

Modernisierungsdarlehen: Umbau und Sanierung finanzieren

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

DIE KURZE ANTWORT

Ein Modernisierungsdarlehen ist ein zweckgebundener Kredit für wertsteigernde Maßnahmen an der eigenen Immobilie, von energetischer Sanierung bis Wohnraumerweiterung. Je nach Bank gibt es 30.000 bis 50.000 Euro ohne Grundschuldeintragung, zu deutlich besseren Zinsen als beim Ratenkredit. Alternativ lassen sich freie Grundschuldteile aus der bestehenden Baufinanzierung nutzen oder Förderdarlehen kombinieren.

Wohnraumerweiterung, barrierefreier Umbau oder energetische Maßnahmen, es gibt viele Gründe für eine Modernisierung deiner Immobilie. Reichen die Rücklagen für das Vorhaben nicht aus, ist ein Modernisierungsdarlehen die passende Lösung.

Im folgenden Artikel erfährst du, wie ein Modernisierungsdarlehen funktioniert, für welche Maßnahmen du den Kredit nutzen kannst und welche Alternativen und Förderungen es gibt.

Was ist ein Modernisierungsdarlehen?

Ein Modernisierungsdarlehen dient der Modernisierung oder Sanierung deiner Immobilie. Banken vergeben diese Kredite zweckgebunden, du weist die Verwendung nach, üblicherweise mit Rechnungen oder Kostenvoranschlägen der Handwerker. Voraussetzung ist, dass du Eigentümer der Immobilie bist; einen entsprechenden Nachweis legst du bei der Beantragung vor.

Der große Vorteil: Je nach Bank bekommst du 30.000 bis 50.000 Euro ohne Eintragung einer Grundschuld. Das spart Notar- und Grundbuchkosten, beschleunigt

die Auszahlung und belastet deine Immobilie nicht, bei Zinsen, die deutlich unter dem Ratenkredit liegen, weil die wohnwirtschaftliche Verwendung feststeht.

Achte auf die Laufzeit: Viele Banken bieten nur 7 bis 10 Jahre Zinsbindung an, in denen das Darlehen zurückgezahlt sein muss. Es gibt aber Anbieter mit Laufzeiten bis 20 Jahre, das senkt die Monatsrate deutlich und macht größere Vorhaben oft erst tragbar.

Gut zu wissen: Hast du für den Kauf oder Bau bereits ein Darlehen aufgenommen und einen Teil getilgt, kannst du diese freien Grundschuldteile als Sicherheit nutzen. Beispiel: Von einem 250.000-Euro-Darlehen sind 60.000 Euro zurückgezahlt, in Abstimmung mit der Bank lassen sich bis zu 60.000 Euro erneut aufnehmen, besichert und entsprechend günstig.

Für welche Vorhaben kann ich einen Modernisierungskredit aufnehmen?

Eine Modernisierung ist immer eine Verbesserung deiner Immobilie, keine reine Instandhaltung, sondern eine Aufwertung. Typische Vorhaben:

Erneuerbare Energien: Photovoltaikanlagen, Stromspeicher und Wärmepumpen sind stark nachgefragt, einige Banken haben dafür spezielle, vergünstigte Kredite aufgelegt. Details und die passenden Zuschüsse zeigt unser Artikel [PV- und Heizungsanlage finanzieren](#).

Energetische Sanierung: Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken, neue Fenster, Wärmedämmung, moderne Heizungsanlage. Die sinnvolle Reihenfolge liefert der [Sanierungsplan](#).

Barrierefreie Umbauten: Wer im Alter selbstbestimmt zu Hause leben will, verbreitert Türen, baut bodengleiche Duschen ein oder gestaltet das Bad altersgerecht.

Badsanierung: Eine umfangreiche Modernisierung des Bads steigert den Wert der Immobilie spürbar.

Wohnraumerweiterung: Dachgeschossausbau, Umbau von Kellerräumen oder Grundrissänderungen schaffen Fläche und Wert.

Terrassendach und Außenanlagen: Auch die Aufwertung von Terrasse und Garten lässt sich über den Modernisierungskredit finanzieren.

Welche Alternativen gibt es zu einem Modernisierungsdarlehen?

Führt dein Vorhaben nicht zu einer Wertsteigerung, etwa bei reinen Renovierungen wie Streichen und Tapezieren —, bleibt der klassische Ratenkredit. Banken vergeben ihn für beliebige Zwecke, allerdings zu höheren Zinsen.

Bei größeren Summen ab etwa 50.000 Euro lohnt der Vergleich mit einer grundschuldbesicherten Baufinanzierung: Die Eintragungskosten amortisieren sich über den Zinsvorteil meist schnell.

Und für viele Maßnahmen ist ein Förderdarlehen die günstigste Variante.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es für eine Modernisierung?

Der Bund fördert Modernisierungen mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen, unter anderem für energetische Sanierungen (KfW 261, BEG-Einzelmaßnahmen), den Heizungstausch (KfW 458 mit bis zu 70 % Zuschuss) und altersgerechte Umbauten. Dazu kommen Landesprogramme der [NRW.BANK](#). Den Überblick mit Konditionen liefert unser Artikel [Förderprogramme für deine Immobilienfinanzierung](#), und die goldene Regel gilt auch hier: Antrag immer vor Auftragsvergabe.

Fazit: Modernisierungsdarlehen für wohnwirtschaftlichen Verwendungszweck

Banken vergeben Modernisierungsdarlehen unter der Voraussetzung wohnwirtschaftlicher Verwendung, dafür profitierst du von Konditionen nahe der klassischen Baufinanzierung. Entscheidend ist, dass dein Vorhaben den Wert der Immobilie steigert und die Finanzierungsform zur Summe passt: grundschuldfrei bis zur Bankgrenze, besichert darüber, Förderung wo möglich.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Bei Modernisierungen entscheidet der Dreiklang aus Fördermitteln, grundschuldfreiem Darlehen und freien Grundschuldteilen über die Gesamtkosten, die Reihenfolge und der Zuschritt machen schnell mehrere Tausend Euro aus. Wir rechnen alle drei Bausteine gegeneinander, bevor der erste Handwerker beauftragt wird. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

QUELLEN UND STAND

§ Grundschuldfreie Kreditgrenzen: bankübliche Praxiswerte 30.000–50.000 €, institutsabhängig