

Finanzierbarkeits-Check Immobilie

Musterauswertung · Einfamilienhaus, Baujahr 1981, Kreis Herzogtum Lauenburg · Stand: 13.10.2026 · Werte beispielhaft

Ergebnis auf einen Blick

Kauf finanzierbar: Mit Eigenkapital ab ca. 34.000 € (Kaufnebenkosten von rund 24.000 € plus Reserve) ist der Kauf bei vielen Banken gut darstellbar. Kaufpreis im Verhältnis zur Substanz günstig.

Kauf + Modernisierung finanzierbar mit passender Bank: Entscheidend ist eine Bank, die den Wert nach Modernisierung anrechnet. Förderzuschüsse (Heizung) einplanen.

Vor Kaufvertrag klären: Wohnfläche (Grundriss ergibt ca. 143 m² statt 163/165 m²), Genehmigung Einliegerwohnung/Vorbau, Zustand Dach, Fenster und Heizkessel.

1. Objekt-Steckbrief

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegermöglichkeit (DG mit Küche/Bad)	Baujahr	1981
Grundstück	ca. 1.100 m ²	Wohnfläche	lt. Exposé 163–165 m ² · lt. Grundriss ca. 143 m ²
Ausstattung	einfach, renovierungsbedürftig, Vollkeller	Stellplätze	Garage, Carport, Außenstellplatz
Energie	Verbrauchsausweis, Klasse E, 147 kWh/(m ² a)	Heizung	Öl, Baujahr 1995 (31 Jahre)
Kaufpreis	199.000 € (ca. 1.390 €/m ² auf 143 m ²)	Lage	ländliche Ortslage, Nähe A20

2. Werteinschätzung angelehnt an Bankrichtlinien (Sachwertverfahren, orientiert an BelWertV)

Baustein	Ansatz	Wert	
Bodenwert	1.100 m² × 90–110 €/m² (Bodenrichtwert lt. Online-Quellen, BORIS-SH prüfen)	99.000–121.000 €	
Gebäudewert	NHK 2010 (EFH, Standard einfach) × Baupreisindex, Alterswertminderung bei 45 Jahren, Restnutzungsdauer 30–35 J.	180.000–235.000 €	
Abzüge	Instandhaltungsstau (Heizung, Fenster, Dach/Fassade), marktüblicher Abschlag	– 40.000 bis 70.000 €	
Marktwert-Einschätzung	Spanne konservativ bis optimistisch	ca. 210.000–310.000 € Mittel ca. 260.000 €	
Bankinterner Sachwert	10 % Sicherheitsabschlag auf Herstellungskosten, konservativer Bodenwert	ca. 233.000 €	
Beleihungsbasis	Banken setzen den niedrigeren Wert aus Kaufpreis und Sachwert an	199.000 €	
Beleihungswert	80–90 % der Basis, je nach Bank	ca. 159.000–179.000 € (Ø 170.000 €)	
Beleihungsgrenze	60 % (beste Zinsstufe)	80 % (Standard)	100 % (Vollfinanzierung)
Darlehen bezogen auf Ø-Beleihungswert	ca. 101.000 €	ca. 135.000 €	ca. 170.000 €

Einordnung: Der Kaufpreis liegt im unteren Bereich der Wertschätzung. Die Substanz (großes Grundstück, Vollkeller, viel Raum) ist werthaltig; der Preisabschlag spiegelt den Modernisierungsbedarf. Für Banken ist die nachweisbare Wohnfläche zentral – eine Wohnflächenberechnung sollte vorliegen.

