

Welche Unterlagen brauche ich für eine Immobilienfinanzierung?

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

DIE KURZE ANTWORT

Für die Immobilienfinanzierung brauchst du persönliche Unterlagen (Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, Steuerbescheid, Eigenkapitalnachweise, Ausweiskopie) und Objektunterlagen (Grundbuchauszug, Grundriss, Wohnflächenberechnung, Lageplan, Energieausweis). Selbstständige legen zusätzlich Jahresabschlüsse und BWA der letzten drei Jahre vor.

Bei einer Immobilienfinanzierung geht es um hohe Kreditbeträge. Banken prüfen vor einer Zusage genau, ob du die monatlichen Raten tragen kannst und die Finanzierung sicher ist. Dazu lassen sich die Institute verschiedene Unterlagen über deine finanziellen Verhältnisse und die Immobilie vorlegen. Welche Dokumente du einreichen musst, hängt vom Einzelfall ab: Bei einer Eigentumswohnung sind andere Unterlagen wichtig als bei einem Neubau.

Im folgenden Artikel zeigen wir dir, welche Unterlagen Banken üblicherweise verlangen.

Welche persönlichen Unterlagen muss ich einreichen?

Die Basis für jede Kreditprüfung:

- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Aktueller Einkommensteuerbescheid
- Nachweise über weitere Einkünfte, etwa Mieteinnahmen

- Nachweise über bestehende Kreditverpflichtungen (Darlehensverträge, aktueller Saldo, etwa einer Autofinanzierung)
- Nachweise über das Eigenkapital: aktuelle Kontoauszüge (Tagesgeld, Sparguthaben, Bausparvertrag), Depotauszug
- Kopie des Personalausweises
- Aktuelle Renteninformation der gesetzlichen Rentenversicherung
- Letzte Standmitteilungen der privaten Altersvorsorge

Bei Angestellten: Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, Gehaltsabrechnung Dezember des Vorjahres, letzter vollständiger Einkommensteuerbescheid.

Bei Beamten: die letzten drei Bezügemitteilungen, Bezügemitteilung Dezember des Vorjahres, letzter vollständiger Einkommensteuerbescheid. Liegt für einen Monat keine Abrechnung vor, genügt der Kontoauszug mit dem Gehaltseingang.

Bei vorhandenen Bestandsimmobilien: Darlehensvertrag, Jahreskontoauszug des Vorjahres, Aufstellung des Immobilienvermögens, Nachweis der Mieteinnahmen (Mietvertrag plus aktueller Kontoauszug).

In der Regel bekommst du von der Bank oder von uns ein Formular für eine Selbstauskunft. Dort trägst du alle Informationen ein, die für die Kreditentscheidung wichtig sind. Das Formular enthält meist auch die SCHUFA-Klausel: Mit deiner Unterschrift erklärst du dich einverstanden, dass das Institut eine Bonitätsauskunft einholt.

Was muss ich einreichen, wenn ich selbstständig bin?

Als Selbstständiger oder Freiberufler kannst du keine Gehaltsnachweise vorlegen. Stattdessen zählen:

- Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre
- Einkommensteuererklärungen und -bescheide der letzten drei Jahre
- Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) des laufenden Jahres

- Aktueller Beitragsnachweis der Kranken- und Pflegeversicherung

Für Selbstständige ist die Kreditaufnahme wegen schwankender Einnahmen oft anspruchsvoller. Banken prüfen die wirtschaftlichen Verhältnisse sehr genau, bereite dich entsprechend gut vor und halte die Nachweise vollständig bereit. Was dabei sonst noch zählt, liest du in unserem Artikel [Immobilienfinanzierung für Selbstständige](#).

Welche Unterlagen über die Immobilie sind vorzulegen?

Das Haus oder die Wohnung dient als Sicherheit, die Bank will sich also ein genaues Bild machen. Einige Unterlagen sind für jede Immobilie vorzulegen, dazu kommen Besonderheiten bei Eigentumswohnung und Neubau.

Allgemeine Objektunterlagen:

- Kaufvertragsentwurf des Notars (sobald er vorliegt)
- Aktueller Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate
- Bemaßte Baupläne: Grundriss, Schnitt, Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Lageplan und aktuelle amtliche Flurkarte
- Energieausweis
- Exposé und aktuelle Objektfotos innen und außen, falls vorhanden
- Aufstellung durchgeführter Modernisierungen

Zusätzlich beim Neubau:

- Grundstückskaufvertrag
- Baubeschreibung und Baugenehmigung
- Architekten- oder Bauträgervertrag
- Gesamtkostenaufstellung, beim Architektenhaus detailliert nach Gewerken
- Aufstellung der geplanten Eigenleistungen
- Berechnung des umbauten Raums

Zusätzlich bei der Eigentumswohnung:

- Teilungserklärung inklusive Aufteilungsplan und eventueller Nachträge
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
- Wohngeldabrechnungen der letzten Jahre

Zusätzlich beim Ein-, Reihen- oder Doppelhaus: Berechnung des umbauten Raums.

Beim Mehrfamilienhaus: zusätzlich die Wohn- und Nutzflächenberechnung je Wohneinheit.

Kaufst du eine Bestandsimmobilie und planst Umbauten oder Sanierungen, erhöhen diese Ausgaben deinen Kreditbedarf. Reiche der Bank dazu Kostenvoranschläge oder Handwerkerverträge ein. Bei umfangreichen Sanierungen lohnt die Einbindung eines Architekten oder Bausachverständigen für die Kostenplanung.

Gut vorbereitet in die Immobilienfinanzierung starten

Es ist nicht immer einfach, alle Unterlagen zusammenzustellen, und kaum jemand mag den Papierkram. Trotzdem lohnt sich die sorgfältige Vorbereitung: Die Anforderungen der Banken ähneln sich, du machst dir die Arbeit also nur einmal. Leg dir einen Ordner an, dann hast du alle Dokumente schnell zur Hand. Je vollständiger und aussagekräftiger die Einkommens- und Objektunterlagen sind, desto schneller entscheidet die Bank, und desto näher bist du deinem eigenen Zuhause.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Fehlende Unterlagen sind der häufigste Grund für verzögerte Kreditentscheidungen, nicht die Bonität.

Unser [Unterlagen-Check](#) erstellt dir in sechs Fragen eine Checkliste, die exakt zu deinem Vorhaben passt, als PDF zum Abhaken. Mit vollständiger Mappe halten wir die 48-Stunden-Zusage.

QUELLEN UND STAND

§ Anforderungslisten: bankübliche Praxis, abgeglichen mit Sperling-Unterlagenprozess