

Projektfinanzierung — Arbeitsfassung 2026

Unterlagen, Kennzahlen und Struktur für Bauträger, Projektentwickler und Investoren. Mit Spalte für Ihre eigenen Werte. Stand 09.10.2026 · Projectfinanciering Duitsland — documenten, kengetallen en kapitaalstructuur voor bouwondernemers, projectontwikkelaars en investeerders, met kolom voor uw cijfers.

Kapitalgeber entscheiden über ein Vorhaben anhand weniger Punkte — und sie entscheiden schnell, wenn diese Punkte belegt sind. Diese Fassung nennt nicht nur die Unterlagen, sondern rechnet die Kennzahlen vor, gibt jede Formel an und lässt Platz für Ihre eigenen Zahlen. Wer sein Projekt damit einmal durchrechnet, weiß vor der ersten Bankanfrage, ob er eine Finanzierungsfrage hat oder eine Kapitalstrukturfrage. Das sind zwei verschiedene Gespräche. Kapitaalverstrekkers beslissen over een project op basis van een handvol punten — en zij beslissen snel zodra die punten onderbouwd zijn. Deze werkversie somt niet alleen de documenten op: zij rekent de kengetallen door, vermeldt elke formule en laat ruimte voor uw eigen cijfers. Wie zijn project eenmaal zo doorrekent, weet vóór de eerste aanvraag bij een geldverstrekker of er een financieringsvraag of een kapitaalstructuurvraag speelt. Dat zijn twee verschillende gesprekken.

1 · Wonach Kapitalgeber entscheiden

Waar kapitaalverstrekkers op letten

Drei Dinge, bevor über Konditionen gesprochen wird: Eigenmittel, Risikoreduktion durch Vorverkauf oder Vorvermietung und die Frage, in welcher Projektphase Sie stehen. Ein Track-Record hilft, ist aber kein Ausschlusskriterium — auch die erste eigene Entwicklung bekommt Kapital, wenn die Struktur trägt. Wichtig ist die Größenordnung, die der Markt derzeit hergibt: Drie zaken gaan vóór elk gesprek over voorwaarden: uw eigen vermogen, minder risico door voorverkoop of voorverhuur, en de vraag in welke projectfase u zit. Een trackrecord helpt, maar is geen uitsluitingscriterium — ook een eerste eigen ontwikkeling wordt gefinancierd, mits de structuur deugt. Het gaat om de orde van grootte die de markt nu draagt:

Marktwert Marktcijfer	Stand Stand	Was daraus folgt Wat eruit volgt
Beleihungsauslauf im Bestand LTV bij bestaand vastgoed	64,2 % (Branchenbarometer der Immobilienfinanzierer, 2. Quartal 2026) 64,2 % (branchebarometer van vastgoedfinanciers, tweede kwartaal 2026)	gut ein Drittel der Kapitalstruktur ist nicht Senior-Darlehen ruim een derde van de kapitaalstructuur is niet senior
Loan-to-Cost bei Projektentwicklungen Loan-to-cost bij projectontwikkeling	66,3 % der Gesamtkosten (2. Quartal 2026) 66,3 % van totaalkosten (tweede kwartaal 2026)	rund ein Drittel trägt der Entwickler selbst oder über nachrangiges Kapital circa een derde draagt de ontwikkelaar zelf of via achtergesteld kapitaal
Marktstimmung der Finanzierer Sentiment onder financiers	knapp die Hälfte meldete im 2. Quartal schlechtere Bedingungen als im Vorquartal bijna de helft meldde het tweede kwartaal slechtere condities dan het kwartaal ervoor	Banken steuern selektiver; Debt-Fonds übernehmen tragfähige Vorhaben, die nicht mehr in jedes Bankenraster passen banken sturen selectiever; debtfondsen nemen solide projecten over die niet meer in elk bankraster passen
Vorverkauf im Wohnbau Voorverkoop bij woningbouw	ein Projekt mit etwa 40 % verkauften Einheiten trägt mehr project met ca. 40 % verkochte eenheden draagt meer schuld	verkaufte oder vermietete Flächen senken das Risiko unmittelbar und damit den Preis verkochte of verhuurde ruimte verlaagt direct het risico en zo de prijs
Regulatorik Regulering	CRR III und die Risikoneigung des einzelnen Hauses CRR III en de risicobereidheid per geldverstrekker	der deutsche sektorale Systemrisikopuffer gilt für Wohnimmobilienkredite, nicht für Gewerbeobjekte de Duitse sectorale systeemrisicobuffer geldt voor woningkredieten, niet voor commercieel vastgoed

Wer die Eigenmittelseite nicht darstellen kann, braucht keine Bankanfrage, sondern zuerst eine Kapitalstruktur. Genau darin liegt die Arbeit: nicht ein Haus fragen, sondern das passende finden. Kunt u het eigen vermogen niet aantonen, dan hebt u geen aanvraag bij een financier nodig, maar eerst een kapitaalstructuur. Daar ligt precies het werk: niet één financier vragen, maar de juiste vinden.

