Financial Wilms

# Beleihungsauslauf: Formel & Rechenbeispiel

**Formel:**
(Kreditsumme / Beleihungswert der Immobilie) X 100 =
**Beleihungsauslauf in %**

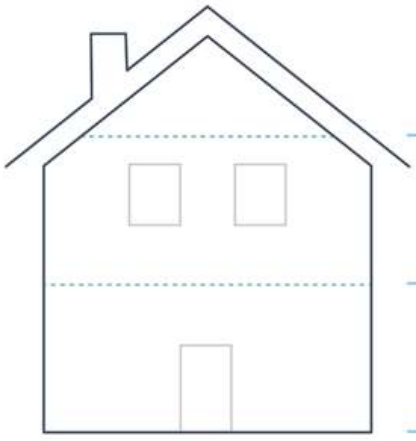
300.000 € / 405.000 € =
**74 % Beleihungsauslauf**

| | |
|---|---|
| | -10% Sicherheitsabschlag |
| | = 405.000 € Beleihungswert |
| **Kaufpreis** 450.000 € | 300.000€ Darlehen |

# Beleihungsauslauf - Wie wird er ermittelt?

Der Beleihungsauslauf gibt das Verhältnis zwischen dem Darlehensbetrag und dem Beleihungswert an. Er wird als Prozentzahl dargestellt.

Kaufpreis: 400.000 € / Eigenkapital: 220.000 €



| | |
|---|---|
| 400.000 € Kaufpreis<br>- 20 % Risikoabschlag<br>320.000 € Beleihungswert | Die Bank ist bereit 320.000 € zu finanzieren. |
| 400.000 € Kaufpreis<br>- 220.000 € Eigenkapital<br>180.000 € Darlehensbetrag | Das Eigenkapital wird vom Kaufpreis abgezogen. So erhalten Sie den zu finanzierenden Betrag. |
| $\frac{180.000\ € \times 100\ \%}{320.000\ €}$ = 56,25 % Beleihungsauslauf | Der Beleihungsauslauf entscheidet über die Zinskonditionen.<br>Beleihungsauslauf > 60 % → hoher Zinssatz<br>Beleihungsauslauf < 60 % → niedriger Zinssatz |

**Formel: Beleihungsauslauf berechnen**

Der Beleihungsauslauf lässt sich mit einer einfachen Formel berechnen. Dabei werden alle für den Hausfinanzierung beantragten Darlehen, darunter auch Förderkredite, addiert. Hinzu kommen eventuell bestehende Vorlasten, die auf dem Grundstück eingetragen sind. Das Ergebnis wird durch den Beleihungswert deines Eigenheims geteilt und mit 100 multipliziert – so erhältst du deinen individuellen Beleihungsauslauf.

**Die Formel für den Beleihungsauslauf:**

*(Kreditsumme / Beleihungswert) x 100 = Beleihungsauslauf in %*

Der Beleihungsauslauf ist der Anteil der Baufinanzierung im Verhältnis zum Beleihungswert der Immobilie. Die Bank schätzt anhand des Wertes das Ausfallrisiko des Kredits ein: je niedriger der Beleihungsauslauf, umso niedriger die Immobilienzinsen.

**Vor Beleihungsauslauf Beleihungswert ermitteln**

Sofern du selbst genutzten Wohneigentum kaufst, findet entweder das Sachwert- oder das Vergleichswertverfahren Anwendung. Grundsätzlich liegt der Beleihungswert bei **circa 70 bis 80 Prozent** des aktuellen Verkehrswerts. Mit diesem Abschlag sichert sich die Bank gegen sinkende Immobilienpreise ab.

**Beispielrechnung Beleihungsauslauf**

Mit dem folgenden Rechenbeispiel veranschaulichen wir, wie du den Beleihungsauslauf für deine Finanzierung selbst berechnen kannst: Du hast dich für den Kauf eines Einfamilienhauses entschieden, dessen Kaufpreis incl. aller Nebenkosten 400.000 Euro beträgt.

**1. Finanzierungsbedarf**

30 Prozent des Kaufpreises finanzierst du über Eigenkapital. Um den Beleihungsauslauf kalkulieren zu können, errechnest du zuerst den **Finanzierungsbedarf:**

Formel: *Kaufpreis - Eigenkapital = XY €*

Rechnung: *400.000 € - 120.000 €*= ***280.000 €***

**2. Beleihungswert**

Als Nächstes benötigst du den **Beleihungswert**. Hierzu wird ein **Sicherheitsabschlag** vom Wert der Immobilie abgezogen. Banken ziehen i. d. R. zwischen 10 bis 30 % ab: In diesem Beispiel gehen wir von eine Abschlag von 10 % des Kaufpreises aus. Somit beläuft sich der Beleihungswert auf 360.000 Euro.

