

## Arbeitshilfe: Unterlagen Darlehensantrag

In dieser Arbeitshilfe möchten wir Hinweise dazu geben, welche Unterlagen Banken in der Regel für eine Immobilienfinanzierung eines Wohnprojekts benötigen.

Grundsätzlich empfehlen wir zunächst erst die [Arbeitshilfe "Verhandlung mit Banken"](#) vom Haus- und WagenRat e. V. durchzulesen, da hier wichtige Informationen dazu stehen, wie ein Wohnprojektträger überhaupt mit Banken zusammenarbeiten sollte.

"Kümmert Euch frühzeitig! Noch früher!" ist eine der Kernaussagen der Arbeitshilfe und kann auch hier nur bestätigt werden. Unterlagen für den Kreditantrag sollten nicht kurz vor knapp bei der Bank eingereicht werden, sondern so früh wie möglich im Prozess. Und es empfiehlt sich auch einen ersten Schwung wichtiger Unterlagen an die Banken zu geben, sobald diese vorliegen. So kennt die Bank das Vorhaben und den Träger schon, hat das Projekt ggf. auch schon im System erfasst und weiß, dass demnächst weitere Unterlagen kommen. Es wird aber auch Banken geben, die diese Vorgehensweise nicht bevorzugen und gern alles auf einmal haben wollen.

In der Folge haben wir die Unterlagen aufgelistet, die den Banken in der Regel übermittelt werden müssen, damit diese über ein Darlehen positiv entscheiden können. Bei den Unterlagen sind wir von dem Fall ausgegangen, dass ein Wohnprojekt sich erst neu gegründet hat und ein Objekt erwirbt, bei dem umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen. Einige dieser Unterlagen werden selbstverständlich nicht benötigt (wie z.B. der Kaufvertrag), wenn das Wohnprojekt schon länger existiert und "nur" eine Finanzierung für die energetische Sanierung benötigt wird.

### **1. Beschreibung des Wohnprojekts**

Eine Beschreibung des Wohnprojekts hilft der Bank zu verstehen, um was es genau geht. In der Regel sind die Wohnprojektträger erst vor Kurzem gegründet, die Bank kennt keine der Beteiligten genau und auch das Objekt wird die Bank noch nicht kennen. Somit gilt es, der Bank ein möglichst genaues Bild über das Vorhaben zu vermitteln, damit diese das (möglichst geringe) Risiko für den noch jungen Träger oder das neue Projekt gut einschätzen kann. Diese Beschreibung kann auf einer DIN A4-Seite

geschehen, kann aber auch über eine 20-seitige Imagebroschüre bis hin zu einem professionellen Geschäftsplan mit Verweis auf eine Homepage mit Imagefilm führen. Wir empfehlen eine möglichst professionelle, aber dennoch authentische Darstellung des Wohnprojekts.

## **2. Kaufvertrag/ Erbbaurechtsvertrag (ggf. als Entwurf) über das Objekt**

Sollte noch kein Vertrag oder Entwurf vorliegen, muss unter Umständen erst einmal ein Exposee reichen, sofern es dieses gibt (z.B. durch das Maklerbüro).

## **3. Flurkarte mit Lageplan**

Flurkarten sind einheitliche und maßstäblich genaue Darstellungen aller Grundstücke sowie Gebäude eines Flurstücks. Neben der Nutzungsart (wie z.B. Bauland) sind in der Flurkarte auch die exakten Grenzen abgebildet. Flurkarten können von jedem eingesehen und bestellt werden.

## **4. Aktueller Grundbuchauszug und Bewilligungsurkunden zu eventuellen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs**

Der aktuelle Grundbuchauszug wird vom/von der Eigentümer\*in zur Verfügung gestellt.

## **5. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis für das Flurstück**

Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde geführt, die zu dem jeweiligen Grundstück existieren. Der Auszug sollte in der Regel vom/von der Eigentümer\*in bestellt werden. Die Führung des Baulastenverzeichnis unterscheidet sich je nach Bundesland/Gemeinde/Landkreis/Stadt. Im Freistaat Bayern gibt es keine Baulastenverzeichnis, da Baulasten hier im Grundbuch vermerkt sind.

## **6. Flächenberechnung nach DIN277**

Die DIN277 regelt die Ermittlung der Grundflächen und der Rauminhalte des Bauwerks und der Grundflächen des Grundstücks. Im Neubau ist diese Flächenberechnung fester Bestandteil für die Banken. Bei Altbauten kann ggf. darauf verzichtet werden.