2 · Unterlagen zum Vorhaben

Documenten over het project

	Projektbeschreibung mit Standortanalyse Projectbeschrijving met locatieanalyse Lage, geplante Nutzung, Wettbewerbsumfeld, Zielgruppe — auf wenigen Seiten, nicht als Exposé locatie, beoogd gebruik, concurrentieomgeving, doelgroep — op enkele pagina's, niet als verkoopbrochure
	Baurecht: Bebauungsplan, Baugenehmigung oder Verfahrensstand Bouwrecht: Bebauungsplan (bestemmingsplan), bouwvergunning of stand van de procedure vor dem Baurecht besteht keine belastbare Sicherheit; diese Phase trägt in aller Regel das Eigenkapital zonder bouwrecht is er geen solide zekerheid; in de regel draagt het eigen vermogen deze fase
	Wirtschaftlichkeitsrechnung mit vollständiger Projektkalkulation Haalbaarheidsberekening met volledige projectraming Gesamtkosten nach Kostengruppen, nicht als Pauschale je Quadratmeter totale kosten per kostengroep, niet als vast bedrag per vierkante meter
	Kosten- und Bauzeitenplan Kostenplan en bouwplanning Grundlage für den Abruf nach Baufortschritt und für die Zinsberechnung de basis voor opname naar bouwvoortgang en voor de renteberekening
	Grundbuchauszug, Lageplan, gegebenenfalls Teilungserklärung Kadasteruittreksel, situatietekening, eventueel de Teilungserklärung (splittingsakte) Grundbuchauszug möglichst nicht älter als drei Monate het kadasteruittreksel mag niet ouder zijn dan drie maanden
	Kaufvertrag oder Optionsvertrag zum Grundstück Koop- of optieovereenkomst voor het terrein mit Fristen — sie bestimmen, ob eine Brückenlösung nötig wird met termijnen — zij bepalen of een overbruggingsfinanciering nodig wordt
	Planung: Grundrisse, Flächenberechnung, Baubeschreibung Plan: plattegronden, oppervlakteberekening, bouwbeschrijving Wohn- und Nutzflächen getrennt ausweisen woon- en bedrijfsoppervlak apart vermelden
	Nachweise zu Vorverkauf oder Vorvermietung Bewijs voorverkoop of voorverhuur Reservierungen, notarielle Kaufverträge, Mietverträge mit Laufzeit und Mieterbonität reserveringen, notariële koopaktes, huurcontracten met looptijd en kredietwaardigheid huurder
	Exit-Konzept Exitconcept Verkauf, Vermietung oder Anschlussfinanzierung — mit Zeitpunkt, nicht nur mit Absicht verkoop, verhuur of vervolfinanciering — met datum, niet alleen een plan
	Angebote der ausführenden Unternehmen oder Generalunternehmervertrag Offertes van de aannemers of een hoofdaannemerscontract sie machen aus einer Kalkulation eine belegte Kalkulation so wordt een raming een onderbouwde raming
	Nachweis der Baufertigstellungsversicherung oder Bürgschaften Bewijs opleveringsverzekering of borgstelling je nach Struktur und Haus verlangt vereist afhankelijk van de structuur en de geldverstrekker

3 · Person und Gesellschaft

Persoon en vennootschap

	Gesellschaftsdaten Bedrijfsdata Handelsregistrauszug, Gesellschafterliste, Geschäftsführung, gegebenenfalls Gesellschaftsvertrag uittreksel uit het handelsregister, aandeelhouderslijst, bestuur en eventueel de statuten
--	--

