Finanzierbarkeits-Check für Makler

Musterauswertung: Einfamilienhaus mit Einliegerbereich, Baujahr 1981 · Kreis Herzogtum Lauenburg (Werte beispielhaft)
Stand 29.10.2026 · persönlich geprüft von Holger Scharmann

Gut vermarktbar – auch an Käufer mit wenig Eigenkapital

Der Preis liegt unter dem Wert aus Bankensicht der Substanz. Viele Banken finanzieren den Kaufpreis, wenn Käufer die Nebenkosten mitbringen – rund **24.000 €**. Damit passt das Haus zu einer breiten Käufergruppe.

So setzt sich die Finanzierung zusammen



199.000 €	ca. 170.000 €	223.000 €	ca. 24.000–53.000 €
Kaufpreis zzgl. 3,57 % Käuferprovision	Wert aus Bankensicht (Mitte)	Gesamtbedarf inkl. Nebenkosten	nötiges Eigenkapital (Kauf ohne Maßnahmen)

Förderung und Steuervorteil: Heizungszuschuss ca. 12.900 € (mit Einkommensbonus bis 22.400 €) plus Steuerbonus für Fenster und Dämmung von ca. 4.200–6.800 €. **Details auf Seite 3.**

Das Wichtigste in Kürze

Günstiger Einstieg

Großes Grundstück, Vollkeller, viel Raum – der Preis spiegelt den Modernisierungsbedarf bereits wider.

Heizung zuerst

Ölheizung von 1995: Ein Tausch ist sinnvoll und wird über die KfW gefördert (Antrag vor Beauftragung).

Wohnfläche klären

Grundriss ergibt ca. 143 m² statt 163 m² laut Exposé – Wohnflächenberechnung anfordern.



So unterstütze ich Ihren Verkauf

Schicken Sie Interessenten direkt zu mir: Ich melde mich innerhalb von 2 Stunden, prüfe die Finanzierung mit über 400 Banken und erstelle bei passender Bonität eine **Finanzierungsbestätigung**. So führen Sie Besichtigungen und Verhandlungen mit Käufern, die wirklich kaufen können. Die Käufer-Fassung dieses Checks können Sie an Interessenten weitergeben.

Tel./WhatsApp 0176 62253067 · info@finanzierungscenter-stockelsdorf.de
Termin online: QR-Code scannen

Datenbasis: Exposé, Grundriss und Energieausweis · Genauigkeit: mittel. Mit den Unterlagen von Seite 2 wird die Einschätzung belastbar – und Ihre Interessenten erhalten schneller eine Finanzierungsbestätigung.

Einschätzung für Ihre Vermarktung

Großes Grundstück, Vollkeller und viel Platz zu einem Preis, der den Modernisierungsbedarf schon berücksichtigt – das ist Ihr stärkstes Verkaufsargument. Die größte Hürde für Banken ist die **Wohnfläche**: Der Grundriss ergibt ca. 143 m² statt 163–165 m² laut Exposé. **Mit einer Wohnflächenberechnung und der Genehmigung für den Einliegerbereich erhalten Ihre Interessenten deutlich schneller eine Finanzierungsbestätigung.**

Für welche Käufer das Objekt passt

Junge Familien	Mit ca. 24.000–53.000 € Eigenkapital; zusätzlich Heizungszuschuss und ggf. KfW-Familienkredit.
Handwerklich Begabte	Wollen schrittweise modernisieren und Förderung nutzen – das Haus bietet viel Potenzial.
Mehrgenerationen	Der Einliegerbereich im Dachgeschoss passt für Eltern oder erwachsene Kinder (Genehmigung klären).