## **7. Baukostenschätzung/ Baukostenberechnung nach DIN 276**

Die Berechnung der Baukosten wird in der Regel von den Architekt\*innen nach dieser DIN-Vorschrift aufgestellt und unterteilt. Aufgrund des einheitlichen Aufbaus können Banken sich so schnell einen Überblick über die Kostengruppen verschaffen und auch eine Vergleichbarkeit zu anderen Bauprojekten herstellen.

## **8. Baubeschreibung, Baupläne und Grundrisse**

Auch diese Unterlagen werden in der Regel vom/von der Architekten\*in zusammengestellt und können nach Umfang und Detaillierungsgrad im Laufe des Prozesses mit der Bank angepasst werden. So reicht bei der erstmaligen Vorstellung des Projekts vielleicht nur eine grobe Baubeschreibung, die im weiteren Verlauf je nach Anforderung der Bank um weitere Details ergänzt wird.

## **9. Kalkulation der Eigenleistungen**

Eigenleistung stellen für manche Projekte einen wichtigen Bestandteil in der Reduzierung von Ausgaben dar. Deswegen ist es wichtig, der Bank möglichst plausibel die Höhe der Eigenleistungen darzulegen. Wenn dies nicht schon im Rahmen der Kostenberechnung nach DIN 276 geschehen ist, empfiehlt sich eine separate Aufstellung gemeinsam mit dem Architekturbüro.

## **10. Energetischer Sanierungsfahrplan**

Vor allem ökologisch ausgerichtete Banken legen bei der Sanierung von Bestandsimmobilien häufig Wert darauf, dass bestimmte energetische Standards eingehalten werden. Daher ist es ratsam, frühzeitig die spezifischen Anforderungen für die Kreditvergabe zu erfragen und diese gemeinsam mit den Architekt\*innen in den Sanierungsplan zu integrieren.

Sollte es kurzfristig schwierig sein, die Anforderungen der Bank zu erfüllen, könnte eine alternative Vorgehensweise erwogen werden. Möglicherweise akzeptiert die Bank, dass beispielsweise der geforderte KfW-Energieeffizienzwert in den ersten drei Jahren noch nicht erreicht wird, dies aber im Rahmen weiterer Sanierungen in den Jahren vier bis sechs nachgeholt wird. Diese späteren Maßnahmen würden zwar noch nicht im Detail geplant werden, jedoch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung grob für die Jahre vier bis sechs berücksichtigt, um die grundsätzliche Finanzierbarkeit darzustellen. Ggf. bedarf es dann eines weiteren Darlehens oder weiteren Eigenkapitals.

## **11. Wohnflächenberechnungen nach Wohnflächenverordnung**

Die Bank geht bei ihrer Bewertung unter anderem davon aus, wie viele Quadratmeter vermietbarer Raum vorhanden sind. Dieser muss in der Regel nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt werden.

## **12. Fotos des Objekts (wenn nicht schon in der Projektbeschreibung)**

## **13. Kein Muss: Fotos der Gruppe**

Ein Bankdarlehen wird auf Basis verschiedener Parameter vergeben. Dabei spielen auch die beteiligten Personen eine wichtige Rolle. Damit rasch gegenseitiges Vertrauen aufgebaut werden kann und Bilder manchmal mehr sagen als Worte, kann es sinnvoll sein, Fotos der Gruppe bzw. der einzelnen Beteiligten beizufügen. Am besten werden die Fotos in die Beschreibung des Wohnprojekts integriert.

## **14. Beschreibung der handelnden Personen**

Es müssen nicht zwangsläufig vollständige Kurzlebensläufe der handelnden Personen beigefügt werden, wie es bei Jobbewerbungen üblich ist. Für die Bank ist es vor allem wichtig zu wissen, dass das Geld in vertrauenswürdigen Händen liegt. Daher sollten vorrangig die Kompetenzen und Ressourcen der beteiligten Personen hervorgehoben werden, die idealerweise den Anforderungen eines typischen Wohnprojekts entsprechen (wie bauliche, finanzielle, gemeinschaftliche, marketingrelevante und rechtliche Fähigkeiten). Dazu gehört auch die Vorstellung der Berater\*innen, Architekt\*innen und anderer zentraler Partner\*innen des Projekts. Manche Banken setzen zudem eine Projektsteuerung oder Projektleitung voraus. All diese Punkte können auch schon in der Projektbeschreibung aufgeführt sein.

