

---

**Die fipa GmbH  
heißt Sie herzlich  
willkommen**

Vervielfältigung oder Weitergabe nur  
mit Genehmigung der fipa GmbH.

## Thema

Erbbaurechtsvergabe Neubauquartier Poller Damm  
Baufelder WA 3 und nördliches WA 5, Eva-Zobel-Straße in  
Köln-Poll für eine Genossenschaft

- Fördermöglichkeiten
- Finanzierung

Referent: Joachim Schuberth

Online

11.06.2025

## **Grundlagen**

Bausteine für erfolgreiche Umsetzung:

- Menschen / Gruppe
  - Idee / Konzept / Leitlinien
  - Fachleute
  - Rechtsform – Vorgabe Genossenschaft / Verträge
  - Geld / Eigenkapital / Finanzierung
  - Objekt / Baugrund / Immobilie
- 

## Häufigste Fehler bei Unternehmensgründungen

- Unzureichende unternehmerische bzw. betriebswirtschaftliche Kenntnisse (fehlerhafte Kalkulation, falsche oder fehlende Buchführung);
- Überschätzung eigener Fähigkeiten;
- Unzureichende strategische Orientierung zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit;
- Mangelhafte Planung der unternehmerischen Tätigkeiten;
- Ungenügende Kenntnis des Marktes, Fehleinschätzung der Marktentwicklung, Unterschätzung der Konkurrenzsituation, Überschätzung der Nachfrage;
- Zu geringes Eigenkapital und andere Finanzierungsschwächen.

## **Klärung wichtiger Fragen**

- Projektziele – Bedürfnisse Einzelner & Gruppe
  - Projektgröße
  - Miet- oder Eigentumsprojekt
  - Gemeinschafts- oder Einzeleigentum
  - Klärung der Rechtsform
  - Gesamtkosten
  - Finanzierbarkeit
  - Objekt
- 

## **Projektziele – Bedürfnisse des Einzelnen**

- Warum möchte ich in ein Projekt?
- Wie lange möchte ich dort wohnen?
- Wie bringe ich mein Geld oder Vermögen ein?
- Kann ich selbst finanzieren?
- Wieviel muss ich als „Notgroschen“ behalten?
- Möchte/Muss ich an Wert-Steigerung partizipieren?
- Ist die Immobilie Teil meiner Altersvorsorge?
- Wie hoch darf mein Haftungsrisiko sein?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?

## **Projektziele – Bedürfnisse der Gruppe**

- Definition der Vision
- Maß gegenseitiger Unterstützung
- Wie werden Entscheidungen getroffen? Einfache Mehrheit / Qualifizierte Mehrheit / Konsens?
- Wie bringen die Beteiligten ihr Geld ein?
- Wie wird mit Wert-Steigerung, Wert-Verlusten, Inflation umgegangen?
- Was geschieht bei Verkauf, Auszug oder Tod?
- Wie hoch ist das Leistungsvermögen Einzelner/Aller?

## **Leitlinien - Entscheidungsbuch**

- Die Kerngruppe eines Wohnprojektes setzt die Leitlinien.
  - Die Kerngruppe misst sich an ihren Leitlinien und modifiziert diese, wenn es im Projektablauf als nötig angesehen wird.
  - Neue Mitglieder müssen für sich selbst entscheiden, ob die gesetzten Leitlinien für sie passen. Wenn neue Mitglieder diese Leitlinien als für sie selbst nicht passend ansehen, sollten Sie sich ein anderes Projekt suchen.
  - Es muss von neuen Interessenten ein klares Statement für die Leitlinien abgegeben werden.
- 

## **Genossenschaft**

- Die Gründung einer Genossenschaft, wie der eingetragenen Genossenschaft (eG), erfordert bestimmte Schritte und Voraussetzungen. Zu den wichtigsten gehören die Erstellung einer Satzung, die Festlegung eines Wirtschaftskonzepts, die Einholung einer Gründungsprüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband und die Eintragung ins Genossenschaftsregister.

## **Genossenschaft - die Gründung**

### **1. Gründungsmitglieder:**

- Mindestens drei Personen, die natürlichen oder juristischen Personen sein können, sind erforderlich.

### **2. Satzung:**

- Die Satzung ist das Grundgesetz der Genossenschaft und muss bestimmte gesetzliche Mindestanforderungen erfüllen, wie z.B. Firma, Sitz, Gegenstand, Bestimmungen zu Einberufung und Beschlussfassung von Generalversammlungen, Geschäftsanteile und Rücklagen.

### **3. Wirtschaftskonzept:**

- Eine detaillierte Darstellung der Geschäftsidee, des Geschäftsmodells und der mehrjährigen Unternehmensplanung ist notwendig.
- 

## **Genossenschaft - die Gründung**

### **4. Gründungsprüfung:**

- Die Satzung und das Wirtschaftskonzept müssen dem genossenschaftlichen Prüfungsverband zur Prüfung vorgelegt werden.

### **5. Gründungsversammlung:**

- Die formale Gründung der Genossenschaft durch die Gründungsmitglieder.