3. Tipps zur Immobilie

- **Wohnfläche klären:** Die Raumflächen im Grundriss ergeben ca. 143 m². Wohnflächenberechnung anfordern – das stärkt die Bankbewertung und ist ein Verhandlungsargument.
- **Heizung zuerst:** Die Ölheizung ist 31 Jahre alt. Für eine Wärmepumpe gibt es über die KfW (Programm 458) einen Zuschuss, dessen Höhe von Maßnahme und Haushaltseinkommen abhängt; der Antrag muss vor Beauftragung gestellt werden. Förderbedingungen ändern sich regelmäßig – aktuellen Stand vor der Planung prüfen.
- **Pflichten nach Eigentümerwechsel:** Nach dem Gebäudeenergiegesetz müssen neue Eigentümer in der Regel innerhalb von zwei Jahren die oberste Geschossdecke und ungedämmte Heizungsrohre dämmen. Ob für den alten Kessel eine Austauschpflicht besteht, hängt von Kesseltyp und aktueller Rechtslage ab – Schornsteinfeger oder Energieberater fragen. Der Heizungstausch ist aus Kosten- und Fördergründen ohnehin sinnvoll.
- **Familien mit Kind:** Das KfW-Programm 308 „Jung kauft Alt“ fördert den Kauf energetisch schwacher Häuser (Klasse F–H) mit zinsgünstigem Kredit. Der vorliegende Verbrauchsausweis zeigt Klasse E – ein Bedarfsausweis kann anders ausfallen und lohnt sich zu prüfen.
- **Sanierungsfahrplan (iSFP):** Ein Energieberater erstellt einen Fahrplan; er verbessert die Förderung von Einzelmaßnahmen und hilft der Bank bei der Bewertung nach Modernisierung.
- **Einliegerwohnung:** Ist das DG baurechtlich als Wohnung genehmigt, sind Mieteinnahmen möglich, die Banken anteilig ansetzen. Genehmigung von Wohnung und Vorbau vor Kauf klären.
- **Vor dem Kauf prüfen:** Alter von Dach und Fenstern, Zustand der Holzfassade, Öltank (Entsorgung bei Heizungstausch), Elektrik, Feuchtigkeit im Keller. Eine Begehung mit Bausachverständigem ist empfehlenswert.

4. Modernisierung – grobe Kostenrahmen

Maßnahme	Priorität	Kostenrahmen
Wärmepumpe inkl. Öltank-Entsorgung (abzgl. KfW-Zuschuss möglich)	hoch	30.000–40.000 €
Dämmung oberste Geschossdecke	Pflicht	3.000–6.000 €
Fenster erneuern	hoch	18.000–28.000 €
Elektrik prüfen / teilerneuern	mittel	8.000–15.000 €
Dach neu eindecken + dämmen	mittel	45.000–70.000 €
Fassade (Holzverkleidung DG, Putz EG)	mittel	30.000–50.000 €
Zwei Bäder	optional	25.000–45.000 €
Paket 1 (Pflicht + Heizung + Fenster + Elektrik)		ca. 60.000–90.000 €
Komplettsanierung		ca. 160.000–250.000 €

Schätzwerte ohne Angebote; tatsächliche Kosten nach Begehung und Handwerkerangeboten.

5. Finanzierungsvorschlag (Beispielrechnung, objektbezogen)

	Kauf ohne Modernisierung	Kauf + Paket 1	Kauf + Komplettsanierung
Kaufpreis + Nebenkosten (GrEst 6,5 %, Notar ~2 %, Makler 3,57 %)	223.000 €	223.000 €	223.000 €
Modernisierung (Mittelwert, abzgl. ca. 12.900 € Heizungszuschuss als Annahme)	–	62.000 €	192.000 €
Gesamtbedarf	223.000 €	285.000 €	415.000 €
Eigenkapital (Annahme)	34.000 €	49.000 €	84.000 €
Darlehen	189.000 €	236.000 €	331.000 €
Beleihungsauslauf (ohne / mit Anrechnung der Modernisierung)	ca. 112 %	140 % / ca. 101 %	195 % / ca. 97 %

Empfehlung: Variante „Kauf + Paket 1“ ist der sinnvollste Einstieg: Pflichten und Heizung werden sofort erledigt, Förderung genutzt, Energiekosten sinken. Finanzierung über ein Annuitätendarlehen bei einer Bank, die den Wert nach Modernisierung anrechnet; ergänzend KfW-Förderkredit für die Heizung (Programm 358/359) und – bei Familien mit Kind und passender Energieklasse – KfW 308. Dach und Fassade können in einem zweiten Schritt folgen.

Wichtiger Hinweis: 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. Grundlage sind die Angaben im Exposé, öffentlich verfügbare Marktdaten (Bodenrichtwerte, Destatis-Baupreisindex, KfW-Programmbedingungen, Stand Oktober 2026) und eigene Annahmen. Förder- und Rechtsangaben ohne Gewähr. Eine individuelle Finanzierung erfordert eine Prüfung der persönlichen Verhältnisse.