



## Dokumenten-Checkliste: Diese Unterlagen verlangt die Bank

Kapitalbeschaffung über die eigene Immobilie – perfekt vorbereitet ins Bankgespräch

Vergessene Unterlagen verzögern Ihren Kredit um Wochen. Mit dieser Checkliste stellen Sie sicher, dass Sie alle Dokumente beisammen haben, bevor Sie den Banktermin vereinbaren. Ordnen Sie die Unterlagen nach den folgenden Kategorien – so treten Sie professionell und gut vorbereitet auf.

### 1. Unterlagen zur Person

Die Bank muss Ihre Identität und Bonität prüfen. Diese Unterlagen sind bei jedem Kreditantrag Pflicht.

Dokument:	Wo finde ich das?
<input type="checkbox"/> Gültiger Personalausweis oder Reisepass (Kopie Vorder- und Rückseite)	<i>Ihr Portemonnaie / Bürgerbüro</i>
<input type="checkbox"/> Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate	<i>Ihr Arbeitgeber / Gehaltsabrechnung</i>
<input type="checkbox"/> Letzter Einkommensteuerbescheid	<i>Finanzamt / Steuerberater</i>
<input type="checkbox"/> Aktueller Rentenbescheid (falls Rentner – wichtig wegen WIKR!)	<i>Deutsche Rentenversicherung</i>
<input type="checkbox"/> Nachweis über weitere Einkünfte (Mieteinnahmen, Nebeneinkommen)	<i>Mietverträge, Steuerbescheid</i>
<input type="checkbox"/> Kontoauszüge der letzten 3 Monate (Gehaltskonto)	<i>Ihre Bank / Online-Banking</i>

**■ Achtung:**

Seit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) prüfen Banken besonders streng, ob Sie den Kredit zu Lebzeiten zurückzahlen können. Rentenbescheide sind daher unverzichtbar – auch wenn Sie noch arbeiten!

Ihre Notizen zu den Personenunterlagen:



## 2. Unterlagen zur Immobilie

Ihre Immobilie dient als Sicherheit für den Kredit. Die Bank muss den Wert und die Eigentumssituation prüfen können.

Dokument:	Wo finde ich das?
<input type="checkbox"/> Aktueller Grundbuchauszug (Abt. I–III, nicht älter als 3 Monate)	Grundbuchamt / Online über Amtsgericht
<input type="checkbox"/> Grundschuldbrief (falls vorhanden – Briefgrundschuld)	Ihre Unterlagen / Bank / Notar
<input type="checkbox"/> Flurkarte / Lageplan	Katasteramt / Online-Portal
<input type="checkbox"/> Wohnflächenberechnung (nach WoFIV)	Bauakte / Architekt / Hausverwaltung
<input type="checkbox"/> Grundrisse aller Etagen	Bauakte / Architekt
<input type="checkbox"/> Fotos der Immobilie (Innen und Außen – für die Einwertung)	Selbst erstellen: alle Räume, Fassade
<input type="checkbox"/> Baubeschreibung oder Exposé	Bauträger / Bauakte / Makler
<input type="checkbox"/> Modernisierungsnachweise (Dach, Heizung, Fenster etc.)	Handwerkerrechnungen, Förderbescheide

★ **Tipp:**

Einen Grundbuchauszug können Sie beim zuständigen Amtsgericht beantragen – in vielen Bundesländern auch online. Kosten: ca. 10–20 €. Bearbeitungszeit: 1–2 Wochen. Fordern Sie ihn frühzeitig an!

Ihre Notizen zu den Objektunterlagen:

## 3. Unterlagen zu bestehenden Schulden

Bei einer Umschuldung müssen alle bestehenden Verbindlichkeiten offengelegt werden. Die Bank benötigt Ablöseschreiben, um die Gesamtkosten zu berechnen.

Dokument:	Wo finde ich das?
<input type="checkbox"/> Aktuelle Darlehensauszüge aller bestehenden Immobilienkredite	Ihre finanzierende Bank
<input type="checkbox"/> Ablöseschreiben der bestehenden Baufinanzierung (Restschuld + Vorfälligkeitsentschädigung)	Ihre Bank (schriftlich anfordern)



- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ablöseschreiben Autokredit (falls vorhanden)                                       | <i>Autobank / Kreditgeber</i>            |
| <input type="checkbox"/> Aktueller Dispo-Saldo zum Stichtag (falls Dispo-Umschuldung)                       | <i>Kontoauszug Girokonto</i>             |
| <input type="checkbox"/> Ratenkreditverträge mit Restschuldübersicht (Konsumkredite)                        | <i>Kreditgeber / Online-Banking</i>      |
| <input type="checkbox"/> Übersicht aller monatlichen Verpflichtungen (Versicherungen, Leasingverträge etc.) | <i>Eigene Aufstellung / Kontoauszüge</i> |

■ **Achtung:**

Fordern Sie das Ablöseschreiben rechtzeitig an – es kann bis zu 2 Wochen dauern! Die Bank berechnet darin die genaue Restschuld und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung zum Stichtag.

