

Immobilienfinanzierung für Selbstständige

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

DIE KURZE ANTWORT

Selbstständige bekommen eine Baufinanzierung, wenn sie mindestens drei Jahre selbstständig sind, stabile oder steigende Gewinne über die Jahresabschlüsse nachweisen und idealerweise die Kaufnebenkosten plus 10 % aus Eigenkapital tragen. Banken prüfen strenger als bei Angestellten, entscheidend sind vollständige Unterlagen (Jahresabschlüsse, BWA, Steuerbescheide) und die Wahl der richtigen Bank.

Bei einer Immobilienfinanzierung geht es um hohe Kreditbeträge, die du über einen langen Zeitraum zurückzahlst. Bei der Kreditentscheidung prüfen Banken die persönlichen Einkommensverhältnisse sowie Wert und Zustand der Immobilie. Bei Selbstständigen schauen Kreditgeber besonders genau hin.

Welche Voraussetzungen gelten, welche Unterlagen wichtig sind und welche Berufsfelder Banken gern sehen, erfährst du im folgenden Artikel.

Welche Voraussetzungen gelten bei Finanzierungen für Selbstständige?

Wichtig ist, dass du bereits seit mindestens drei Jahren selbstständig tätig bist. Während der Existenzgründungsphase lehnen Kreditinstitute private Finanzierungsanfragen üblicherweise ab.

Banken prüfen den Gewinn vor und nach Steuern. In der Regel bilden sie einen Durchschnitt der letzten Jahre, im besten Fall ohne große Schwankungen, ideal mit positiver Entwicklung. Als Orientierung aus der Praxis: Ab einem Gewinn von rund 55.000 Euro vor Steuern gehen Banken von einer soliden Einkommenssituation aus.

Die Kaufnebenkosten, Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten, in NRW rund 12 % des Kaufpreises, solltest du aus Eigenkapital tragen. Weitere 10 % des Kaufpreises verbessern Zins und Zusagechance deutlich: Mit mehr Eigenkapital sinkt das Risiko der Bank, und sie kann dir bessere Konditionen anbieten.

Beantragst du einen Kredit, der bei Renteneintritt noch nicht zurückgezahlt ist, musst du nachweisen, dass deine Rentenansprüche die monatliche Belastung decken. Alternativ erhöhst du die Tilgung, um

zum Rentenbeginn schuldenfrei zu sein.

Auch der Zweck spielt eine Rolle: Selbstgenutztes Wohnen oder eine vermietete Wohnimmobilie als Altersvorsorge bewerten Banken als überschaubares Risiko, für eine Wohnimmobilie findet sich im Ernstfall immer ein Käufer. Bei Gewerbeimmobilien ist der Käuferkreis kleiner und die Prüfung härter. Für gewerbliche Finanzierungen arbeiten wir mit unserem Partner Peak Advisors zusammen.

Deine Bonität entscheidet mit: Vor der Kreditentscheidung fragt die Bank bei der [SCHUFA](#) an, Details in unserem Artikel [SCHUFA und Finanzierung](#). Als Unternehmer prüfen Banken zusätzlich dein Scoring bei der Creditreform, vereinfacht gesagt der SCHUFA für Unternehmen.

Tipp: Halte deine Angaben bei der Creditreform aktuell. Ein gepflegtes Profil führt zu besserem Scoring, und damit zu günstigeren Krediten.

Sicherheiten sind bei Selbstständigen-Finanzierungen wichtig: Neben der Grundschild erwarten Banken häufig eine Absicherung des Einkommensausfalls. Fällst du krankheitsbedingt aus, fehlt dein Einkommen komplett, eine Berufsunfähigkeitsversicherung oder vergleichbare Absicherung gehört deshalb ins Konzept, oft auch eine Risikolebensversicherung für die Angehörigen.

Die Branche fließt ebenfalls in die Bewertung ein. Banken arbeiten mit Positiv- und Negativlisten: Freiberufler wie Steuerberater, Ärzte oder Anwälte stehen oben auf der Positivliste. Am anderen Ende stehen Branchen, mit denen Banken nicht in Verbindung gebracht werden möchten oder häufig schlechte Erfahrungen gemacht haben, etwa Gastronomie oder Autohandel. Das heißt nicht, dass eine Finanzierung dort unmöglich ist: Es heißt, dass die Bankauswahl entscheidet.

Welche Unterlagen muss ich als Selbstständiger einreichen?

Als Angestellter reichen meist drei Gehaltsabrechnungen und ein Steuerbescheid. Bei Selbstständigen ist die Einkommensprüfung deutlich umfangreicher. Halte bereit:

- Die beiden letzten vorliegenden Jahresabschlüsse
- Liegt der Abschluss des Vorjahres noch nicht vor: BWA inklusive Summen- und Saldenliste des Vorjahres
- Aktuelle BWA des laufenden Jahres inklusive Summen- und Saldenliste
- Die letzten beiden Einkommensteuerbescheide samt Erklärungen
- Nachweise über Eigenkapital und Rentenansprüche
- Legitimationsdokumente

Dazu kommen die Objektunterlagen: Grundrisse, Wohnflächenberechnung, Grundbuchauszug, Flurkarte, Kaufvertragsentwurf. Bei vermieteten Immobilien belegen Mietverträge die Einnahmen. Welche Dokumente konkret gefordert sind, unterscheidet sich je Bank, die vollständige Übersicht liefert unser [Unterlagen-Check](#).

Tipp: Als Selbstständiger profitierst du besonders von einem Vermittler. Er kennt die Banken, die aktiv an Selbstständige verleihen, weiß, welche Unterlagen die Kreditentscheidung tragen, und wie deine Zahlen aufbereitet sein müssen, damit die Bank sie richtig liest.

Welche Unterschiede gibt es zwischen Darlehen für Selbstständige und Angestellte?

Die Kreditarten stehen beiden Gruppen offen. Banken legen bei Selbstständigen aber strengere Maßstäbe an und sehen wegen schwankender Einnahmen ein höheres Risiko, das schlägt sich häufig in einem Zinsaufschlag nieder. Genau hier lohnt der Vergleich: Die Aufschläge unterscheiden sich zwischen den Instituten erheblich, manche Banken haben sich auf Selbstständige spezialisiert.

Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für Selbstständige?

Die klassische Variante ist das [Annuitätendarlehen](#) mit fester Rate aus Zins und Tilgung. Erwartest du eine deutliche Einkommenssteigerung, kann zunächst eine kurze Zinsbindung oder ein variables Darlehen sinnvoll sein, das du später in ein langfristiges Annuitätendarlehen umwandelst, behalte dabei aber unbedingt das Zinsänderungsrisiko im Blick.

Fazit: Maßgeschneiderte Finanzierungen auch für Selbstständige

Nicht jede Bank finanziert Selbstständige, unmöglich ist die Kreditaufnahme deshalb nicht. Entscheidend sind aussagekräftige Einkommensunterlagen und der Nachweis, dass die Rate nachhaltig aus dem Einkommen kommt. Plane umsichtig und nimm Flexibilität in den Vertrag: einen Tilgungssatzwechsel für schwächere Jahre, Sondertilgungen für die starken.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

§ Gewinn-Orientierungswert und Branchenlisten: Praxiswerte aus der Kreditanalyse, bankabhängig