Diese Unterlagen verlangt jede Bank – am besten jetzt bereithalten

- ☐ Wohnflächenberechnung (Grundriss ergibt ca. 143 m², Exposé 163–165 m²)
- ☐ Baugenehmigung für Einliegerbereich im Dachgeschoss und Vorbau
- ☐ Aktueller Grundbuchauszug und Flurkarte
- ☐ Liste der Modernisierungen mit Jahr; Alter von Heizung, Dach und Fenstern
- ☐ Vollständiger Energieausweis – am besten ein Bedarfsausweis (wichtig für KfW 308)

Argumente für Ihre Interessenten

Preis-Leistung	Großes Grundstück (ca. 1.100 m²), Vollkeller, Garage und Carport zu einem Preis unter dem Substanzwert.
Förderung als Argument	Heizungszuschuss ca. 12.900 €, mit Einkommensbonus bis 22.400 € – das senkt die Modernisierungskosten der Käufer deutlich.
Offen kommunizieren	Heizung, Fenster und Dach mit Kostenrahmen und Förderung (Seite 3) ansprechen – das schafft Vertrauen und verhindert spätes Nachverhandeln.

Wichtiger Hinweis – alles unter Vorbehalt

Diese Werteinschätzung ist unverbindlich und ersetzt kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Die tatsächliche Bewertung erfolgt durch die finanzierende Bank nach deren internen Richtlinien. Die Monatsrate hängt von den individuellen Konditionen ab und wird im Beratungsgespräch berechnet. Kein Finanzierungsangebot und keine Finanzierungszusage. Keine Energie-, Rechts- oder Steuerberatung. Förder- und Rechtsangaben ohne Gewähr. Datengrundlage: Exposé und Grundriss (beispielhaft), Online-Bodenrichtwerte, Destatis-Baupreisindex, KfW-Programmbedingungen, Stand Oktober 2026. Diese Fassung ist für den Makler bestimmt; für Interessenten gibt es die Käufer-Fassung.

Modernisierung, Förderung und Steuervorteil – Argumente für Ihre Interessenten

Modernisierung mit Kostenrahmen

Verbrauchsausweis Klasse E, Ölheizung von 1995, einfache Ausstattung.

Maßnahme	Priorität	Kostenrahmen
Wärmepumpe inkl. Öltank-Entsorgung (KfW-Zuschuss möglich)	hoch	ca. 30.000–40.000 €
Dämmung oberste Geschossdecke	Pflicht	ca. 3.000–6.000 €
Fenster erneuern	hoch	ca. 18.000–28.000 €
Elektrik prüfen / teilerneuern	mittel	ca. 8.000–15.000 €
Paket 1 – Pflicht, Heizung, Fenster, Elektrik		**ca. 60.000–90.000 €**
Komplett: zusätzlich Dach, Fassade, zwei Bäder	optional	ca. 160.000–250.000 €

Schätzwerte ohne Angebote. Banken rechnen Modernisierungskosten meist nur zu ca. 50–70 % wertsteigernd an.

Diese Förderung passt zum Objekt

Stand Oktober 2026 (nach der Förderreform vom 21.07.2026), für Käufer, die selbst einziehen.

Programm	Wofür	Förderung	Für dieses Objekt
KfW 458 Heizung	Wärmepumpe statt Ölheizung	30 % Grundförderung + 16 % Klimabonus (Austausch Öl, Antrag bis 31.01.2027) + bis 40 % Einkommensbonus; max. 80 % von 28.000 €	ca. 12.900 €, mit Einkommensbonus bis 22.400 €
BAFA Einzel-maßnahmen	Fenster, Dämmung oberste Geschossdecke	Zuschuss 15 %; mit Sanierungsfahrplan (iSFP) +5 % und doppelte Kostengrenze	ca. 3.200–5.100 € – oder Steuerbonus (unten) wählen
KfW 308 Jung kauft Alt	Kauf durch Familien mit Kind, mit Sanierungspflicht	Förderkredit 140.000 € (1 Kind) bis 180.000 € (ab 3 Kindern), Einkommensgrenzen	nur bei Energieklasse F–H – hier Klasse E laut Verbrauchsausweis, Bedarfsausweis prüfen

So sichern Sie sich die Förderung

1. Energieberater beauftragen (Sanierungsfahrplan, Bestätigung zum Antrag) · **2.** Angebote unter Vorbehalt der Förderzusage abschließen · **3.** Antrag stellen – erst danach mit den Arbeiten beginnen · **4.** Förderkredite und Zuschüsse binde ich direkt in die Finanzierung Ihrer Käufer ein