### **6. Eintragung ins Genossenschaftsregister:**

- Nach erfolgreicher Prüfung wird die Genossenschaft im Genossenschaftsregister eingetragen und wird damit rechtsfähig.
- 

## Fördermittel

- Förderungen in den letzten Jahren unsicher  
Baukindergeld gestrichen, Förderprogramme gestoppt,  
Fördertöpfe frühzeitig leer, KfW 134 wird von Banken nicht  
vergeben, etc.
- Finanzplan muss auch ohne Förderung möglich sein
- Persönliche versus Objektförderung  
Wohneigentumsprogramm → Finanzberater  
Energieeffizienzförderungen → Energieberater
- Förderdatenbank bundesweit  
<https://www.foerderdatenbank.de>

## Fördermittel

- Förderprogramme geringe und mittlere Einkommen  
Bei der Belegung von geförderten Wohnungen in Gemeinschaftlichen Wohnprojekten muss eine Übereinkunft mit der Vergabestelle (Wohnungsvermittlung) zwingend geregelt sein. Eine Vergabe an ungeeignete Mieter kann insbesondere kleinere Projekte gefährden.
- Üblich ist hier in vielen Städten, dass die Projekte ein Vorbelegungsrecht über beispielsweise 3 Monate zugestanden bekommen. Danach erst erfolgt eine Belegung nach Warteliste. Rechtlich schwierige Konstellation.

## Die Projektfinanzierung

- Belastungsfähigkeit der Einzelnen
  - Bonitätsprüfung, Kapitalverfügbarkeit, ...
- Belastungsfähigkeit der Gruppe
  - Ermittlung der Gesamtbonität, Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes, Bewertung der Interessenten
- Festlegung der Kostenobergrenze
  - Kalkulation der maximal möglichen Finanzierung, Ermittlung des max. Kaufpreises/Kostenobergrenze
- Dokumentation
  - Darstellung Gesamtkonzept und laufende Aktualisierung

## Grundlegende Begriffe

- Nominalzinssatz
  - Der reale Zins, der im Vertrag zwischen dem Kapitalgeber und dem Kapitalnehmer vereinbart wird
- Effektivzinssatz
  - Dieser beinhaltet verschiedene Parameter des Darlehens wie: Nominalzinssatz, Bearbeitungsgebühren, Auszahlungskurs, Tilgungssatz, -beginn und -höhe, Zins- und Verrechnungstermine
- Laufzeit
  - Theoretischer Zeitraum bis zur Rückzahlung des Darlehens
- Festschreibungszeit (Zinsbindungsfrist)
  - Vertraglich vereinbarter Zeitraum, in dem die vereinbarten Konditionen gelten

## Grundlegende Begriffe

- Beleihungswert

Wert der sich im Rahmen einer Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. (Pfandbriefgesetz)

- Beleihungsauslauf

Verhältnis aller Fremdfinanzierungsmittel (auch der als Vorlasten zu Gunsten anderer Gläubiger eingetragenen Grundpfandrechte) zum Beleihungswert des beliehenen Objektes

- Rangfolge

Die Rangfolge im Grundbuch bestimmt, wer als Erstes Anspruch auf Auszahlung hat. Banken bevorzugen aus diesem Grund eine Eintragung mit dem Rang I und gewähren bei sogenannten erstrangigen Darlehen auch günstigere Zinsen. Im Nachrang sind meist Bausparkassen und Förderdarlehen zu finden

## Grundlegende Begriffe

- Einnahmen

Nachhaltig zur Verfügung stehendes Einkommen, meist ohne Anrechnung von Überstunden & Zuschlägen (Nacht-, Wochenend,...)

- Ausgaben

Unter Lebenshaltungskosten versteht man die finanziellen Belastungen, die z.B. durch Miete, Strom oder Lebensmittel entstehen. Die Ausgaben für Wohnung, Energie und Wohnungsinstandhaltung stellen den größten Posten der Lebenshaltungskosten privater Haushalte in Deutschland dar. Banken rechnen mit Lebenshaltungskostenpauschalen. Diese sind sehr uneinheitlich und sind ein Sortierkriterium für die „gewünschte“ Klientel. Bei extremen Einkommenssituationen sind die Pauschalen nicht zutreffend.

## Die Gesamtkosten

Bei der Kostenrechnung darf nichts verloren gehen

- Grundstücks- / Gebäudekosten
- Erwerbsnebenkosten Grundstück/Gebäude
- Bau- / Sanierungskosten Gebäude
- Kosten Gemeinschaftsanteil
- Kosten Stellplatz
- Kosten individuelle Ausstattung
- **Bauzeitinsen**
- **Finanzierungskosten**
- **Bauherrenversicherung**
- **Wirtschaftsberatung**
- **Beratung Recht Steuern Finanzen**

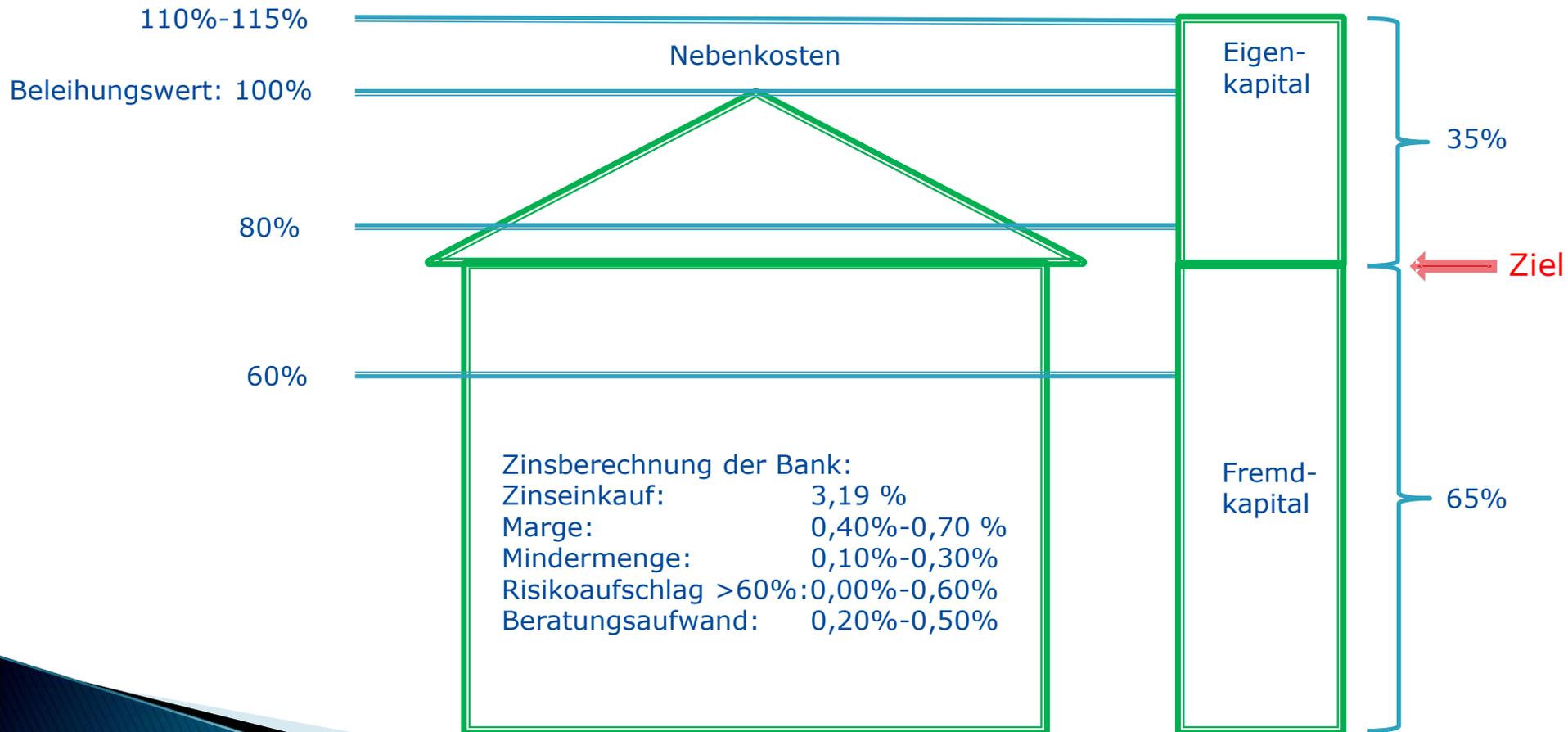
## Das Eigenkapital

- Einlagen  
Eigenkapital, Genossenschafts- / KG- Anteile, Solidaranteile,
- Nachrangdarlehen  
Privatkredite, Direktkredite
- Eigenleistung  
Ersatz von kalkulierter Handwerksleistung
- Zuschüsse  
Zusage muss vorliegen
- Schenkungen

## Das Fremdkapital

- Bankdarlehen
  - Nicht nur Zinsen wichtig
- Förderdarlehen
  - Förderung oft unsicher, erst bei Umsetzung einkalkulieren.
- Bürgschaften
  - Bei Banken eher unbeliebt
- Bürgschaftsdarlehen
  - GLS-Bank
- Leih- und Schenkgemeinschaften
  - GLS-Bank

## Eigenkapitalquote und Kondition



Gültig ab 30.10.2023 / Nr. 33

Für ein erstrangiges durch eine Grundschuld besichertes Baudarlehen (Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag) mit 100% Auszahlung.

Zinsbindung	Finanzierungssumme		Finanzierungsauslauf <sup>4</sup>					
	Jahre	Nettodarlehensbetrag	bis 60%	bis 70%	bis 80%	bis 85%	bis 90%	bis 95%
5	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,33%	4,45%	4,50%	4,61%	4,70%	4,76%
		effektiv <sup>2</sup>	4,48%	4,60%	4,65%	4,77%	4,86%	4,93%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,16%	4,32%	4,36%	4,45%	4,54%	4,60%
		effektiv <sup>2</sup>	4,29%	4,46%	4,50%	4,59%	4,69%	4,75%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,11%	4,25%	4,31%	4,40%	4,49%	4,55%
		effektiv <sup>2</sup>	4,24%	4,39%	4,45%	4,55%	4,64%	4,70%
10	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,23%	4,39%	4,43%	4,57%	4,65%	4,70%
		effektiv <sup>2</sup>	4,35%	4,51%	4,56%	4,70%	4,78%	4,84%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,11%	4,27%	4,32%	4,42%	4,52%	4,66%
		effektiv <sup>2</sup>	4,22%	4,38%	4,44%	4,54%	4,64%	4,79%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,08%	4,25%	4,29%	4,37%	4,48%	4,63%
		effektiv <sup>2</sup>	4,19%	4,37%	4,41%	4,49%	4,61%	4,76%
15	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,43%	4,50%	4,65%	4,77%	4,87%	5,02%
		effektiv <sup>2</sup>	4,55%	4,62%	4,78%	4,90%	5,01%	5,16%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,29%	4,38%	4,44%	4,54%	4,65%	4,78%
		effektiv <sup>2</sup>	4,40%	4,49%	4,55%	4,66%	4,77%	4,91%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,26%	4,33%	4,36%	4,42%	4,60%	4,72%
		effektiv <sup>2</sup>	4,37%	4,44%	4,47%	4,54%	4,72%	4,85%
20	ab 75.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,49%	4,66%	4,71%	4,88%	4,98%	5,13%
		effektiv <sup>2</sup>	4,61%	4,78%	4,84%	5,01%	5,12%	5,28%
	ab 150.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,34%	4,43%	4,51%	4,63%	4,73%	4,85%
		effektiv <sup>2</sup>	4,45%	4,54%	4,62%	4,75%	4,85%	4,98%
	ab 300.000 EUR	soll <sup>1</sup>	4,31%	4,38%	4,41%	4,49%	4,65%	4,77%
		effektiv <sup>2</sup>	4,42%	4,49%	4,52%	4,60%	4,77%	4,90%

Quelle; ING

# Zinsszenarien

  Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist
   						
   3,74 % / 3,84 %	87,28 %	 HypoVereinsbank	 2.339 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023
   3,77 % / 3,86 %	85,43 %	 Frankfurter Sparkasse	 2.348 €	480.000 €	10 J.	17.03.2023
   3,79 % / 3,88 %	95,76 %	 Commerzbank Regional Green	 2.358 €	480.000 €	10 J.	17.03.2023
   3,87 % / 3,97 %	95,76 %	 Commerzbank Regional Green	 2.643 €	480.000 €	10 J.	14.03.2023
   3,93 % / 4,03 %	82,05 %	 DSL Baufinanzierung	 2.649 €	480.000 €	10 J.	21.03.2023
   3,96 % / 4,05 %	95,76 %	 VR Bank	 2.668 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023
   3,96 % / 4,06 %	85,11 %	 DKB	 2.671 €	480.000 €	10 J.	21.03.2023
   3,96 % / 4,06 %	82,06 %	 Rheinland	 2.684 €	480.000 €	10 J.	23.03.2023
   4,61 % / 4,73 %	93,21 %	 KSK Groß-Gerau	 3.001 €	480.000 €	10 J.	16.03.2023
   4,61 % / 4,73 %	86,37 %	 Signal Iduna		480.000 €	10 J.	

Quelle; Europace  
Stand 15.01.2024

## **Erstellung Finanzierungsplan**

- **Solidarmodell**  
Genossenschaft / Syndikatsmodell  
Erstellung Finanzplan auf Gesamtbasis
- **Individualmodell**  
Genossenschaft / KG-Modell / WEG / Rechtsform unklar  
Bei Nichtwissen:  
Erstellung Finanzierungsplan auf Individualbasis

## **Inhalte Finanzplan**

- Kosten (Investition)
  - Eigenmittel
  - Fremdmittel
  - Finanzierungskosten
  - Bewirtschaftungskosten
  - Einnahmen
- 

# Finanzplan Individualmodell

Wohnungsnummer	Summen	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
Eigentümer / Nutzer	<b>4.500,00</b>	Gemeinschaft	NN	NN	NN	NN	NN
<b>FLÄCHEN</b>							
Grundstücksfläche Gebäude 1	0,00						
Wohnfläche Gebäude 1	425,00	0,00	85,00	90,00	75,00	85,00	90,00
Prozentualer Anteil W.fläche o. Gemfl. Gebäude 1	100%	0,00%	20,00%	21,18%	17,65%	20,00%	21,18%
Gemeinschaftsanteil in m <sup>2</sup>	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>KOSTEN</b>							
Grundstückskosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwerbsnebenkosten Grundstück Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bau / Erwerbskosten Gebäude 1	1.912.500,00	0,00	382.500,00	405.000,00	337.500,00	382.500,00	405.000,00
Erwerbsnebenkosten Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Renovierung Gebäude 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzierungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauzeitinsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauherrenversicherung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wirtschaftsberatung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beratungskosten Recht Steuern Finanz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kosten Gemeinschaftsanteil	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anzahl Stellplätze	0	0	0	0	0		0
Kosten Stellplatz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonderwünsche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Gesamtkosten</b>	<b>1.912.500,00</b>		<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>	<b>337.500,00</b>	<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>

# Finanzplan Individualmodell

Summe Gesamtkosten	<b>1.912.500,00</b>		<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>	<b>337.500,00</b>	<b>382.500,00</b>	<b>405.000,00</b>
EIGENKAPITAL							
Eigenkapital gebunden	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital direkt verfügbar	321.500,00		45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
Eigenleistung	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteigenmittel	321.500,00	0,00	45.000,00	85.000,00	137.500,00	30.000,00	24.000,00
FINANZIERUNG							
Finanzierungsbedarf	1.591.000,00	0,00	337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Privatdarlehen (nicht Mieter)	0,00						
Anteil Nutzerdarlehen	0,00						
Anteil Förderdarlehen	0,00						
Anteil KfW 1 Darlehen	0,00						
Anteil KfW 2 Darlehen	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 1	1.591.000,00		337.500,00	320.000,00	200.000,00	352.500,00	381.000,00
Anteil Hypothekendarlehen 2	0,00						
Anteil Hypothekendarlehen 3	0,00						
Beleihungsauslauf Fremdmittel	<b>83%</b>						
Zinssatz							
Zinssatz Hypothekendarlehen 1	2,50%		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Zinsen							
Zinsen Hypothekendarlehen 1	39.775,00		8.437,50	8.000,00	5.000,00	8.812,50	9.525,00
Tilgungssatz							
Tilgungssatz Hypothekendarlehen 1	3,00%		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Tilgung							
Tilgung Hypothekendarlehen 1	43.920,00		10.125,00	9.600,00	6.000,00	10.575,00	11.630,00
Netto Jahreskapitalkosten	<b>83.695,00</b>		<b>18.562,50</b>	<b>17.600,00</b>	<b>11.000,00</b>	<b>19.387,50</b>	<b>20.995,00</b>
Netto Monatskapitalkosten	<b>6.974,58</b>		<b>1.546,88</b>	<b>1.466,67</b>	<b>916,67</b>	<b>1.615,63</b>	<b>1.746,25</b>
<b>Wunschüberschuss aus Haushaltsrechnung</b>			1.550,00	1.467,00	1.000,00	1.616,00	1.550,00





## **Einlageabhängiges Nutzungsentgelt**

Bei der wirtschaftlichen Gestaltung der Wohnprojekte, gibt es eine große Diskrepanz zwischen der gelebten Realität und den rechtlichen Empfehlungen der Prüfungsverbände und des Zentralverbands der Konsumgenossenschaften (ZdK).

Bei der wirtschaftlichen Situation der Interessenten ein breites Spektrum von Bonitäten.

Vom Rentner/Rentnerin in Grundsicherung bis zur Familie mit sehr hohem monatlichen Einkommen jeweils mit oder ohne Vermögen, angestellt, freiberuflich oder selbständig ergibt sich eine große Vielfalt. Ebenso breit gefächert sind die Wünsche und Möglichkeiten zur Beteiligung an einem Wohnprojekt.

Nicht jeder ist in der Lage eine Einlage zu zahlen, wie auch die Höhe des Nutzungsentgeltes oft eine unüberwindbare Hürde darstellt. Dennoch besteht in den Projekten der Wunsch, jedem Interessenten die Teilnahme zu ermöglichen.

## **Einlageabhängiges Nutzungsentgelt**

### Vorgaben:

- Alle Mitglieder müssen den gleichen Pflichtanteil auf die Wohnung zahlen
- Alle Mitglieder zahlen das gleiche Nutzungsentgelt /m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Abweichungen im Nutzungsentgelt müssen sachlich und realistisch begründet sein. (Wohnlage, Wohnwert, Wohnbauförderung...)
- Es können Solidaranteile für andere Mitglieder gegeben werden
- Es können Pflichtanteile gestundet werden, wenn es die Satzung zulässt
- Es können qualifizierte Nachrangdarlehen gegeben werden

## **Pflichteinlagen**

### ▶ Festlegung Pflichtanteile

Bei der Festlegung der Pflichtanteile ist zu beachten, dass die Höhe der Einlage keinen Einfluss auf die Höhe des Nutzungsentgeltes haben darf.

Bei einer Einlage über die Pflichteinlage hinaus kommt diese allen Mitgliedern zu gleichen Teilen zugute.

Die Pflichtanteile sind wichtiger Bestandteil des Eigenkapitals. Dieses muss ausreichend hoch sein, um die Finanzierung sicher zu stellen.

(Ziel 35% auf die Gesamtkosten)

## Solidaranteile

- ▶ Möglichkeiten
  - Solidaranteile können für Mitglieder geleistet werden, die die Pflichtanteile nicht (komplett) einzahlen können.
  - Solidaranteile können unverzinst zur Verfügung gestellt werden
  - Rückzahlungsansprüche müssen geregelt sein
  - Es kann eine externe Regelung getroffen werden, Anteile zu übertragen vom Geber zum Nutzer, wenn dies in der Satzung geregelt ist.

## Stundung

- ▶ Vorschlag
  - Die Pflichtanteile werden für alle gleich definiert.
  - Mitgliedsanteile, die nicht gezahlt werden können, werden den Mitgliedern gegen eine monatliche Rate gestundet
  - Auf die gestundeten Anteile kann eine Gebühr (Zins) erhoben werden
  - Gestundete Anteile sind Haftkapital und müssen bei Insolvenz sofort zugeführt werden

## Qualifiziertes Nachrangdarlehen

### ▶ Nachrangdarlehen

Eine typische Insolvenzreihenfolge bei einem Immobilienprojekt lautet:

- Fremdkapital (Bankdarlehen)
- Unbesicherte Verbindlichkeiten (z.B. Handwerkerrechnungen)
- Nachrangdarlehen
- Eigenkapital

Erst wenn die Ansprüche einer Rangstufe vollständig befriedigt wurden, werden Gläubiger auf der nächsten Stufe bedient. Auf nachrangige Darlehen entfällt also in der Regel kein Teil der Insolvenzmasse, bis Fremdkapitalgeber und andere Fremdkapitalgeber bedient wurden.

## Qualifiziertes Nachrangdarlehen

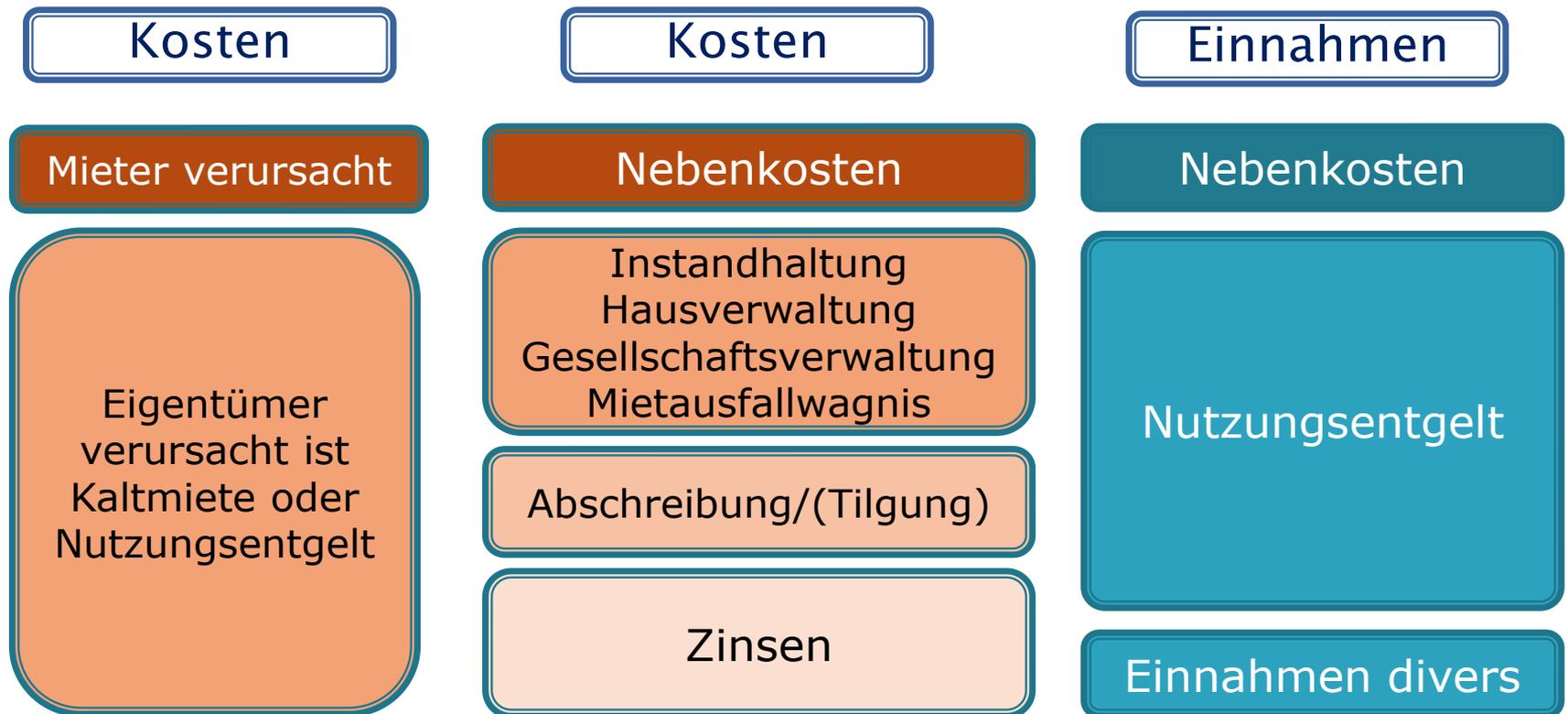
- ▶ Was bedeutet „qualifiziert nachrangig?“

Der Zusatz „qualifiziert“ bedeutet, dass ein Darlehensnehmer die Forderung nicht bedienen muss, solange die Rückzahlung einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Gerät ein Projekt in Schieflage, kann die Rückzahlung des Darlehens auf unbestimmte Zeit verzögert werden. Ist das eingebrachte Eigenkapital eines Projekts aufgebraucht, übernehmen nachrangige Darlehen eine unternehmerische Haftungsfunktion. Es besteht ein Totalverlustrisiko für das eingesetzte Vermögen.

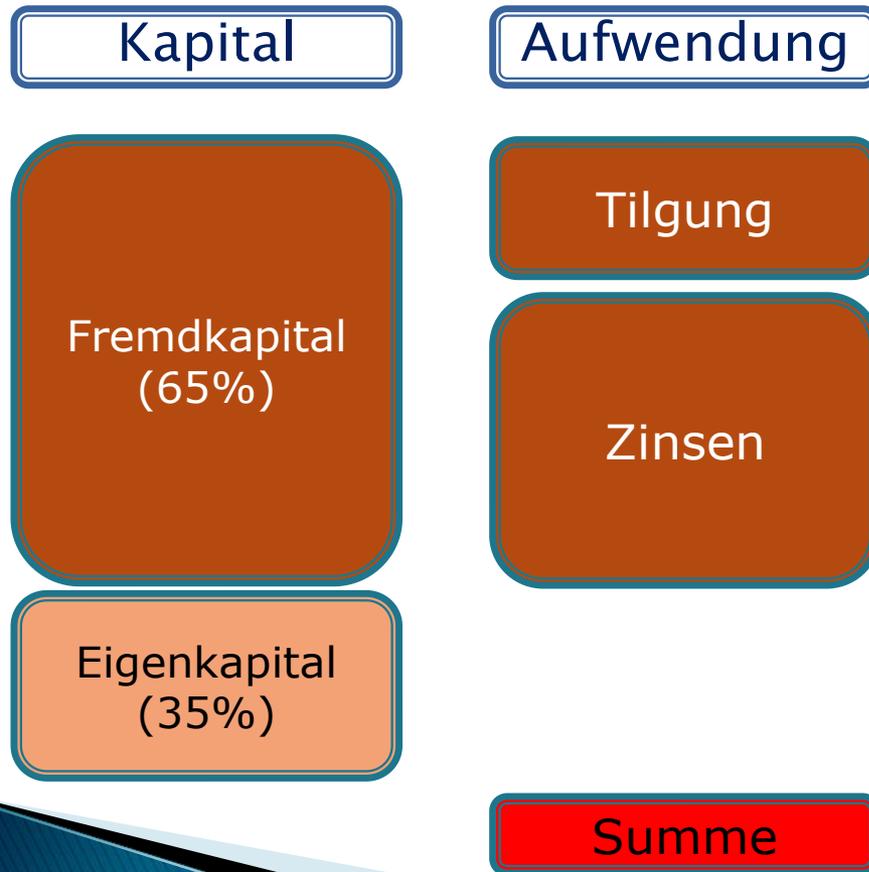
- ▶ Haftungsrisiko

Bei einem Wohnprojekt steht werthaltig immer das Objekt den Ansprüchen der Gläubiger gegenüber. Solange das Objekt in marktfähigem Zustand verbleibt und der Marktpreis nicht unter die Herstellkosten sinkt, ist das Risiko für die Nachrangdarlehen gering. Dies zumal bei Eigenkapitalquoten von 30%.

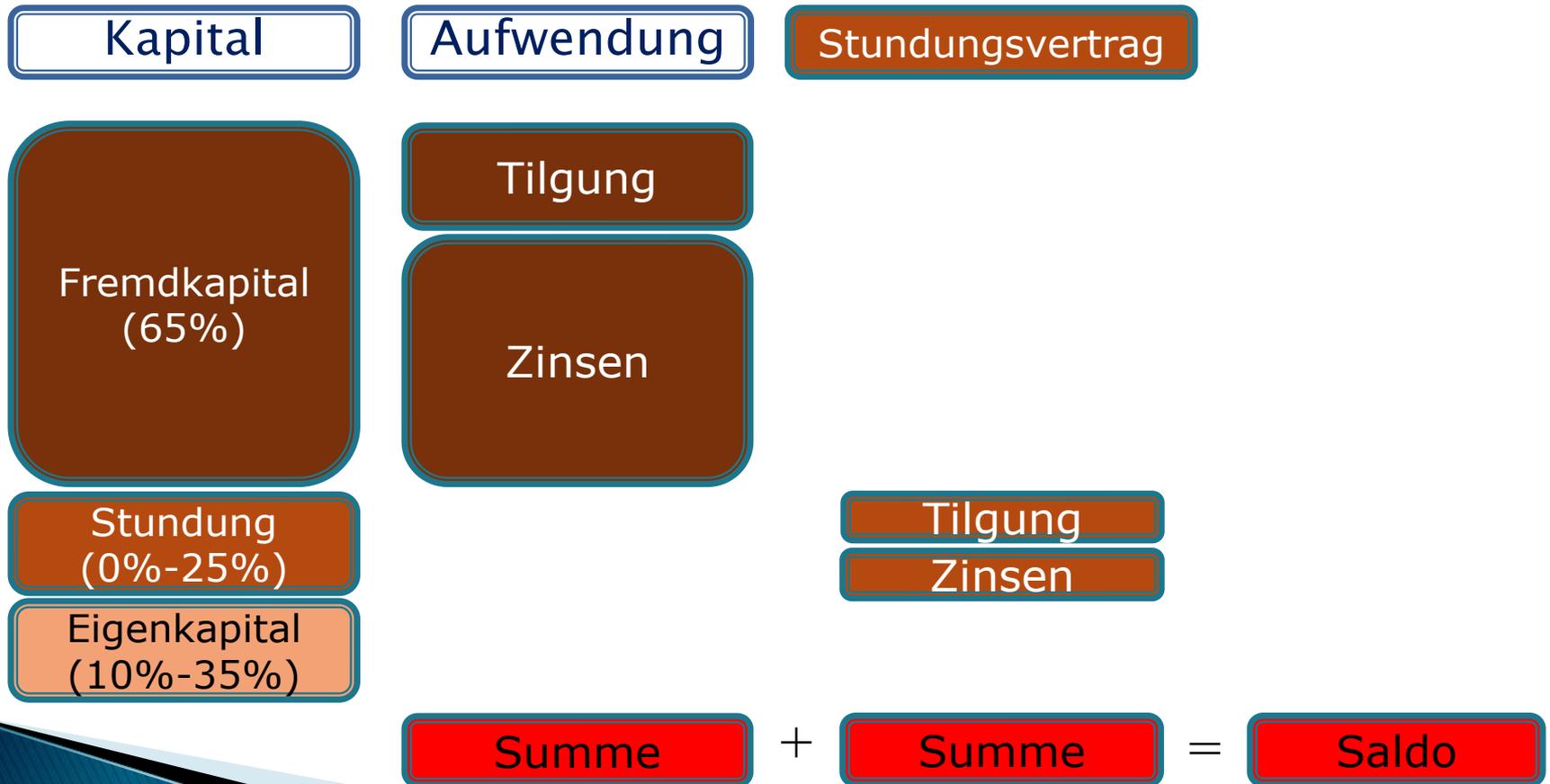
## Kalkulation Nutzungsentgelt



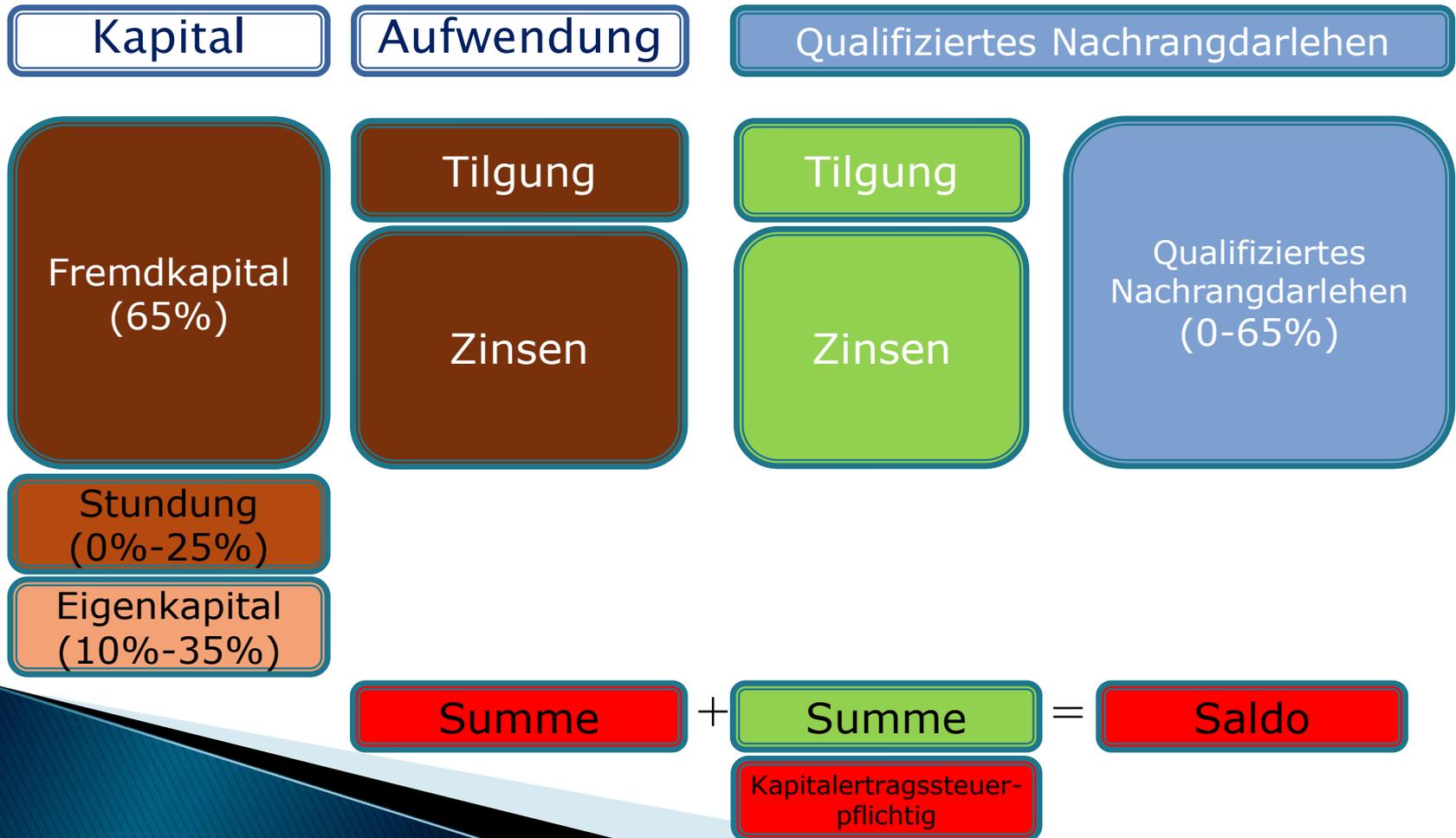
## Kalkulation Nutzungsentgelt



## Stundung Einlage



## Qualifiziertes Nachrangdarlehen



## Wissensportale rund um das Thema „Finanzierung“

- o *Finanzierungsportal der Stiftung Trias: (inkl Beispielen für einen Finanzierungsplan)*  
<https://www.wohnprojekte-portal.de/wissen/finanzierung/>
- o *Publikationen der Stiftung Trias:*  
<https://www.stiftung-trias.de/wissen/publikationen/>
- o *WIN-Förderdatenbank:*  
<https://win.fgw-ev.de/win-foerderdatenbank/>
- o *WIN-Materialsammlung zum Thema „Finanzierung“:*  
<https://win.fgw-ev.de/lernbereich/materialsammlung/?kw=76#m>

---

Ich bedanke mich für Ihre  
Aufmerksamkeit und freue  
mich auf Ihre Fragen

**fipa Finanzierungspartner GmbH**

Joachim Schuberth

Holunderweg 28;

65207 Wiesbaden

06127/999 552;

[schuberth@fipa.de](mailto:schuberth@fipa.de)