Unterlagenchecklisten für Finanzierungen

Fordern Sie zunächst beim Finanzierungsinstitut die konkrete Unterlagenliste für Ihr Vorhaben an. Nutzen Sie die folgenden Checklisten anschließend zur Vorbereitung des Bankgesprächs. Welche Nachweise benötigt werden und welchen Zeitraum sie abdecken müssen, hängt von der Bank und der Finanzierung ab.

Existenzgründung und Unternehmensübernahme

Person und Geschäftsmodell

☐ Lebenslauf, Qualifikationen und einschlägige Berufserfahrung

☐ Erforderliche Zulassungen oder Erlaubnisse

☐ Businessplan mit Angebot, Zielgruppe, Markt, Wettbewerb und Vertrieb

☐ Geplante Rechtsform, Beteiligungsverhältnisse und Zuständigkeiten

☐ Private Selbstauskunft und Haushaltsrechnung einschließlich Lebensunterhalt

☐ Verfügbare Eigenmittel und bestehende Verpflichtungen

☐ Private Steuer- und Einkommensnachweise nach Anforderung

Planung und Verträge

☐ Vollständiger Kapitalbedarfs- und Finanzierungsplan einschließlich Anlaufphase

☐ Rentabilitätsplanung für den von der Bank verlangten Zeitraum, häufig drei Jahre

☐ Monatliche Liquiditätsplanung für die gesamte Anlaufphase, insbesondere bis regelmäßig ausreichende Zahlungseingänge erwartet werden

☐ Annahmen zu Umsätzen, Kosten, Zahlungszielen, Steuern und privaten Entnahmen

☐ Realistische Liquiditätsreserve und ergänzende Planung für einen ungünstigeren Geschäftsverlauf

☐ Angebote für Investitionen sowie wesentliche Miet- und Vertragsentwürfe

☐ Gegebenenfalls Personalplanung und Nachweise konkreter Aufträge

☐ Frühzeitige Klärung der Förderfähigkeit und des zulässigen Vorhabenbeginns

Zusätzlich bei einer Übernahme

☐ Jahresabschlüsse oder EÜR des übernommenen Betriebs nach Anforderung

☐ Aktuelle BWA und gegebenenfalls Summen- und Saldenliste

☐ Offene Forderungen und Verbindlichkeiten, Auftragslage und wichtige Verträge

☐ Aufteilung und Begründung des Kaufpreises

☐ Übersicht über übernommenes Vermögen, Verpflichtungen und Beschäftigte

☐ Übernahmevertrag oder Vertragsentwurf sowie gegebenenfalls Nachweis seiner fachlichen Prüfung

☐ Bei Immobilien zusätzlich die „Gemeinsame Objektliste für Immobilien"

Stimmen Sie die Aussagen im Businessplan mit Umsatz-, Kosten-, Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung ab. Berücksichtigen Sie dabei nicht nur den Unternehmensstart, sondern auch die Anlaufphase bis zu stabilen und ausreichenden Zahlungseingängen.

Soweit relevant: Objektliste für Immobilien

Je nach Objektart und Finanzierung können zusätzliche Nachweise erforderlich sein. Beachten Sie insbesondere: Ein Bauantrag oder andere Planungsunterlagen belegen noch nicht, dass das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist. Reichen Sie deshalb die verlangte Genehmigung oder einen anderen Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit ein.

Für Kauf und Finanzierung

☐ Exposé und aussagekräftige Objektfotos

☐ Aktueller Grundbuchauszug und Flurkarte beziehungsweise Lageplan

☐ Kaufvertragsentwurf, später gegebenenfalls beurkundeter Kaufvertrag

☐ Grundrisse, Bauzeichnungen und Wohn- beziehungsweise Nutzflächenberechnung

☐ Baubeschreibung und Angaben zu Baujahr, Umbauten und Modernisierungen

☐ Gültiger Energieausweis, soweit erforderlich

☐ Bei Bedarf Angaben zu Baulasten, Erbbaurecht, Wohnrechten und sonstigen Belastungen

☐ Bei vermieteten Objekten Mietverträge, Mietaufstellung und relevante Kosten

Zusätzlich bei einer Eigentumswohnung

☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträgen

☐ Aktueller Wirtschaftsplan und letzte Jahresabrechnung

☐ Nachweis der Erhaltungsrücklage

☐ Relevante Versammlungsprotokolle und Beschlüsse

☐ Informationen zu geplanten Maßnahmen, Sonderumlagen und WEG-Darlehen

☐ Angaben zum Hausgeld und zu den nicht umlagefähigen Kosten

Zusätzlich bei Neubau oder Modernisierung

☐ Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Bau- beziehungsweise Werkvertragsentwürfe

☐ Baugenehmigung oder anderer Nachweis der baurechtlichen Zulässigkeit

☐ Kostenaufstellung und konkrete Angebote einschließlich Nebenarbeiten

☐ Bauzeitenplan und Zahlungsplan

☐ Aufstellung realistischer Eigenleistungen mit Zeit- und Materialbedarf

☐ Bei Bedarf Baugrundgutachten, Erschließungs- und Anschlusskosten

☐ Technische Nachweise und Bestätigungen für beantragte Fördermittel

☐ Gegebenenfalls Sanierungsplanung und Sachverständigengutachten