

Immobilendarlehen, Was Banken nicht finanzieren

Geprüft und aktualisiert: 07/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ein Immobiliendarlehen ist zweckgebunden, finanziert werden Kauf, Neubau, Modernisierung, Umschuldung und alles, was fest mit der Immobilie verbunden ist, inklusive Garage und Außenanlagen. Nicht finanziert werden bewegliches Mobiliar wie Möbel oder frei stehende Küchen, Autos, Urlaub und in der Regel auch die Kaufnebenkosten, weil sie den Immobilienwert nicht erhöhen.

Bei einem Immobiliendarlehen profitierst du von günstigen Konditionen, weil die Bank die Kreditvergabe auf den Wert deiner Immobilie abstellt. Die Kreditmittel darfst du aber nur zweckgebunden verwenden und musst der Bank belegen, wofür das Geld fließt. Was Banken nicht finanzieren, erfährst du im folgenden Artikel.

Warum ist ein Immobiliendarlehen zweckgebunden?

Einen Immobilienkredit darfst du nur für bestimmte Vorhaben verwenden:

- Kauf oder Neubau einer Immobilie
- Modernisierung oder Sanierung
- Ablösung oder Umschuldung eines bestehenden Darlehens

Deine Immobilie dient der Bank als Sicherheit, eine Grundschuld in Kredithöhe wird zugunsten des Kreditgebers ins Grundbuch eingetragen. Kannst du deine Verpflichtungen nicht mehr erfüllen, darf die Bank die Zwangsvollstreckung betreiben, um ihre Forderung auszugleichen. Für die Bank bedeutet das ein geringeres Risiko, weil ein Gegenwert existiert, und genau dieser Gegenwert-Gedanke bestimmt, was finanzierbar ist.

Wie hoch ist der Beleihungswert meiner Immobilie?

Die maximale Kredithöhe richtet sich nach dem Beleihungswert. Die Bank legt fest, welchen Betrag sie bei einer Verwertung der Immobilie sicher Erlösen würde, das ist nicht der Kauf- oder Baupreis,

sondern der Verkehrswert abzüglich eines Sicherheitsabschlags. Dieser Wert kann vom Marktpreis deutlich abweichen und im Extremfall zur Ablehnung der Finanzierungsanfrage führen.

Weil die Bank sicherstellen will, dass der Gegenwert tatsächlich entsteht, zahlt sie ein Neubaudarlehen nie in einer Summe aus, sondern nach Baufortschritt.

Gut zu wissen: Für jede Auszahlung brauchst du Nachweise. Den Baufortschritt belegst du in der Regel mit Rechnungen oder Bautenstandsberichten, beim Bestandskauf genügt der Kaufvertrag. Bei einer Umschuldung dient die Ablösebescheinigung der alten Bank als Nachweis; für einen Aufstockungsbetrag zur Modernisierung verlangt die Bank Handwerker- oder Materialrechnungen.

Was kann ich nicht mit einem Immobilienkredit finanzieren?

Bei einem Zahlungsausfall darf die Bank die Immobilie verwerten, auf bewegliches Mobiliar hat sie keinen Zugriff. Solche Anschaffungen haben für die Bank keinen Gegenwert und erhöhen den Immobilienwert nicht. Deshalb kannst du Möbel, eine frei stehende Küche oder anderes Inventar in der Regel nicht über den Immobilienkredit finanzieren.

Anders bei einer maßgefertigten Einbauküche, die fest mit dem Haus verbunden ist: Hier ist die Finanzierung je nach Bank möglich.

Auch Ausgaben ohne Immobilienbezug, die nächste Urlaubsreise, ein neues Auto, gehören nicht in eine Immobilienfinanzierung.

Und die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten steigern den Immobilienwert nicht. Banken finanzieren sie im Rahmen der normalen Baufinanzierung in der Regel nicht mit, üblicherweise trägst du sie aus [Eigenkapital](#). Ausnahmen bei sehr guter Bonität behandelt unser Artikel [Ohne Eigenkapital finanzieren](#).

Was finanzieren Banken mit einem Immobiliendarlehen?

Neben Kauf- oder Baukosten finanzieren Kreditinstitute alle Einbauten, die fest mit der Immobilie verbunden sind. Auch Garagen, Carports, Außenanlagen oder ein Gartenhaus kannst du in der Regel über dein Immobiliendarlehen finanzieren.

Was passiert, wenn ich nicht die gesamten Kreditmittel abrufe?

Bei Neubau oder Modernisierung kann es passieren, dass du ein höheres Darlehen aufgenommen hast, als du am Ende brauchst. Ob die Bank den Restbetrag zur freien Verwendung auszahlt, regelt der Darlehensvertrag, kläre das vorher.

Im ungünstigsten Fall kannst du den Teilbetrag nicht abrufen und zahlst eine Nichtabnahmeentschädigung. Kalkuliere deshalb vor der Darlehensaufnahme genau, und wähle einen Finanzierungspartner, dessen Vertragsbedingungen zu deinem Vorhaben passen.

Was sind die Vorteile eines zweckgebundenen Darlehens?

Die Zweckbindung nützt beiden Seiten: Banken sind über die Grundschild gegen Zahlungsausfälle abgesichert. Kreditnehmer profitieren von günstigen Konditionen, weil die Immobilie als Sicherheit dient, gegenüber einem klassischen Ratenkredit liegt der Zins eines Immobiliendarlehens deutlich niedriger.

Fazit: Immobiliendarlehen nur bei entsprechendem Gegenwert

Banken finanzieren mit einem Immobiliendarlehen nur Vorhaben mit Gegenwert: die Immobilie selbst und alles, was fest mit ihr verbunden ist. Entscheidend ist der Nachweis, per Rechnung, Bautenstandsbericht oder Kaufvertrag —, dass dieser Gegenwert tatsächlich entsteht.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

§ Beleihungswert-Systematik: § 16 PfandBG / BelWertV (Verkehrswert abzüglich Sicherheitsabschlag)