Ihre Bank verlangt Jahresabschlüsse nach § 18 KWG. Was steckt dahinter?

§ 18 KWG verpflichtet Kreditinstitute, sich ab einer bestimmten Kredithöhe die wirtschaftlichen Verhältnisse offenlegen zu lassen. Seit dem 31.03.2026 gilt eine neue Schwelle. Hier lesen Sie, wie sie berechnet wird und was Unternehmen dafür vorbereiten.

Stand 17.11.2026 · Sperling Baufinanzierung, Rheinberg ·

DIE KURZE ANTWORT

Ein Kreditinstitut darf einen Kredit, der insgesamt 1.500.000 Euro oder 10 Prozent seines Kernkapitals überschreitet, nur gewähren, wenn es sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Kreditnehmers offenlegen lässt, insbesondere durch Vorlage der Jahresabschlüsse. Die Betragsgrenze lag bis zum BRUBEG vom 25.03.2026 bei 750.000 Euro, die neue Fassung gilt seit dem 31.03.2026. Gezählt werden die Kredite bei diesem Institut insgesamt, auch die von Personen, die mit Ihnen eine Gruppe verbundener Kunden bilden. Das Gesetz kennt auch eine laufende Offenlegung während der Kreditlaufzeit.

Was § 18 KWG verlangt

§ 18 Satz 1 KWG lautet in der aktuellen Fassung: Ein Kreditinstitut darf einen Kredit, der insgesamt 1.500.000 Euro oder 10 Prozent seines Kernkapitals nach Artikel 25 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 in der Fassung vom 17. Juni 2025 überschreitet, nur gewähren, wenn es sich von dem Kreditnehmer die wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere durch Vorlage der Jahresabschlüsse, offenlegen lässt.

Die Betragsgrenze lag bis zum 30.03.2026 bei 750.000 Euro. Das Bankenrichtlinienumsetzungs- und Bürokratieentlastungsgesetz (BRUBEG) vom 25.03.2026, verkündet am 30.03.2026 im Bundesgesetzblatt 2026 I Nr. 81, hat sie auf 1.500.000 Euro angehoben (Artikel 1 Nr. 25). Nach Artikel 29 Abs. 4 trat diese Änderung am Tag nach der Verkündung in Kraft, also am 31.03.2026.

Die Deutsche Bundesbank beschreibt das als Anhebung einer zuletzt 2005 veränderten Schwelle.

Die Vorschrift besteht aus einem einzigen Absatz mit vier Sätzen. Ausnahmen finden sich deshalb in den Sätzen 2 bis 4 und ergänzend in § 21 KWG.

Zwei Grenzen, die niedrigere entscheidet

Das Gesetz verbindet Betragsgrenze und Kernkapitalgrenze mit „oder“. Es genügt, dass der Kredit eine der beiden überschreitet. Liegen 10 Prozent des Kernkapitals eines Instituts unter 1.500.000 Euro, greift die Pflicht dort schon bei einem niedrigeren Betrag. Welche Grenze für Ihr Institut gilt, erfahren Sie dort.

Was als Kredit zählt und wer als ein Kreditnehmer gilt

Das Wort „insgesamt“ in Satz 1 ist wichtig: Es kommt auf alle Kredite an, die Sie bei diesem Institut haben. Das einzelne Darlehen allein ist nicht entscheidend. Was als Kredit gilt, bestimmt § 21 Abs. 1 KWG weit. Dazu gehören unter anderem:

- Gelddarlehen aller Art und entgeltlich erworbene Geldforderungen,
- Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen des Instituts,
- Gegenstände, über die ein Institut als Leasinggeber Leasingverträge abgeschlossen hat.

Hinzu kommt die Zusammenrechnung über mehrere Personen. Nach § 19 Abs. 3 KWG gelten für § 18 zwei oder mehr natürliche oder juristische Personen als ein Kreditnehmer, wenn sie eine Gruppe verbundener Kunden im Sinne von Artikel 4 Abs. 1 Nr. 39 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 bilden. Die Verordnung erfasst vor allem Fälle, in denen eine Person die andere direkt oder indirekt kontrolliert. Sie erfasst auch Fälle, in denen Zahlungsschwierigkeiten der einen wahrscheinlich auch die andere treffen.

Das kann bedeuten: Der Kontokorrent Ihrer GmbH, das Darlehen Ihrer Besitzgesellschaft für die Betriebsimmobilie und Ihr privates Darlehen als beherrschender Gesellschafter können zusammengezählt werden. So kann die Schwelle früher erreicht sein, als der einzelne Kreditantrag vermuten lässt.

