

## Courtage-Factoring Kurz-Präsentation | FGM

Herzlich Willkommen zur Kurzpräsentation zum Thema  
**Courtage-Factoring für Immobilienmakler & Bauträger**

Wir klären die Frage wann Courtage-Factoring eine strategisch  
und betriebswirtschaftlich sinnvolle Nutzung darstellen kann.

**FGM Finanzierungsgruppe Mittelstand**

Abt-Anno-Straße 13

59909 Bestwig

Fon: 02904 – 97 66 80 | Fax: 02904 – 97 66 81

[www.fgm-factoring.de](http://www.fgm-factoring.de)

[www.factoring-preisvergleich.de](http://www.factoring-preisvergleich.de)

# FGM - Kurzprofil Roger Muell

## Seit 1989

- Klassische (Banken-) Finanzierung für mittelständische Unternehmen
- Strategieberatung und Coaching Inhaber geführter KMU (auch Restrukturierung / Turn Around)
- > 400 Beratungen & Projekte in den letzten 25 Jahren

## Seit 2006

- Spezialisierung auf „Bank alternative“ Finanzierung (z.B. Factoring, Strukturierte Finanzierungen)
  - ▶ siehe auch [www.fgm-factoring.de](http://www.fgm-factoring.de) | [www.factoring-pool-mittelstand.de](http://www.factoring-pool-mittelstand.de)
- Konzeption innovativer „Factoring-Modelle“ ▶ Smart Factoring, Bilanzfactoring,
- Entwicklung von „Factoring-Branchenlösungen“, z.B. Courtage-Factoring
- Beratung & Coaching in den Bereichen Finanzierung, Strategie, Vertrieb, Ertragsoptimierung
  - ▶ siehe auch [www.unternehmensberatung-nrw.com](http://www.unternehmensberatung-nrw.com)

Das Beratungsangebot richtet sich an:

Geschäftsführer von KMU mit 0,5 – 300 Mio. € Jahresumsatz für folgende Zielgruppen

- KMU aus den Bereichen Produktion, Handel und Dienstleistung
- STB, WP, Beratungs-, Finanzierungs- und Factoringgesellschaften
- Unternehmensgruppen, die individuelle Factoring „Gruppen- / Konzernlösungen“ suchen

## Mittelstandsfinanzierung in Zeiten von Basel III



Wir bieten Unternehmern mögliche Alternativen zu den immer wieder erfrischenden Finanzierungsgesprächen mit Banken und Sparkassen!

# Courtage Factoring - Funktion

## Warum haben wir Courtage Factoring entwickelt?

Immobilienmakler warten bei erfolgreich vermittelten Objekten trotz notarieller Beurkundung vielfach mehrere Wochen auf die Zahlung der vereinbarten Courtage. Dies belastet die eigene Liquidität, Vertriebsprovisionen können nicht immer mit der notariellen Beurkundung ausgezahlt werden.

Wir wollten Maklern die Möglichkeit bieten, Courtage-Forderungen sofort nach notarieller Beurkundung in Liquidität zu überführen.

Mit Courtage-Factoring erhalten Sie, je nach Refinanzierer, zwischen 80 - 100 % als Erstauszahlung (abzgl. Factoringgebühr), den Restbetrag nach Zahlung des Courtage-Schuldners an den Factor.

## Wer nutzt Courtage Factoring?

- Immobilienmakler, Immobilienvertriebsgesellschaften
- Wohnungsbaugesellschaften und Bauträger