**3. Beleihungsauslauf**

Mit der Höhe der Finanzierung und dem Beleihungswert kannst du jetzt den Beleihungsauslauf ausrechnen:

Formel: *(Kreditsumme / Beleihungswert) x 100 = XY %*

Rechnung: *(280.000 € / 360.000 €) x 100 = 77,78 %*

Mit dieser einfachen Formel kannst du den **Beleihungsauslauf selbst berechnen**. In diesem Rechenbeispiel beträgt der Beleihungsauslauf knapp 78 %.

**Welche Höhe ist beim Beleihungsauslauf optimal?**

Ob der errechnete Beleihungsauslauf ausreicht, entscheidet die jeweilige Bank. Für gewöhnlich ist ein Beleihungsauslauf **zwischen 80 und 90 Prozent** gut. Je niedriger der Beleihungsauslauf, umso wahrscheinlicher wird eine Kreditzusage.

**Günstigere Zinsen dank kleinerem Beleihungsauslauf**

Möchtest du besonders attraktive Zinsen für deine Immobilienfinanzierung haben? Dann ist ein noch niedrigerer Beleihungsauslauf sinnvoll. Das erreichst du, indem du deinen **Eigenkapitalanteil steigerst**.

**Ein Beispiel bei einem Kaufpreis von 400.000 € und einem Sicherheitsabschlag von 20 %:**

| **Eigenkapital 20 % (80.000 €):** | **Eigenkapital 30 % (120.000 €):** | **Eigenkapital 40 % (160.000 €):** |
|---|---|---|
| Finanzierungssumme = 320.000 € | Finanzierungssumme = 280.000 € | Finanzierungssumme = 240.000 € |
| Beleihungswert = 320.000 € | Beleihungswert = 320.000 € | Beleihungswert = 320.000 € |
| (320.000 € / 320.000 €) x 100 = **100 % Beleihungsauslauf** | (280.000 € / 320.000 €) x 100 = **87,5 % Beleihungsauslauf** | (240.000 € / 320.000 €) x 100 = **75 % Beleihungsauslauf** |

Bringst du bspw. einen Förderkredit ein, verringerst du die notwendige Kreditsumme weiter, der Beleihungsauslauf sinkt.

Ein niedriger Beleihungsauslauf ist neben anderen Kennzahlen ein Signal für ein **geringeres Kreditausfallrisiko**. Neben einer wahrscheinlicheren Zusage für deine Finanzierung erhältst du so auch ggf. **bessere und günstigere Konditionen.**

**Beleihungsauslauf über 95 Prozent kritisch**

Ist dein Beleihungsauslauf größer als 95 Prozent? In diesem Fallfallen meist höhere Zinskosten für deinen Immobilienkredit an. Einige Kreditinstitute vergeben bei einem Beleihungsauslauf von über 95 Prozent **keine Immobilienfinanzierungen** mehr.

Financial Wilms berät dich kostenfrei und unverbindlich, wie du Deine maßgeschneiderte Finanzierung doch realisieren kannst.

**Unterschied: Beleihungswert, Beleihungsgrenze, Beleihungsauslauf**

Der Beleihungsauslauf ist ein zentraler Begriff in der Baufinanzierung und eine wichtige Kennzahl. In diesem Kontext spielen auch der Beleihungswert und die Beleihungsgrenze eine Rolle. Wir erklären dir, was sich dahinter versteckt.

**Was ist der Beleihungswert?**

Der Preis, den die kreditgebende Bank durch einen Verkauf beziehungsweise eine Versteigerung der Immobilie sehr wahrscheinlich immer erzielen kann, ist der Beleihungswert. Er orientiert sich am aktuellen Verkehrswert des Eigenheims und lässt sich entweder nach dem Sachwert-, Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren ermitteln. Gesetzliche Grundlage hierfür bildet der § 4 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in Verbindung mit dem § 16 Absatz 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG).

**Was ist die Beleihungsgrenze?**

Dein beantragter Kreditbetrag muss für gewöhnlich unterhalb des Beleihungswerts liegen. Um die maximal mögliche Darlehenssumme zu bestimmen, zieht die Bank vom Beleihungswert einen Sicherheitsabschlag ab. Das Ergebnis ist die sogenannte Beleihungsgrenze ..Bis zu höchstens diesem Betrag darfst du dir Geld von der Bank leihen.

**Was ist der Beleihungsauslauf?**

Der Beleihungsauslauf spiegelt das Verhältnis aus all deinen Fremdfinanzierungsmitteln und dem Beleihungswert wider. Im Gegensatz zu Beleihungswert und Beleihungsgrenze geben Banken den Beleihungsauslauf in Prozent an. Er ist eine wichtige Kennzahl bei der Kreditvergabe.

Du kannst deinen Beleihungswert einfach selbst berechnen**, aber jede Bank setzt andere Maßstäbe an.** Lass dich von Johannes -Joseph Wilms Inh. von Financial Wilms, Spezialist Baufinanzierung beraten: Er prüft deine individuelle Situation im Detail und findet immer eine **maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung**.