Wann keine Offenlegung nötig ist

Die Ausnahmen stehen teils in § 18 selbst, teils in § 21 KWG.

Fundstelle	Ausnahme	Bedeutung für Unternehmen
§ 18 Satz 2	Das Institut kann absehen, wenn das Verlangen im Hinblick auf die gestellten Sicherheiten oder die Mitverpflichteten offensichtlich unbegründet wäre.	Ermessen des Instituts („kann“), nur bei offensichtlich unbegründetem Verlangen. Kein Anspruch darauf.
§ 18 Satz 3	Das Institut kann von der laufenden Offenlegung absehen bei Krediten, die durch Grundpfandrechte auf selbst genutztes Wohneigentum gesichert sind, vier Fünftel des Beleihungswerts nicht übersteigen und störungsfrei bedient werden.	Betrifft selbst genutztes Wohneigentum, nicht Gewerbeobjekte.
§ 18 Satz 4	Keine Offenlegung bei Krediten an bestimmte öffentliche Schuldner, etwa der Bund, multilaterale Entwicklungsbanken und internationale Organisationen, wenn sie ungesichert ein KSA-Risikogewicht von 0 Prozent erhalten würden.	Für Unternehmen ohne Bedeutung.
§ 21 Abs. 3 Nr. 1	Kredite, soweit sie den Erfordernissen des § 14 und des § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes entsprechen (Realkredite).	Der Teil eines grundpfandrechtlich gesicherten Kredits innerhalb der Beleihungsgrenze des Pfandbriefgesetzes zählt nicht mit.
§ 21 Abs. 3 Nr. 4	Kredite, soweit sie vom Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband verbürgt oder in anderer Weise gesichert sind.	Nur der öffentlich verbürgte Teil fällt heraus, der Rest zählt.
§ 21 Abs. 4 Nr. 1	Laufender Erwerb von Forderungen aus nicht bankmäßigen Handelsgeschäften, wenn der Veräußerer nicht für die Erfüllung einzustehen hat und die Forderung innerhalb von drei Monaten ab Ankauf fällig ist.	Kann echtes Factoring mit kurzen Zahlungszielen betreffen.

Fundstelle	Ausnahme	Bedeutung für Unternehmen
§ 21 Abs. 4 Nr. 2	Kredite, soweit sie durch Bareinlagen beim Institut oder bestimmte gleichgestellte Sicherheiten gedeckt sind.	Durch Guthaben gedeckte Teile zählen nicht mit.

Wichtig ist das Wort „soweit“: Die Ausnahmen für Realkredite und öffentlich verbürgte Kredite nehmen nur den privilegierten Teil heraus. Bei einer Gewerbeimmobilie bleibt der Teil des Darlehens oberhalb der Beleihungsgrenze ein normaler Kredit im Sinne des § 18.

Offenlegung laufend, nicht nur einmal

Das Gesetz spricht in Satz 3 ausdrücklich von der „laufenden Offenlegung“. Die Offenlegung ist also nicht auf den Zeitpunkt der Auszahlung beschränkt. Wie oft und womit Sie während der Laufzeit nachweisen, regelt Ihr Kreditvertrag.

Was das Institut konkret anfordert, schreibt das Gesetz nicht vor. Ausdrücklich genannt ist nur der Jahresabschluss als Beispiel („insbesondere“). Für die Aufbereitung Ihrer Anfrage fragen wir zum Beispiel diese Unterlagen an; welche Unterlagen ein Finanzierungsgeber zusätzlich verlangt, legt er selbst fest:

- Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht,
- Vermögensaufstellung einschließlich sämtlicher Verbindlichkeiten,
- Einkommensteuererklärung und Einkommensteuerbescheid,
- betriebswirtschaftliche Auswertungen,
- Erfolgs- und Liquiditätspläne.

Bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften können die privaten Verhältnisse der persönlich haftenden Inhaber hinzukommen. Bei einer GmbH stehen die Unterlagen der Gesellschaft im Vordergrund, bei Bürgschaften der Gesellschafter kann deren Vermögensaufstellung hinzukommen. Eine Checkliste für Ihr Vorhaben erhalten Sie im Unterlagen-Check.

Was passiert, wenn Unterlagen fehlen

Vor der Kreditvergabe gilt der Wortlaut des Satzes 1: Oberhalb der Schwelle darf das Institut den Kredit nur gewähren, wenn die Offenlegung erfolgt ist. Legen Sie Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse nicht offen, bleibt nur der enge Fall des Satzes 2, in dem das Verlangen wegen der Sicherheiten oder Mitverpflichteten offensichtlich unbegründet wäre. Sonst darf das Institut den Kredit nicht gewähren. Maßgeblich ist der Gesamtbetrag Ihrer Kredite bei diesem Institut, auch bei einer Erhöhung.