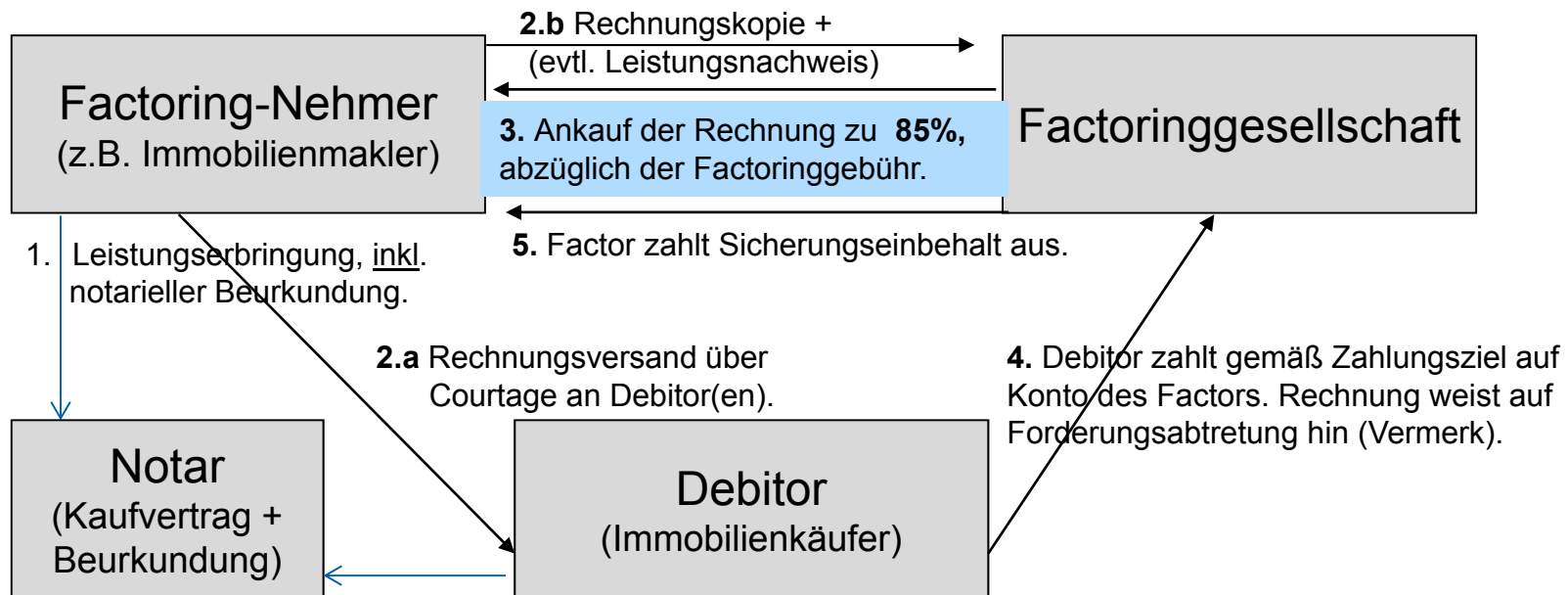
## Effekte und Wertschöpfung im Überblick:

- Courtage-Zufluss sofort nach Notartermin (► Stärkung der eigenen Liquidität)
- Motivationsschub durch schnellere Provisionsauszahlung an Vertriebsmitarbeiter
- Mitarbeiterbindung und Wettbewerbsvorteil als attraktiver Arbeitgeber
- Stärkung der Eigenkapitalquote und Verbesserung der Bilanzkennzahlen
- Schonung eigener Kreditlinien, ohne Stellung dinglicher Sicherheiten
- Wachstum (Vertriebsausbau) kann vielfach aus eigener Kraft finanziert werden

# Courtage Factoring – Ablauf Beispiel

**Beispiel-Ablauf:** Der Factoring-Nehmer (z.B. Makler) vereinbart ein offenes Inhouse Factoring (hier verbleibt das Debitorenmanagement beim Makler), ohne Delkredereschutz (Forderungsausfallversicherung).

## ► Offenes Inhouse Factoring mit 85 % Erstauszahlungsquote, **ohne** Delkredereschutz



Der Factor zahlt in diesem Beispiel innerhalb 24 Stunden nach Rechnungseinreichung (notarieller Beurkundung vorausgesetzt) eine Erstauszahlung i.H.v. 85 % des Bruttorechnungsbetrages (abzüglich Gebühr) aus. Den Sicherheitseinbehalt zahlt der Factor sofort nach Zahlungseingang des Debtors aus.

► Je nach Anbieter und Factoring Variante beträgt die Erstauszahlungsquote zwischen 80 – 96,5 %.

