

Beleihungswert und Beleihungsauslauf: Warum der Zins in Stufen springt

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Der Beleihungsauslauf ist das Verhältnis von Darlehen zu Beleihungswert, nicht zum Kaufpreis. Der Beleihungswert liegt meist 10 bis 20 Prozent unter dem Kaufpreis, weil Banken einen Sicherheitsabschlag abziehen. Zinsen verbessern sich nicht mit jedem eingesetzten Euro Eigenkapital, sondern springen an festen Schwellen, meist bei 60, 70, 80 und 90 Prozent. Wer knapp über einer Schwelle liegt, zahlt für die gesamte Darlehenssumme den höheren Zins der nächsten Stufe. Deshalb: alle verfügbaren Mittel offenlegen, die optimale Verteilung ergibt sich aus der Rechnung.

Viele denken, jeder zusätzliche Euro Eigenkapital senkt den Zins ein kleines Stück. Das stimmt nicht. Banken staffeln ihre Konditionen in festen Stufen. Wer diese Schwellen kennt, kann mit gezieltem Eigenkapitaleinsatz eine ganze Zinsstufe erreichen, und das ist oft mehrere Tausend Euro wert.

Beleihungswert ist nicht der Kaufpreis

Der Beleihungswert ist der Wert, den die Bank Deiner Immobilie langfristig zuschreibt, zur eigenen Absicherung. Er liegt praktisch immer unter dem Kaufpreis, meist 10 bis 20 Prozent darunter. Der Grund: Die Bank kalkuliert vorsichtig für den Fall, dass sie die Immobilie im Ausfall verwerten muss. Das Pfandbriefgesetz schreibt sogar vor, dass der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen darf.

Beispiel: Kaufpreis 400.000 €, Sicherheitsabschlag 15 Prozent. Der Beleihungswert liegt dann bei 340.000 €. Ein Darlehen von 320.000 € ergibt einen Beleihungsauslauf

von 94 Prozent, nicht 80 Prozent, wie die einfache Kaufpreis-Rechnung suggeriert. Genau deshalb weicht die Zahl aus unserem [Eigenkapitalrechner](#) (Finanzierungsquote auf Kaufpreisbasis) vom bankinternen Wert ab: Sie ist der optimistische Anhaltspunkt, die Bank rechnet strenger.

Die Zinsstufen im Überblick

Banken definieren feste Risikoklassen. Die Übergänge liegen je nach Institut in 5- oder 10-Prozent-Schritten, viele arbeiten bis zur 60-Prozent-Marke sogar nur mit 10er-Schritten:

Beleihungsauslauf	Einordnung
bis 60 %	Bestkonditionen, praktisch risikofreier Bereich für die Bank
60 bis 70 %	erste Zinsstufe, kleiner Aufschlag
70 bis 80 %	Standardbereich, noch gute Konditionen, große Bankauswahl
80 bis 90 %	spürbarer Aufschlag, die 90-Prozent-Schwelle ist die nächste harte Grenze
90 bis 100 %	deutlicher Aufschlag, Vollfinanzierung des Kaufpreises
über 100 %	Kaufpreis plus Nebenkosten finanziert, nur bei sehr guter Bonität

Entscheidend: Der Zinssatz gilt für die **gesamte** Darlehenssumme, nicht nur für den Anteil oberhalb der Schwelle. Wer bei 81 statt 79 Prozent liegt, zahlt den höheren Stufenzins auf die komplette Summe.

Warum Du alle Mittel angeben solltest, auch die Möbel-Reserve

Ein häufiger Reflex: 10.000 € für Küche und Möbel zurückhalten und lieber etwas mehr Darlehen aufnehmen. Klingt vernünftig, kostet aber oft bares Geld, wenn dadurch eine Zinsstufe verfehlt wird. Die Rechnung über die ersten 84 Monate (7 Jahre, 2% Anfangstilgung):

Variante A, Reserve zurückhalten: Darlehen 410.000 € zu 3,7 %, weil die Stufe knapp verfehlt wird. Zinskosten über 84 Monate: rund 98.200 €.

Variante B, alles einsetzen: Darlehen 400.000 € zu 3,5 %, Stufe erreicht. Die Möbel finanziert ein Privatkredit über 10.000 € zu 7,5 %, als Volltilger über 84 Monate (Monatsrate 153 €, danach vollständig getilgt, Zinskosten 2.884 €). Zinskosten gesamt: rund 93.500 €.

Ergebnis: Variante B spart etwa **4.700 € Zinsen** und steht nach sieben Jahren zusätzlich rund **8.000 € besser in der Restschuld**, weil die niedrigere Baudarlehensrate mehr tilgt. Der teure Kleinkredit wirkt abschreckend, aber 7,5 % auf 10.000 € sind absolut weniger Geld als 0,2 % auf 400.000 €. Selbst bei nur 0,1 % Stufenunterschied liegt Variante B vorn, nur knapper.

Die Konsequenz für Dein Beratungsgespräch: Leg alle verfügbaren Mittel offen, auch die, die Du für Einrichtung, Umzug oder Rücklagen vorgesehen hast. Ob und wie viel davon eingesetzt wird, entscheidet die Rechnung, nicht das Bauchgefühl. Manchmal ist Zurückhalten richtig, etwa wenn keine Stufe in Reichweite ist. Aber das lässt sich nur beurteilen, wenn die vollständige Zahl auf dem Tisch liegt.

Beleihungsgrenze als zusätzliche Größe

Neben dem Beleihungswert setzen viele Institute eine Beleihungsgrenze: einen weiteren Abschlag, der die maximale Kredithöhe zu Bestkonditionen markiert, häufig 60 bis 80 Prozent des Beleihungswerts. Hypothekenbanken und Sparkassen kalkulieren dabei oft konservativer als Geschäftsbanken. Dieselbe Finanzierung kann bei Bank A eine Stufe höher eingeordnet sein als bei Bank B, weil beide den Beleihungswert unterschiedlich ansetzen. Genau hier entsteht der Hebel des Bankenvergleichs.

Fazit: Schwellen kennen, alles offenlegen, dann verteilen

Drei Punkte bleiben. Erstens rechnet die Bank gegen den Beleihungswert, nicht gegen den Kaufpreis, Dein realer Auslauf liegt höher als die Kaufpreis-Quote. Zweitens springt der Zins an festen Schwellen, die nächste erreichbare Stufe ist das

Ziel, nicht der einzelne Euro. Drittens gehören alle verfügbaren Mittel in die Beratung, erst dann lässt sich durchrechnen, welche Verteilung über die Gesamtlaufzeit am wenigsten kostet. Was alles als Eigenkapital zählt, zeigt der Ratgeber [Eigenkapital und Eigenleistung](#).

QUELLEN UND STAND

- § § 16 Abs. 2 PfandBG: Beleihungswert darf den Marktwert nicht übersteigen
- § Übliche Bankpraxis: Sicherheitsabschlag 10-20 %, Zinsstufen bei 60/70/80/90/100 %
Beleihungsauslauf
- § Eigene Berechnung: Annuitätenvergleich 84 Monate, 2 % Anfangstilgung