	Konzern- oder Beteiligungsstruktur Groeps- of deelnemingsstructuur wer hält wen, und welche Gesellschaft ist Darlehensnehmerin wie houdt wie, en welk bedrijf is de kredietnemer
	Track-Record mit abgeschlossenen Referenzprojekten Trackrecord met afgeronde referentieprojecten Volumen, Nutzungsart, Fertigstellungsjahr, Ergebnis — auch die, die schwierig waren volume, gebruikstype, jaar van oplevering, resultaat — ook van de moeilijke projecten
	Eigenkapitalnachweis oder Vermögensaufstellung Eigenvermogensbewijs of vermogensstaat unser ausfüllbares Formular liegt im Download-Bereich ons invulformulier staat bij de downloads
	Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre Jaarrekeningen van de laatste drie jaar bei Bestandsgesellschaften zusätzlich die aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste bij bestaande vennootschappen ook de actuele BWA (tussentijdse cijfers) met de saldibalans
	Bonitätsunterlagen und Selbstauskunft der Gesellschafter Kredietwaardigheidsstukken en zelfverklaring van aandeelhouders bei persönlicher Mithaftung oder Bürgschaft der zentrale Punkt het kernpunt bij persoonlijke medeaansprakelijkheid of borgstelling
	Nachweis über bestehende Engagements Bewijs bestaande verplichtingen laufende Projekte binden Eigenkapital und Haftung — die Kapitalgeber fragen ohnehin lopende projecten binden eigen vermogen en aansprakelijkheid — de vraag komt toch
	Mittelherkunft des Eigenkapitals Herkomst eigen vermogen bei größeren Beträgen wird die Kette geprüft, nicht nur der Kontostand bij grotere bedragen wordt de keten getoetst, niet alleen het saldo

4 · Die Kennzahlen, die zählen — mit Formel und Platz für Ihre Werte

De kengetallen die tellen — met formule en ruimte voor uw eigen cijfers

Kennzahl Kengetal	Formel Formule	Was sie aussagt Wat het aangeeft	Ihr Wert Uw cijfer
Loan-to-Cost (LTC)	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkosten}}$ $\frac{\text{vreemd vermogen}}{\text{totaalkosten}}$	wie viel des tatsächlichen Mitteleinsatzes fremdfinanziert ist — die Leitkennzahl der Entwicklungsphase welk deel van de echt ingezette middelen vreemd gefinancierd is — hét kengetal van de ontwikkelfase	
Loan-to-Value (LTV)	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Wert}}$ $\frac{\text{vreemd vermogen}}{\text{waarde}}$	wie viel des Werts nach Fertigstellung beliehen wird — der Maßstab für Bestand und Endfinanzierung hoeveel van de waarde bij oplevering wordt beleend — de maatstaf voor bestaand vastgoed en de eindfinanciering	
Eigenkapitalquote Eigenvermogensquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkosten}}$ $\frac{\text{eigen vermogen}}{\text{totaalkosten}}$	wie viel erste Verlustposition Sie selbst tragen; Mezzanine kann sie wirtschaftlich erhöhen hoeveel van de first-loss-positie u zelf draagt; mezzanine kan deze economisch verhogen	
Vorverkaufsquote Voorverkoopquote	$\frac{\text{verkaufte Fläche oder Einheiten}}{\text{gesamt}}$ $\frac{\text{verkocht}}{\text{totaal (m}^2 \text{ of eenheden)}}$	wie viel des Erlöses vertraglich gesichert ist, bevor gebaut wird hoeveel van de opbrengst contractueel vastligt voordat de bouw begint	
Vorvermietungsquote Voorverhuurquote	$\frac{\text{vermietete Fläche}}{\text{vermietbare Fläche}}$ $\frac{\text{verhuurd}}{\text{verhuurbare ruimte}}$	dasselbe für Bestand und Gewerbe; Mieterbonität und Restlaufzeit zählen mit hetzelfde voor bestaand en commercieel vastgoed; ook kredietwaardigheid van de huurder en restlooptijd tellen mee	

Kennzahl Kengetal	Formel Formule	Was sie aussagt Wat het aangeeft	Ihr Wert Uw cijfer
Projektmenge Projectmenge	$(\text{Erlös minus Gesamtkosten}) \div \text{Gesamtkosten}$ $(\text{opbrengst} - \text{totaalkosten}) \div \text{totaalkosten}$	der Puffer für Baukostensteigerung, Bauzeitverlängerung und Erlösabschlag de buffer voor stijgende bouwkosten, een langere bouwtijd en een lagere opbrengst	
Kapitaldienstfähigkeit Schuldendienstdekking	$\text{Nettomiete im Jahr} \div \text{Kapitaldienst im Jahr}$ $\text{netto jaarhuur} \div \text{jaarschuldendienst}$	bei Bestandsobjekten die Frage, ob der Ertrag Zins und Tilgung dauerhaft trägt bij bestaand vastgoed de vraag of de opbrengst rente en aflossing duurzaam draagt	

Zwei Hinweise zur Anwendung: LTC und LTV sind nicht austauschbar. Liegt der Verkehrswert nach Fertigstellung über den Gesamtkosten, ist der LTV niedriger als der LTC — genau diese Differenz ist Ihre Projektmenge. Und die Marge gehört auf die Gesamtkosten bezogen, nicht auf den Erlös; beide Zahlen kursieren, sie sind unterschiedlich groß, und Missverständnisse darüber kosten im Gespräch Glaubwürdigkeit. Twee opmerkingen bij het gebruik: loan-to-cost en loan-to-value zijn niet uitwisselbaar. Lig de marktwaarde bij oplevering boven de totale kosten, dan is de LTV lager dan de LTC — en precies dat verschil is uw projectmenge. De marge hoort bij de totale kosten, niet bij de opbrengst; beide cijfers circuleren, ze verschillen in omvang, en misverstanden daarover kosten geloofwaardigheid in het gesprek.

Ihre Projektzahlen — eintragen und mitbringen

Uw projectcijfers — invullen en meebrengen

Nr. Nr.	Position Post	Ihr Wert Uw cijfer	Beleg Bewijs
1	Grundstück inklusive Erwerbsnebenkosten Terrein inclusief bijkomende kosten Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Courtage overdrachtsbelasting, notaris, kadaster, makelaarscourtage		☐
2	Baukosten Bouwkosten nach Kostengruppen, mit Angeboten oder GU-Vertrag belegt per kostengroep, onderbouwd met offertes of hoofdaannemerscontract		☐
3	Baunebenkosten Bijkomende bouwkosten Planung, Statik, Gutachten, Genehmigungsgebühren ontwerp, constructieberekening, expertises, leges		☐
4	Finanzierungskosten Financieringskosten Zinsen der Bauphase, Bereitstellung, Gebühren, Bewertung bouwrente, bereidstellingsprovisie, kosten, taxatie		☐
5	Vertriebs- und Marketingkosten Verkoop- en marketingkosten		☐
6	Puffer für Baukosten und Bauzeit Buffer voor bouwkosten en bouwtijd der Posten, dessen Fehlen am schnellsten auffällt de post die het snelst gemist wordt		☐
7	Gesamtkosten (Summe 1 bis 6) Totale kosten (som van 1 t/m 6) Bezugsgröße für LTC, Eigenkapitalquote und Marge referentie voor loan-to-cost, eigenvermogensquote en marge		☐
8	Eigenkapital Eigen vermogen tatsächlich verfügbar, nicht geplant echt beschikbaar, niet gepland		☐
9	Nachrangiges Kapital Achtergesteld kapitaal falls vorgesehen — über lizenzierte Partner koordiniert zo voorzien — gecoördineerd via erkende partners		☐

Alle gegevens, rekentools en checklists online: <https://perini-financeandproperty.com/gewerbe/checkliste-projektfinanzierung/>

Olga Nikushkina · Perini Finance & Property · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · Tel. 02151 3293344 · olga@perini-financeandproperty.com · WhatsApp +49 177 3272788
Algemene oriëntatie, geen individueel financierings-, juridisch of fiscaal advies. §34i GewO (particulier) · §34c GewO (zakelijk).

Nr. Nr.	Position Post	Ihr Wert Uw cijfer	Beleg Bewijs
10	Senior-Darlehen (Bedarf) Seniorlening (behoefte) Gesamtkosten abzüglich Zeile 8 und 9 totaalkosten min regel 8 en 9		☐
11	Erwarteter Verkaufserlös oder Wert nach Fertigstellung Verwachte verkoopopbrengst of waarde na bouw Bezugsgröße für LTV und Marge referentie voor loan-to-value en marge		☐
12	Bereits verkaufte oder vermietete Einheiten Eenheden al verkocht of verhuurd Anzahl und Anteil aantal en aandeel		☐
13	Nettomiete im Jahr nach Fertigstellung Netto jaarhuur na oplevering nur bei Bestand oder Vermietungsexit enkel bij bestaand vastgoed of verhuurexit		☐

5 · Sicherheiten und Struktur

Zekerheden en structuur

Eine Projektfinanzierung ist selten ein einziger Kredit, sondern ein Stapel aus Bausteinen, die unterschiedlich besichert sind, unterschiedlich viel kosten und unterschiedlich reguliert werden. Wer welchen Baustein vermitteln darf, ist dabei keine Geschmacksfrage: Projectfinanciering is zelden één lening. Het is een stapel bouwstenen die verschillend zijn gedekt, verschillend kosten en verschillend zijn gereguleerd. Wie welke bouwsteen mag bemiddelen, is geen kwestie van smaak:

Baustein Bouwsteen	Stellung im Stapel Plaats in de stapel	Preis Prijs	Vermittlung Wie bemiddelt
Senior-Darlehen von Bank oder Debt-Fonds Seniorlening van bank of debtfonds	erstrangig besichert, größter Anteil eersterangszekerheid, grootste aandeel	am günstigsten goedkoopst	wir, nach §34c GewO wij, volgens §34c GewO
Zwischen- und Brückenfinanzierung Tussen- en brugfinanciering	kurzfristiges Darlehen, meist erstrangige Grundschild kortlopende lening, meestal een eerste hypotheek	mittel bis hoch matig tot hoog	wir, nach §34c GewO wij, volgens §34c GewO
Mezzanine und Nachrangkapital Mezzanine en achtergesteld kapitaal	im Rang hinter der Bank, schließt die Eigenkapitallücke achter de bank, dicht het eigenvermogensgat	deutlich höher duidelijk hoger	lizenzierte Partner nach §34f GewO partners met vergunning §34f GewO
Eigenkapital oder Joint Venture Eigen vermogen of joint venture	erste Verlustposition first-loss-positie	am teuersten duurst	lizenzierte Partner erkende partners

– **Grundschild und Rang.** Die Rangstelle entscheidet über den Preis. Eine erstrangige Grundschild auf dem Grundstück ist die Grundlage der Senior-Tranche; nachrangige Bausteine werden im Rang dahinter oder über die Gesellschaftsebene abgesichert.

Hypotheek en rangorde. De rang bepaalt de prijs. Een eerste hypotheek op het terrein is de basis van de seniortranche; achtergestelde bouwstenen zijn daarachter in rang of op vennootschapsniveau gedekt.

– **Mezzanine als wirtschaftliches Eigenkapital.** Damit eine Bank den Baustein so wertet, muss er klar nachrangig ausgestaltet sein — als Nachrangdarlehen, partiarisches Darlehen, stille Beteiligung oder Genussrecht. Ohne saubere Nachrangabrede zählt er nicht.

Mezzanine als economisch eigen vermogen. Wil een bank de bouwsteen zo behandelen, dan moet hij duidelijk achtergesteld zijn — als achtergestelde lening, winstdelende lening, stille vennootschap of winstdelingsrecht. Zonder zuivere achterstellingsovereenkomst telt hij niet mee.

– **Abruf nach Baufortschritt.** Die Senior-Mittel fließen nicht auf einmal, sondern gegen Baufortschritt. Planen Sie den Nachweiszyklus ein — die Lücke zwischen Rechnungseingang und Auszahlung ist Liquidität, die Sie vorhalten müssen.

Opname naar bouwvoortgang. De seniormiddelen stromen niet in één keer, maar naar bouwvoortgang. Houd rekening met de bewijscyclus — de tijd tussen ontvangst van de factuur en de uitbetaling is liquiditeit die u beschikbaar moet houden.

– **Tempo.** Bei sauberer Unterlagenlage und werthaltiger Sicherheit sind kurzfristige Zwischenfinanzierungen in wenigen Tagen bis Wochen darstellbar, wo ein klassischer Bankprozess Monate braucht. Voraussetzung ist immer ein belegbarer Rückzahlungsweg: Verkaufserlös oder Endfinanzierung, nicht laufender Cashflow.

Tempo. Met documenten op orde en waardevolle zekerheid is kortlopende tussenfinanciering binnen dagen tot weken te regelen, waar een klassiek bankproces maanden duurt. Voorwaarde is altijd een aantoonbare aflossingsroute: verkoopopbrengst of eindfinanciering, geen lopende kasstroom.

6 · Ein durchgerechnetes Beispielprojekt

Uitgewerkt voorbeeldproject

Modellrechnung mit selbst gesetzten Annahmen — kein Angebot, keine zugesagten Konditionen. Wohnprojekt mit zwölf Einheiten, Grundstück gesichert, Baurecht liegt vor, fünf Einheiten sind notariell verkauft. Alle Beträge gerundet.

Modelberekening met zelf gekozen aannames — geen aanbod en geen toegezegde voorwaarden. Een woningbouwproject met twaalf eenheden, terrein veiliggesteld, bouwrecht aanwezig, vijf eenheden notarieel verkocht. Alle bedragen afgerond.

Position Post	Betrag Bedrag	Anteil an den Gesamtkosten Aandeel totaalkosten
Grundstück inklusive Erwerbsnebenkosten Terrein inclusief bijkomende kosten	1.200.000 €	22,2 %
Baukosten Bouwkosten	3.300.000 €	61,1 %
Baunebenkosten Bijkomende bouwkosten	500.000 €	9,3 %
Finanzierungskosten Financieringskosten	250.000 €	4,6 %
Vertrieb und Marketing Verkoop en marketing	150.000 €	2,8 %
Gesamtkosten Totaalkosten	5.400.000 €	100 %

Kapitalstruktur und Ergebnis Kapitaalstructuur en resultaat	Betrag Bedrag	Kennzahl Kengetal
Eigenkapital Eigen vermogen	1.820.000 €	Eigenkapitalquote 33,7 % Eigenvermogensquote 33,7 %
Senior-Darlehen Seniorlening	3.580.000 €	LTC 66,3 % loan-to-cost 66,3 %
Erwarteter Verkaufserlös Verwachte verkoopopbrengst	6.400.000 €	LTV 55,9 % loan-to-value 55,9 %
Rohrertrag vor Steuern Brutowinst vóór belasting	1.000.000 €	Marge 18,5 % auf die Gesamtkosten marge 18,5 % op totaalkosten
Verkaufsstand bei Antragstellung Verkoopstand bij aanvraag	5 von 12 Einheiten 5 van 12 eenheden	Vorverkaufsquote 41,7 % voorverkoopquote 41,7 %

Der LTC von 66,3 Prozent trifft in diesem Modell genau den Marktwert, den ein Branchenbarometer der Immobilienfinanzierer für das zweite Quartal 2026 bei Projektentwicklungen misst — das Projekt ist also nicht ambitioniert finanziert, sondern marktüblich. Die Rechnung zeigt zugleich, wie schmal der Puffer ist: Steigen die Baukosten um zehn Prozent, also um 330.000 €, sinkt die Marge von 18,5 auf rund 11,7 Prozent, und der LTC steigt auf rund 68 Prozent, sofern das Eigenkapital nicht mitwächst. Genau an dieser Stelle entsteht der Bedarf an einem nachrangigen Baustein — und genau deshalb gehört der Puffer in die Kalkulation, nicht in die Hoffnung. In dit model komt de loan-to-cost van 66,3 procent exact overeen met het marktcijfer dat een branchebarometer van vastgoedfinanciers voor projectontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2026 meet — het project is dus niet agressief gefinancierd, maar marktconform. De berekening toont ook hoe dun de buffer is: stijgen de bouwkosten met tien procent, dus met 330.000 euro, dan daalt de marge van 18,5 naar circa 11,7 procent en stijgt de loan-to-cost naar circa 68 procent, tenzij het eigen vermogen meegroeit. Precies hier ontstaat de behoefte aan een achtergestelde bouwsteen — en precies daarom hoort de buffer in de raming, niet in de hoop.

7 · Die häufigsten Ablehnungsgründe

Meest voorkomende afwijzingsredenen

	Die Eigenmittel sind nicht darstellbar Eigen middelen niet aantoonbaar Bleibt der Eigenkapitalanteil deutlich unter dem, was der Markt trägt, ist das keine Finanzierungsfrage mehr, sondern eine Kapitalstrukturfrage. Sie gehört vor die erste Anfrage. Blijft het eigenvermogensaandeel ver onder wat de markt draagt, dan is dit geen financieringsvraag meer, maar een kapitaalstructuurvraag. Die hoort vóór de eerste aanvraag.
	Das Baurecht ist offen, die Kalkulation aber fertig Het bouwrecht staat nog open, maar de raming is al klaar Vor der Genehmigung besteht keine belastbare Sicherheit. Wer die Vorlaufphase nicht durchfinanziert hat, kommt gar nicht erst in die Bauphase. Vóór de vergunning is er geen solide zekerheid. Wie de aanloopfase niet heeft doorgefinancierd, bereikt de bouwphase helemaal niet.
	Kein belastbarer Exit Geen solide exit Verkauf, Vermietung oder Anschlussfinanzierung — mit Zeitpunkt und Begründung. Ein Wunschtermin für den Verkauf ist der häufigste Fehler in Brückenstrukturen. Verkoop, verhuur of vervolgfianciering — met datum en reden. Een gewenste verkoopdatum is de vaakste fout bij overbruggingsstructuren.
	Kalkulation ohne Puffer Een raming zonder buffer Fehlen Reserven für Baukostensteigerung und Bauzeitverlängerung, rechnet der Kapitalgeber sie selbst hinein — zu Ihren Lasten und mit seinen Annahmen. Ontbreken reserves voor stijgende bouwkosten en een langere bouwtijd, dan rekent de kapitaalverstrekker ze zelf in — op uw kosten en met zijn eigen aannames.
	Unterlagen unvollständig oder widersprüchlich Stukken onvolledig of tegenstrijdig Jede Rückfrage bedeutet einen neuen Durchlauf durch die Vorlagekette. Bei einem Notartermin mit Frist ist das der Grund, aus dem Finanzierungen platzen. Elke vraag betekent een extra ronde door de goedkeuringsketen. Bij een notarisafspraken met termijn is dat waarom financieringen afketsen.
	Nur ein Haus angefragt Maar één financier benaderd LTC, Vorverkaufsquote und Track-Record werden von Bank zu Debt-Fonds unterschiedlich gewichtet. Eine Absage ist ein Urteil über die Passung zu einem Raster, nicht über das Projekt. LTC, voorverkoopquote en trackrecord wegen bij een bank anders dan bij een debtfonds. Een afwijzing oordeelt over de pasvorm met één raster, niet over het project.
	Track-Record fehlt und wird nicht erklärt Trackrecord ontbreekt en wordt niet toegelicht Das erste eigene Projekt ist kein Ausschlusskriterium. Unerklärt bleibende Lücken in der Historie sind es eher. Een eerste eigen project is geen uitsluitingscriterium. Onverklaarde hiaten in de historie zijn dat eerder.

8 · Ablauf und Zeitschiene

Verloop en tijdlijn

Schritt Stap	Was passiert Wat er gebeurt	Zeitbedarf Tijdsduur
Erstprüfung Eerste toets	Sie stellen das Vorhaben vor, wir prüfen Struktur, Kennzahlen und Passung — kostenlos und unverbindlich u presenteert het project, wij toetsen structuur, kengetallen en pasvorm — kosteloos en vrijblijvend	ein Termin één afspraak
Unterlagen und Kennzahlen Stukken en kengetallen	die Blöcke 2 bis 4 dieser Fassung, vollständig deel 2 t/m 4 van dit document, volledig	bestimmt die Gesamtdauer dit bepaalt de totale duur
Strukturvorschlag Structuurvoorstel	Aufteilung in Senior, gegebenenfalls Nachrang und Brückenbaustein, mit Rangfolge und Abrufplan de verdeling in senior, eventueel achtergesteld kapitaal en een overbruggingsbouwsteen, met rangorde en opnameplan	wenige Tage enkele dagen

Schritt Stap	Was passiert Wat er gebeurt	Zeitbedarf Tijdsduur
Ansprache der Kapitalgeber Benadering van kapitaalverstrekkers	Banken, Debt-Fonds und private Kapitalgeber parallel statt nacheinander banken, debtfondsen en particuliere investeerders parallel, niet na elkaar	wenige Tage bis Wochen enkele dagen tot weken
Indikatives Angebot Indicatief aanbod	Term Sheet mit Volumen, Rang, Auszahlungslogik und Auflagen termsheet met volume, rangorde, uitbetalingslogica en voorwaarden	je nach Haus per geldverstrekker
Prüfung und Bewertung Toetsing en taxatie	Wertgutachten, rechtliche Prüfung, Auflagenabarbeitung taxatierapport, juridische toetsing, afhandeling voorwaarden	der längste Abschnitt de langste fase
Vertrag und erste Auszahlung Contract en eerste uitbetaling	Grundsschuldbestellung, dann Abruf nach Baufortschritt vestiging van de hypotheek, dan opname naar bouwvoortgang	sobald die Auflagen erfüllt sind zodra de voorwaarden vervuld zijn
Brückenlösung, wenn es eilt Brugfinanciering bij spoed	werthaltige Sicherheit und klarer Rückzahlungsweg vorausgesetzt mits waardevolle zekerheid en duidelijke aflossingsroute	wenige Tage bis Wochen enkele dagen tot weken

Der Zeitfresser ist fast nie das Kreditvotum, sondern die Unterlage. Wer die Kennzahlen aus Abschnitt 4 bereits ausgerechnet mitbringt, bekommt Rückfragen zur Sache statt zur Vollständigkeit — und das verkürzt jeden dieser Schritte. De tijd gaat bijna nooit verloren aan het kredietbesluit, maar aan een document. Brengt u de kengetallen uit deel 4 al berekend mee, dan gaan de vragen over de inhoud in plaats van over de volledigheid — en dat verkort elk van deze stappen.

9 · Der rechtliche Rahmen — wer welchen Baustein vermitteln darf

Rechtskader — wie welke bouwsteen mag bemiddelen

Senior-Darlehen werden nach §34c GewO vermittelt, Mezzanine über lizenzierte Partner (§34f GewO) koordiniert. Diese Trennung ist keine Formalie: Nachrang- und partiarische Darlehen, stille Beteiligungen und Genussrechte sind Vermögensanlagen und damit erlaubnispflichtig nach §34f GewO beziehungsweise dem KWG. Wir halten diese Erlaubnis nicht und vermitteln solche Bausteine nicht selbst. Wir strukturieren die Gesamtfinanzierung, vermitteln die Darlehensseite und binden den nachrangigen Teil über entsprechend lizenzierte Partner an — so bekommen Sie die komplette Struktur koordiniert aus einer Hand, sauber innerhalb der Erlaubnisgrenzen. Für die private Verbraucherfinanzierung gilt daneben die gesonderte Erlaubnis nach §34i GewO. Seniorleningen worden bemiddeld volgens §34c GewO (de Duitse bedrijfsvergunning voor vastgoed- en kredietbemiddeling), mezzanine wordt gecoördineerd via partners met vergunning volgens §34f GewO. Die scheidung is geen formaliteit: achtergestelde en winstdelende leningen, stille vennootschappen en winstdelingsrechten zijn beleggingsproducten en dus vergunningplichtig volgens §34f GewO of de KWG (de Duitse bankwet). Wij hebben die vergunning niet en bemiddelen zulke bouwstenen niet zelf. Wij structureren de hele financiering, bemiddelen de leningzijde en betrekken het achtergestelde deel via partners met de juiste vergunning — zo krijgt u de hele structuur gecoördineerd uit één hand, netjes binnen de vergunningsgrenzen. Voor particuliere consumentenfinanciering geldt daarnaast de aparte vergunning volgens §34i GewO.

Diese Fassung ist eine Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Maßgeblich sind die individuellen Anforderungen des jeweiligen Kapitalgebers; Konditionen legt das finanzierende Haus fest. Dit document dient ter oriëntatie en vervangt geen juridisch of fiscaal advies. Bepalend zijn de individuele eisen van elke kapitaalverstrekker; de voorwaarden bepaalt het financierende huis.

10 · Kontakt

Contact

Stellen Sie uns Ihr Vorhaben vor — mit den ausgefüllten Blättern aus Abschnitt 4 dauert das ein Gespräch. Wir sagen Ihnen, ob die Struktur trägt, welche Kapitalgeber dafür in Frage kommen und an welcher Stelle nachgearbeitet werden muss. Die Erstprüfung ist kostenlos; vergütet werden wir in der Regel vom finanzierenden Haus. Unser Zuhause ist dabei das mittelständische und kleinere Segment, das zwischen Hausbank und institutioneller Großberatung durchfällt — zu speziell für die eine, zu klein für die andere. Stel uw project aan ons voor — met de ingevulde bladen uit deel 4 kost dat één gesprek. Wij vertellen u of de structuur deugt, welke kapitaalverstrekkers ervoor in aanmerking komen en waar nog werk nodig is. De eerste toets is kosteloos; wij worden betaald door het financierende huis. Ons thuissterrein is het middelgrote en kleinere segment dat tussen de huisbank (de eigen bank van de klant) en groot institutioneel advies in valt — te speciaal voor de ene, te klein voor de andere.

Olga Nikushkina, Immobilienfinanzierungsberaterin, §34c GewO (gewerblich) und §34i GewO (privat), Vermittlerregister D-W-132-ZUCB-95 (§34i). Tel. 02151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Erstgespräch telefonisch oder per Video, kostenlos und unverbindlich. Beratungssprachen Deutsch, Englisch, Französisch, Spanisch und Russisch. Olga Nikushkina, hypotheekadviseur, vergunning volgens §34c GewO (zakelijk) en §34i GewO (particulier), bemiddelaarsregister D-W-132-ZUCB-95 (§34i). Tel. +49 2151 3293344, olga@perini-financeandproperty.com. Een eerste gesprek per telefoon of video is gratis en vrijblijvend. Advies in het Duits, Engels, Frans, Spaans en Russisch.