## **15. Satzung/Gesellschaftsvertrag/GbR-Vertrag je nach Rechtsform**

## **16. Aktueller Registerauszug**

## **17. Jahresabschlüsse/Finanzberichte/Einnahmen-Überschussrechnung je nach Rechtsform**

In der Regel werden die letzten beiden Jahre verlangt. Das entfällt natürlich, wenn der Rechtsträger gerade erst frisch gegründet ist.

## **18. Aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**

Es ist nicht immer der Fall, aber einige Banken verlangen sogenannte betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) auf monatlicher Basis.

## **19. Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung überprüfen die Banken, ob das Projekt unter den bekannten Fakten und angenommenen Planungsparametern wirtschaftlich tragfähig sein wird. Dabei müssen die Einnahmen zum Zeitpunkt der Vollvermietung (in der Regel nach Fertigstellung des Baus) höher ausfallen als die Ausgaben, um eine positive Liquidität sicherzustellen. Darüber hinaus muss das Projekt auch ausreichende Gewinne erwirtschaften, um den Anforderungen aus der Bilanz- und/oder GuV-Sicht gerecht zu werden. In der Regel stellen Banken eigene Excel-Tabellen und Abfrageformulare für die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung.

Es wird jedoch empfohlen, dass jedes Projekt unabhängig von den Vorgaben der Bank einen eigenen mehrjährigen Finanzplan aufstellt, basierend auf eigenen Parametern (zum Beispiel mit der [Finanzplanvorlage der Stiftung trias](#)). Dies ermöglicht es, gegenüber der Bank gegebenenfalls eigene Annahmen durchzusetzen.

## **20. Unterlagen zu Fördermittel- & Fördermitteldarlehen**

Hier sind vor allem die Fördermittelbedingungen und Fördermittelbescheide vorzulegen, sofern diese schon vorliegen.

## **21. Nachweis Eigenkapital**

Mit den Buchhaltungsunterlagen (siehe Punkt 17) lässt sich den Banken gut nachweisen, wie viel Eigenkapital bereits auf den Konten des Wohnprojektträgers vorhanden ist.

Falls Nachrangdarlehensgeber\*innen bereits Absichtserklärungen oder Verträge unterzeichnet, aber den Darlehensbetrag noch nicht überwiesen haben, sollten entsprechende Listen bei der Bank eingereicht werden. Diese

Listen sollten Angaben wie Darlehensgeber\*in, Darlehensbetrag, Zinssatz, jährliche Zinszahlungen und Tilgungsraten enthalten. Gegebenenfalls sollte auch ein Mustervertrag beigefügt werden. Einige Banken verlangen zudem eine Aufstellung der bereits eingezahlten und noch ausstehenden Nachrangdarlehen, um einen Überblick über die Laufzeiten sowie die geplanten Zins- und Tilgungszahlungen für ihre eigenen Berechnungen zu erhalten. Analog gilt dies auch für andere Darlehen (wie Mitgliederdarlehen nach §21b GenG).

## **22. Blankmietvertrag für Wohnungen und Gewerbe**

In der Regel müssen nicht alle bereits abgeschlossenen oder zukünftigen Mietverträge eingereicht werden. Der Bank genügen plausible Annahmen über die zukünftige Vermietung und die unausgefüllten Blankmietverträge des Wohnprojekträgers.

## **23. Versicherungsnachweise**

Da Banken sicherheitsorientiert agieren, werden auch zu einem bestimmten Zeitpunkt Versicherungsnachweise vom Wohnprojekt eingefordert. Diese liegen - je nach Projekt - am Anfang des Prozesses mit der Bank noch nicht vor. Bauleistungsversicherung, Bauhelfer-Unfallversicherung, Feuer-Rohbau-Versicherung bzw. Wohngebäudeversicherung sowie die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht können ggf. seitens der Bank je nach Projektstand gefordert werden.

## Impressum

Herausgeberin:

Stiftung trias

Droste-Hülshoff-Str. 43, 45525 Hattingen (Ruhr),

Tel. +49 2324 56 97 00, Fax +49 2324 59 67 05

info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Stand: Dezember 2024

Autor:

Immobilien & Projekte e.K. Inh. Frank Döderlein

Frank Döderlein

Schrebergartenweg 8

OT Gersdorf

01920 Haselbachtal

E-Mail: [kontakt@frankdoederlein.de](mailto:kontakt@frankdoederlein.de)

Web: [www.frankdoederlein.de](http://www.frankdoederlein.de)

**Disclaimer:** Für die Richtigkeit der Inhalte kann weder der Autor noch die Stiftung trias eine Garantie übernehmen. Auch stellt diese Arbeitshilfe keine Rechtsberatung dar. Fehler können nicht ausgeschlossen werden.