Steuervorteil bei Selbstnutzung

Steuerbonus Sanierung (§ 35c EStG)	20 % der Kosten für Fenster, Dämmung oder Heizung, verteilt auf 3 Jahre, max. 40.000 € je Objekt; Abschluss bis Ende 2029.	**Fenster + Decke: ca. 4.200–6.800 €**
Zuschuss oder Steuerbonus	Für dieselbe Maßnahme gibt es entweder Förderung oder Steuerbonus. Faustregel: Heizung über den KfW-Zuschuss, Fenster und Dämmung oft über den Steuerbonus (20 % statt 15 %).	**je Maßnahme wählen**
Handwerkerleistungen (§ 35a EStG)	20 % der Arbeitskosten ohne Material für nicht geförderte Arbeiten, z. B. Bäder oder Elektrik.	**bis 1.200 € pro Jahr**

Keine Steuerberatung: Die Angaben zeigen typische Möglichkeiten. Ob und in welcher Höhe sie für Sie gelten, klären Sie bitte mit Ihrem Steuerberater.

Das Objekt im Überblick

Objektart	Einfamilienhaus, DG mit Küche/Bad	**Baujahr**	1981, Vollkeller
Wohnfläche	lt. Exposé 163–165 m², lt. Grundriss ca. 143 m²	**Grundstück**	ca. 1.100 m²
Heizung	Öl, Baujahr 1995	**Energieausweis**	Verbrauch, 147 kWh/(m²a), Klasse E
Kaufpreis	199.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision	**Stellplätze**	Garage, Carport, Außenstellplatz

So bewertet eine Bank das Objekt

Banken finanzieren nicht nach dem Kaufpreis, sondern nach ihrem eigenen, vorsichtigen Wert. Beim Einfamilienhaus zählt vor allem die Substanz (Sachwert).

Baustein	Ansatz	Wert
Bodenwert	1.100 m² × 90–110 €/m² (Online-Quellen, BORIS-SH prüfen)	ca. 99.000–121.000 €
Gebäudewert	NHK 2010, Standard einfach, Restnutzungsdauer 30–35 J.	ca. 180.000–235.000 €
Abzüge	Instandhaltungsstau Heizung, Fenster, Dach/Fassade	– 40.000 bis 70.000 €
Marktwert-Spanne	konservativ bis optimistisch	**ca. 210.000–310.000 €**
Wert aus Bankensicht	niedrigerer Wert aus Kaufpreis und Bank-Sachwert, davon 80–90 %	**ca. 159.000–179.000 € (Mitte ca. 170.000 €)**

Wie viel Darlehen der Bankwert trägt (Basis ca. 170.000 €):

Stufe	60 % (beste Zinsstufe)	80 % (Standard)	100 %	bis ca. 117 % (Einzelfall)
Darlehen	ca. 102.000 €	ca. 136.000 €	ca. 170.000 €	ca. 199.000 €

Was das bedeutet: Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der Wertspanne. Viele Banken finanzieren den Kaufpreis, wenn die Nebenkosten aus Eigenkapital kommen; über 100 % des Bankwerts sind Aufschläge üblich.

Finanzierung in drei Varianten

	Kauf ohne Maßnahmen	Kauf + Paket 1	Kauf + Komplett
Kaufpreis	199.000 €	199.000 €	199.000 €
Nebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar/Grundbuch ca. 2 %, Makler 3,57 %)	24.000 €	24.000 €	24.000 €
Maßnahmen (Mitte, abzgl. ca. 13.000 € Heizungszuschuss als Annahme)	–	62.000 €	192.000 €
Gesamtbedarf	**223.000 €**	**285.000 €**	**415.000 €**
Wert aus Bankensicht (ggf. nach Maßnahme)	ca. 170.000 €	ca. 215.000 €	ca. 293.000 €
Mögliches Darlehen (100 % / Einzelfall mehr)	170.000 / 199.000 €	215.000 / 258.000 €	293.000 / 352.000 €
Nötiges Eigenkapital	**ca. 24.000–53.000 €**	**ca. 27.000–70.000 €**	**ca. 63.000–122.000 €**

Die Monatsrate hängt von den individuellen Konditionen ab und wird im Beratungsgespräch berechnet.