Während der Laufzeit richten sich die Folgen nach Ihrem Kreditvertrag. Wer eine größere Finanzierung plant, etwa für eine Gewerbeimmobilie, sollte den letzten Jahresabschluss deshalb rechtzeitig vorliegen haben.

Welche Rolle das Risikomanagement der Institute spielt

§ 18 KWG setzt eine gesetzliche Untergrenze. Wie ein Institut seine Kreditnehmer darüber hinaus beurteilt, regelt es in seinem Risikomanagement. Den aufsichtlichen Rahmen setzen die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der BaFin, derzeit das Rundschreiben 06/2026 (BA) vom 30.06.2026.

Für Sie heißt das: Zwei Institute können bei gleichem Kreditbetrag unterschiedliche Unterlagen verlangen. Auch unterhalb der Schwelle des § 18 können Institute Unterlagen anfordern. Welche das sind, entscheidet jedes Institut selbst.

Häufige Fragen

Gilt noch die Grenze von 750.000 Euro?

Nein. Mit dem BRUBEG vom 25.03.2026 (Bundesgesetzblatt 2026 I Nr. 81) wurde die Betragsgrenze des § 18 Satz 1 KWG von 750.000 Euro auf 1.500.000 Euro angehoben. Die neue Fassung gilt seit dem 31.03.2026. Die zweite Grenze sind 10 Prozent des Kernkapitals des Instituts. Es genügt, dass eine der beiden Grenzen überschritten ist.

Werden die Kredite meiner GmbH und meine privaten Kredite zusammengezählt?

Das kann sein. Nach § 19 Abs. 3 KWG gelten Personen, die eine Gruppe verbundener Kunden bilden, für § 18 als ein Kreditnehmer. Kontrollieren Sie als Gesellschafter Ihre GmbH, können Ihre Kredite und die der Gesellschaft bei diesem Institut deshalb zusammen betrachtet werden.

Muss ich bei einem grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen für eine Gewerbeimmobilie offenlegen?

Der Teil des Darlehens, der den Anforderungen des Pfandbriefgesetzes an Realkredite entspricht, fällt nach § 21 Abs. 3 Nr. 1 KWG heraus. Der Teil oberhalb dieser Grenze zählt mit. Bei größeren Gewerbeimmobilien kann die Schwelle deshalb trotzdem erreicht werden.

Welche Unterlagen gehören zur Offenlegung?

Das Gesetz nennt ausdrücklich nur die Jahresabschlüsse als Beispiel. Welche weiteren Unterlagen ein Institut verlangt, legt es selbst fest. Für die Aufbereitung Ihrer Anfrage fragen wir zum Beispiel Jahresabschluss, betriebswirtschaftliche Auswertungen, Vermögensaufstellungen, Steuerbescheide und Planungsrechnungen an.

Warum verlangt meine Bank auch unterhalb der Schwelle Unterlagen?

§ 18 KWG setzt nur eine gesetzliche Untergrenze. Daneben beurteilen Institute ihr Kreditrisiko in ihrem Risikomanagement, für das die BaFin mit den MaRisk einen Rahmen setzt. Welche Unterlagen ein Institut unterhalb der Schwelle verlangt, entscheidet es selbst.

QUELLEN UND STAND 17.11.2026 –

- § 18 KWG, Kreditunterlagen (geltende Fassung)
- § 19 KWG, Begriff des Kredits und des Kreditnehmers
- § 21 KWG, Begriff des Kredits für die §§ 15 bis 18
- § 14 PfandBG, Beleihungsgrenze
- § 16 PfandBG, Beleihungswertermittlung
- Bundesgesetzblatt 2026 I Nr. 81, BRUBEG vom 25.03.2026, Artikel 1 Nr. 25 und Artikel 29
- Deutscher Bundestag, Drucksache 21/3058, Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BRUBEG
- Deutsche Bundesbank, Monatsbericht April 2026: Das Bankenrichtlinienumsetzungs- und Bürokratieentlastungsgesetz (BRUBEG)
- Verordnung (EU) Nr. 575/2013, Artikel 4 Abs. 1 Nr. 39, EUR-Lex
- BaFin, Rundschreiben 06/2026 (BA) Mindestanforderungen an das Risikomanagement, 30.06.2026

Keine Rechts- oder Steuerberatung.

DIE PASSENDE FINANZIERUNGSART

Gewerbeimmobilie

Sie kaufen, bauen oder schulden eine Gewerbeimmobilie um? So rechnen Finanzierungsgeber, welche Unterlagen Sie brauchen und was die Kosten bestimmt.