neue Bank ein neues Darlehen und bewertet die Immobilie dafür neu. Sie schätzt den Wert nach vorsichtigen Kriterien: Erwartete Preissteigerungen zählen nicht und der Wert darf nicht über dem Marktwert liegen (Art. 229 Abs. 1 Buchst. b und d CRR). Für sie ist das die Bewertung bei Entstehung ihres Darlehens.

Für Dich heißt das: Ist der Wert seit dem Kauf gestiegen, sieht die neue Bank Deine Finanzierung oft günstiger als Deine bisherige. Das ist neben dem Zinsvergleich ein zweiter Grund, die Angebote anderer Banken einzuholen. Wie das Angebot Deiner Bank dagegen antritt, zeigt der Ratgeber Prolongation oder Umschuldung.

Wann die neue Bewertung nicht hilft

- **Der Wert ist gesunken.** Die Preise für Wohnimmobilien sind nach Angaben des Statistischen Bundesamts ab dem dritten Quartal 2022 gefallen und erst im zweiten Quartal 2024 wieder gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Wer auf dem Preishoch 2022 mit kurzer Zinsbindung gekauft hat, kann beim Anschluss einen höheren Beleihungsauslauf haben als gedacht.
- **Der Zustand drückt den Wert.** Instandhaltungsstau oder ein schlechter energetischer Zustand fließen in die Bewertung ein.

Unabhängig vom Wert zählt das Einkommen. Eine neue Bank prüft Deine Kreditwürdigkeit vollständig neu. Sie darf sich dabei nicht hauptsächlich auf einen Immobilienwert stützen, der über dem Darlehen liegt (§ 505b Abs. 2 BGB). Bleibst Du bei Deiner Bank, braucht diese für eine Anschlussfinanzierung ohne Erhöhung des Darlehens keine neue Kreditwürdigkeitsprüfung (§ 505a Abs. 3 BGB). Ist Dein Einkommen gesunken, etwa durch Rente oder Elternzeit, kann die Prolongation deshalb der einfachere Weg sein. Lass ihr Angebot trotzdem von uns gegen den Markt rechnen, bevor Du unterschreibst. Mehr dazu im Ratgeber Anschluss im Ruhestand oder in Elternzeit.

So prüfst Du, ob sich der Wechsel lohnt

1. Restschuld zum Ende der Zinsbindung aus der letzten Jahresmitteilung ablesen oder im Anschluss-Rechner ermitteln.
2. Den heutigen Wert grob einschätzen. Für Eigentumswohnungen helfen die amtlichen Immobilienrichtwerte, für das Grundstück die Bodenrichtwerte.
3. Den Beleihungsauslauf mit dem alten und dem heutigen Wert rechnen: Restschuld geteilt durch Wert.
4. Das Angebot Deiner Bank neben Marktangebote mit derselben Zinsbindung und derselben Tilgung legen.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Wir schätzen den heutigen Wert Deiner Immobilie vorab ein und zeigen Dir, ob eine neue Bewertung Deinen Beleihungsauslauf verbessert oder verschlechtert. Erst dann holen wir Angebote ein. Schick uns einfach Deinen Darlehensvertrag. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Bewertet meine Bank mein Haus bei der Anschlussfinanzierung neu?

Nach unserer Erfahrung meist nicht: Bestandsbanken rechnen in der Regel mit dem Wert, den sie bei der ersten Finanzierung festgestellt haben. Bewertet sie doch neu, darf sie für ihre Eigenkapitalberechnung höchstens den Durchschnitt der letzten sechs Jahre oder den Wert bei Entstehung des Darlehens ansetzen, je nachdem, welcher höher ist (Art. 229 Abs. 1 Buchst. e CRR). Mehr ist nur nach wertsteigernden Maßnahmen wie einer energetischen Sanierung erlaubt.

Bewertet eine neue Bank meine Immobilie nach heutigem Stand?

Ja. Für die neue Bank ist es die Bewertung bei Entstehung ihres Darlehens. Sie schätzt vorsichtig, ohne erwartete Preissteigerungen und höchstens bis zum Marktwert (Art. 229 Abs. 1 Buchst. b und d CRR).

Wie stark sinkt mein Beleihungsauslauf in zehn Jahren?

Im Rechenbeispiel mit 300.000 € Darlehen zu 2,0 % und 2 % Tilgung sinkt er von 80 % auf 62,3 %, bei gleichem Wert der Immobilie. Ist der Wert um 20 % gestiegen, liegt er bei 51,9 %.

Kann eine Neubewertung auch schaden?

Ja, wenn der Wert seit dem Kauf gesunken ist, etwa nach einem Kauf auf dem Preishoch 2022, oder wenn Instandhaltungsstau den Wert drückt. Dann steigt der Beleihungsauslauf. Wir rechnen das vor dem Bankwechsel durch.

Die Zinssätze der Rechenbeispiele folgen unserer Zinsannahme (Rendite 10-jähriger Bundeswertpapiere plus 0,9 Prozentpunkte) und sind kein Marktzins. Bankgrenzen und Erfahrungswerte sind Praxiswerte aus unserem Bankenvergleich, keine amtlichen Angaben. Sie unterscheiden sich je Institut und Einzelfall. Rechenbeispiele sind unverbindlich und kein Angebot.

QUELLEN UND STAND —

- [Verordnung \(EU\) Nr. 575/2013 \(CRR\)](#), Art. 229 Abs. 1 Buchst. a bis e in der Fassung der [Verordnung \(EU\) 2024/1623](#) (dort Erwägungsgrund 19); Art. 495f: Übergangsregel für Darlehen, die vor dem 01.01.2025 vergeben wurden, bis zur nächsten vorgeschriebenen Überprüfung, längstens bis 31.12.2027
- [§ 505a Abs. 3 BGB](#) und [§ 505b Abs. 2 BGB](#): Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Verbraucherdarlehen
- Statistisches Bundesamt, Häuserpreisindex, [Pressemitteilung Nr. 560 vom 22.12.2022](#) (3. Quartal 2022) und [Pressemitteilung Nr. 361 vom 20.09.2024](#) (2. Quartal 2024)
- Rechenbeispiele: eigene Berechnung, Annuitätendarlehen mit monatlicher Zahlung und Verrechnung
- Stand 13.10.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 13.10.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO