

# Wohnprojektetag NRW 2022

**AG Junge Genossenschaften im wohnbund e.V.**  
16. September 2022

Horst Hücking

wohnbund e.V., Wohnbund-Beratung NRW GmbH

horst.huecking@wbb-nrw.de

0234 – 90 44 0-41



## AG Junge Genossenschaften im wohnbund e.V.

Der **wohnbund e.V.** ist ein bundesweit tätiger Verein:  
„Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen“,  
seit 2022 mit Sitz in Leipzig (vorher München, vorher Frankfurt).

- gegründet ca.1985
- Mitglieder sind Einzelpersonen und Institutionen, z.B. viele lokale Beratungsbüros (Hamburg, München, Berlin, Leipzig, Dessau, Bochum, ....)
- Regelmäßige Herausgabe von wohnbund-Informationen und anderen Publikationen zu den Themen Wohnen und Stadtentwicklung
- Arbeitskreise zu verschiedenen Themen, u.a. AG jungen GenossenschaftenTreffen der AG: 4-6 mal jährlich, z.T. in Präsenz, meist in Kassel, sonst inzwischen online

## Typische Tagesordnung für das Treffen der AG

- Austausch zu aktuellen Entwicklungen und kurze Vorstellung von neuen Projekten/Teilnehmenden
- Finanzierungsinstrumente für Genossenschaften: Entwürfe der Finanz-AG zu: Investierenden Mitgliedern, Mitgliederdarlehen, qualifizierte Nachrangdarlehen
- Genossenschaftliche Immobilienagenturen: GIMA Frankfurt und Berlin
- Kommunale Beteiligungen / Verträge
- Politische Änderungen / Diskussionen mit Relevanz für die eG's
- Verschiedenes

# Arbeitsblatt zu Finanzierungsinstrumenten

Finanzierungsinstrumente für Genossenschaften  
AG Junge Genossenschaften wohnbund e.V.

Seite 1

Bezeichnung:	Qualifizierte Nachrangdarlehen / Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Zweck:	Generierung von Kreditmitteln außerhalb Bankenfinanzierung, eigenkapitalersetzend (Mezzanine-Kapital)
Kurzbeschreibung:	<p>Qualifizierte Nachrangdarlehen stellen wie Genussscheine und stille Beteiligungen eine Form des Mezzanine-Kapitals dar.</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen sind nicht im Grundbuch gesichert und werden deshalb von den Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert. Da die Annahme von unbedingt rückzahlbaren Geldern nach Kreditwesengesetz nicht erlaubt ist, ist im Darlehensvertrag ein qualifizierter Rangrücktritt zu vereinbaren. Dieser besagt, dass keine Rückzahlung erfolgt, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bedroht ist; bei Insolvenz werden zuerst alle Gläubiger ohne Nachrang bedient (Banken, Lieferanten, Handwerker).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen können durch ordentliche Mitglieder, investierende Mitglieder und Nichtmitglieder gewährt werden.</p> <p>Achtung: Qualifizierte Nachrangdarlehen von Mitgliedern sind <u>nicht</u> identisch mit Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz (gem. § 21b GenG).</p>
Rechtsgrundlagen:	Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), Kreditwesengesetz (KWG), Wertpapierprospektgesetz (WpPG), Vermögensanlagegesetz (VermAnlG), Insolvenzordnung (InsO)
Einordnung und Rahmenbedingungen:	<p>Das Kreditwesengesetz verbietet die Annahme unbedingt rückzahlbarer Gelder. Eine Ausnahme stellen Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz GenG § 21 b dar. Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz unterliegen bestimmten Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckbindung für eine bestimmte Investition</li> <li>- max. 25 TEUR pro Darlehen (und insgesamt 2,5 Mio. Euro)</li> <li>- Zinssatz von max. 1,5 %</li> </ul> <p>Unabhängig davon kann die Genossenschaft ungesicherte Darlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel von Mitgliedern oder Externen aufnehmen. Sie muss dabei bestimmte Auflagen beachten, damit sie nicht einen teuren und aufwändigen Wertpapier-Prospekt erstellen muss (Prospektpflicht).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen dürfen von Mitgliedern ohne Prospektpflicht in unbeschränkter Höhe angenommen werden, wenn es sich um ein Angebot handelt, dass sich nur an die Mitglieder richtet (z.B. indem nur Mitgliedern ein ganz bestimmter Zinssatz geboten wird).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen von Nicht-Mitgliedern sind wie folgt beschränkt (will man nicht der Prospektpflicht unterliegen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Volumen von 100 TEUR innerhalb von 12 Monaten „pro Angebot“ (hier können mehrere Angebote aufgelegt werden, z.B. durch einen Zinsunterschied von 0,05 %)</li> <li>- oder ein unbeschränktes Volumen bei max. 20 Kreditgebern</li> <li>- oder ein Einzelbetrag von 200 TEUR.</li> </ul> <p>Es kann sich lohnen, investierende Mitglieder in die Genossenschaft aufzunehmen, um diesen Beschränkungen zu entgehen. Die investierenden Mitglieder legen dann nur ihre Mindesteinlage für die Mitgliedschaft ein und geben qualifizierte Nachrangdarlehen.</p>
Vorteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wertung als Eigenkapitalersatz bei Banken, bessere Ausgangssituation für</li> </ul>

Interne Arbeitshilfe der AG Junge Genossenschaften wohnbund e.V.  
Kein Anspruch auf Vollständigkeit, keine Haftung und keine Gewähr

Stand: 29.01.2022

# Arbeitsblatt zu Finanzierungsinstrumenten

Finanzierungsinstrumente für Genossenschaften  
AG Junge Genossenschaften wohnbund e.V.

Seite 1

Bezeichnung:	Qualifizierte Nachrangdarlehen / Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Zweck:	Generierung von Kreditmitteln außerhalb Bankenfinanzierung, eigenkapitalersetzend (Mezzanine-Kapital)
Kurzbeschreibung:	<p>Qualifizierte Nachrangdarlehen stellen wie Genussscheine und stille Beteiligungen eine Form des Mezzanine-Kapitals dar.</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen sind nicht im Grundbuch gesichert und werden deshalb von den Banken als Eigenkapitalersatz akzeptiert. Da die Annahme von unbedingt rückzahlbaren Geldern nach Kreditwesengesetz nicht erlaubt ist, ist im Darlehensvertrag ein qualifizierter Rangrücktritt zu vereinbaren. Dieser besagt, dass keine Rückzahlung erfolgt, wenn dadurch die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bedroht ist; bei Insolvenz werden zuerst alle Gläubiger ohne Nachrang bedient (Banken, Lieferanten, Handwerker).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen können durch ordentliche Mitglieder, investierende Mitglieder und Nichtmitglieder gewährt werden.</p> <p>Achtung: Qualifizierte Nachrangdarlehen von Mitgliedern sind <u>nicht</u> identisch mit MitgliederDarlehen nach Genossenschaftsgesetz (gem. § 21b GenG).</p>
Rechtsgrundlagen:	Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), Kreditwesengesetz (KWG), Wertpapierprospektgesetz (WpPG), Vermögensanlagegesetz (VermAnlG), Insolvenzordnung (InsO)

# Arbeitsblatt zu Finanzierungsinstrumenten

<b>Einordnung und Rahmenbedingungen:</b>	<p>Das Kreditwesengesetz verbietet die Annahme unbedingt rückzahlbarer Gelder. Eine Ausnahme stellen Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz GenG § 21 b dar. Mitgliederdarlehen nach Genossenschaftsgesetz unterliegen bestimmten Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zweckbindung für eine bestimmte Investition</li><li>- max. 25 TEUR pro Darlehen (und insgesamt 2,5 Mio. Euro)</li><li>- Zinssatz von max. 1,5 %.</li></ul> <p>Unabhängig davon kann die Genossenschaft ungesicherte Darlehen mit einer qualifizierten Rangrücktrittsklausel von Mitgliedern oder Externen aufnehmen. Sie muss dabei bestimmte Auflagen beachten, damit sie nicht einen teuren und aufwändigen Wertpapier-Prospekt erstellen muss (Prospektpflicht).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen dürfen von Mitgliedern ohne Prospektpflicht in unbeschränkter Höhe angenommen werden, wenn es sich um ein Angebot handelt, dass sich nur an die Mitglieder richtet (z.B. indem nur Mitgliedern ein ganz bestimmter Zinssatz geboten wird).</p> <p>Qualifizierte Nachrangdarlehen von Nicht-Mitgliedern sind wie folgt beschränkt (will man nicht der Prospektpflicht unterliegen):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ein Volumen von 100 TEUR innerhalb von 12 Monaten „pro Angebot“ (hier können mehrere Angebote aufgelegt werden, z.B. durch einen Zinsunterschied von 0,05 %.)</li><li>- oder ein unbeschränktes Volumen bei max. 20 Kreditgebern</li><li>- oder ein Einzelbetrag von 200 TEUR.</li></ul> <p>Es kann sich lohnen, investierende Mitglieder in die Genossenschaft aufzunehmen, um diesen Beschränkungen zu entgehen. Die investierenden Mitglieder legen dann nur ihre Mindesteinlage für die Mitgliedschaft ein und geben qualifizierte Nachrangdarlehen.</p>

<b>Vorteile:</b>	▪ Wertung als Eigenkapitalersatz bei Banken, bessere Ausgangssituation für
------------------	--

Interne Arbeitshilfe der AG Junge Genossenschaften wohnbund e.V.  
Kein Anspruch auf Vollständigkeit, keine Haftung und keine Gewähr

Stand: 29.01.2022