Ihre Notizen zu den Schuldenunterlagen:

## 4. Vorbereitung auf das Bankgespräch

Neben den Dokumenten sollten Sie auch inhaltlich vorbereitet sein. Die folgenden Punkte helfen Ihnen, im Gespräch souverän aufzutreten.

**Prüfpunkte:**

- Alle Unterlagen vollständig und übersichtlich sortiert in einer Mappe?
- Eigene Haushaltsrechnung erstellt (Einnahmen vs. Ausgaben)?
- Zielzinssatz und gewünschte Laufzeit festgelegt?
- Vergleichsangebote von mindestens 2 weiteren Banken eingeholt?
- SCHUFA-Selbstauskunft geprüft (auf Fehler und negative Einträge)?
- Fragen an die Bank vorbereitet (Sondertilgung, Tilgungssatzwechsel, Bereitstellungszinsen)?

**Vorbereitung:**

- Klarsichtfolien, Register A–C*
- Eigene Aufstellung / Rechner g-nz.de*
- Zinsvergleich online, Finanzberater*
- Online-Vergleich, Finanzierungsvermittler*
- www.schufa.de (einmal jährlich kostenlos)*
- Eigene Notizen*

★ **Tipp:**

Bringen Sie eine eigene Haushaltsrechnung mit – das zeigt der Bank, dass Sie Ihre Finanzen im Griff haben. Nutzen Sie unseren kostenlosen Haushaltsrechner auf [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de) für eine professionelle Aufstellung.



Ihre Notizen zum Bankgespräch:

## 5. Glossar: Wichtige Begriffe

Damit Sie im Bankgespräch alles verstehen.

### **Kapitalbeschaffung über die Immobilie**

Ein Darlehen, bei dem Ihre Immobilie als Sicherheit dient, um bestehende Konsumkredite (Autokredit, Dispo, Ratenkredite) zu günstigeren Konditionen umzuschulden.

### **Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR)**

EU-Richtlinie, die Banken verpflichtet, die Kreditwürdigkeit umfassend zu prüfen. Betrifft besonders ältere Kreditnehmer, da die Rückzahlung zu Lebzeiten sichergestellt werden muss.

### **Ablöseschreiben**

Offizielle Bestätigung der bisherigen Bank über die genaue Restschuld, eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung und die Kontonummer für die Überweisung der Ablösesumme.

### **Vorfälligkeitsentschädigung (VFE)**

Entschädigung, die die Bank verlangen darf, wenn Sie einen Kredit vorzeitig zurückzahlen. Bei Verbraucherdarlehen max. 1 % der Restschuld (bzw. 0,5 % bei unter 12 Monaten Restlaufzeit).

### **Grundbuchauszug (Abt. III)**

Abteilung III des Grundbuchs zeigt alle eingetragenen Grundschulden und Hypotheken. Die Bank prüft hier, ob noch Platz für eine neue Grundschuld ist.

### **Beleihungswert**

Der von der Bank ermittelte Wert der Immobilie als Sicherheit. Liegt in der Regel 10–20 % unter dem Verkehrswert. Bestimmt die maximale Darlehenshöhe.

Weitere Notizen:



## Weitere wichtige Hinweise für Sie

### ✓ Vor dem Banktermin:

- Fordern Sie Grundbuchauszug und Ablöseschreiben frühzeitig an (2–3 Wochen Vorlauf)
- Prüfen Sie Ihre SCHUFA auf fehlerhafte Einträge
- Sortieren Sie alle Unterlagen übersichtlich in einer Mappe

### ✓ Im Bankgespräch:

- Fragen Sie nach Sondertilgungsoptionen und Tilgungssatzwechsel
- Lassen Sie sich den Effektivzins (nicht nur Sollzins) nennen
- Klären Sie Bereitstellungszinsen und Auszahlungstermin

### ✓ Nach dem Bankgespräch:

- Vergleichen Sie mindestens 2–3 Angebote (Effektivzins, Gesamtkosten, Flexibilität)
- Lassen Sie sich nicht unter Zeitdruck setzen – nehmen Sie sich Bedenkzeit
- Prüfen Sie, ob die Umschuldung sich wirklich lohnt (Gesamtkosten inkl. VFE)



## Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de) finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)