# Voraussetzungen für den Ankauf von Courtage-Forderungen

## Voraussetzungen einer ankaufsfähigen (factorablen) Rechnung:

- ✓ Die Forderung ist zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht strittig, überfällig, eingeklagt oder titulierte.
- ✓ Die vereinbarte zu erbringende Leistung gilt mit notarieller Beurkundung als vollständig erbracht.
- ✓ Die Courtagevereinbarung wurde schriftlich getroffen und ist von beiden Parteien unterzeichnet.
- ✓ Der Debitor (Courtage-Schuldner) ist in Höhe des anzukaufenden Forderungssaldos rückversicherbar, sofern Delkredereschutz vereinbart wurde.
- ✓ Das gelebte Zahlungsziel beträgt max. 60 - 90 Tage (je nach Anbieter & Factoring-Variante)
- ✓ Keine bestehende Globalzession (Forderungsabtretung) oder diese muss z.B. seitens der Hausbank für das Factoring frei gegeben werden
- ✓ Die Rechnung enthält im preiswerteren offenen Verfahren den Vermerk, dass der Debitor mit schuldbefreiender Wirkung auf das Konto des Factors zu zahlen hat.  
Ausnahme: Stilles Factoring ► hier wird der Forderungsankauf nicht offen gelegt. Diese Variante stellt jedoch höhere Anforderungen an Bonität, Ertrag und EK-Quote.

## Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass ein vereinbarter Delkredereschutz nicht bei strittigen Forderungen eintritt, sondern nur für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Debtors..

## Welche Factoring-Varianten stehen zur Verfügung?

### Full Service Factoring im offenen Verfahren:

Hier übernimmt der Factor das Debitorenmanagement und die Beitreibung überfälliger Forderungen.

### Inhouse Factoring im offenen Verfahren:

Hier verbleiben das Debitorenmanagement und die Beitreibung überfälliger Forderungen beim Makler.

### Stilles Factoring:

Der Forderungsankauf wird seitens des Factors nicht offen angezeigt. Der Debitor zahlt hier auf ein an den Factor abgetretenes Konto, welches auf die Firmierung des Maklers läuft. Das Debitorenmanagement verbleibt beim Makler.

### Forderungsausfallschutz:

Je nach Factoring Anbieter und Debitorenstruktur kann ein Forderungsausfallschutz (Rückversicherbarkeit vorausgesetzt) in den Factoringvertrag integriert werden.

Nach Möglichkeit versuchen wir alle 3 Varianten im Konditionenvergleich vorzustellen. Entscheidend für die in Frage kommenden Factoring-Optionen ist die Auswertung der betriebswirtschaftlichen Daten Ihres Unternehmens.

## Wie berechnen sich die Factoring-Kosten & Gebühren?

### Kalkulationsparameter / Berechnungsgrundlage

Factoringgebühr und Zins berechnen sich primär aus nachstehenden Kennzahlen & Parametern.

Factoringumsatz p.a.	Factoring-Variante	Anzahl Debitoren + Ø Rechnungsbetrag	Kosten der WKV (Warenkreditversicherung)
Bonität / Ertragslage	Eigenkapitalquote	Finanzierungslinie	tatsächlich gelebte Debitoren-Zahlungsziele

- Aus diesen Eckdaten ergeben sich die in Frage kommenden Factoring-Varianten. Stilles Factoring stellt z.B. generell höhere Anforderungen an betriebswirtschaftliche Kennzahlen eines Unternehmens, als ein offenes Factoring.
- Um eine bestmögliche Beratung zu gewährleisten, bitten wir Sie im Analysebogen um ausführliche Daten und Informationen. Nur so können wir eine professionelle Anbieter Selektion durchführen und bestmögliche Konditionen verhandeln.



## Factoring mit FGM $\Rightarrow$ vereinfachter Prozessablauf

- 1 Einreichung des FGM Analysebogens mit betriebswirtschaftlichen Unterlagen
- 2 Auswertung der Daten und Prüfung der in Frage kommenden Optionen
- 3 FGM Ausschreibung an selektierte Refinanzierer für Courtage-Factoring
- 4 Beratung & Vorstellung der finalen besten Angebote
- 5 Sie wählen Ihre bevorzugte Factoringgesellschaft aus
- 6 Antragsstellung mit anschließender finaler Prüfung beim Factor
- 7 Vertragsunterzeichnung mit anschließender EDV-Anbindung
- Ankauf erster Rechnungen mit anschließender Auszahlung



## Welche Vorteile kann eine Zusammenarbeit für Sie bringen?

Wir bieten Ihnen eine langjährige Spezialisierung auf Factoring Branchenlösungen, sowie eine unabhängige Beratung in Finanzierungsfragen.

### Was dürfen Sie von uns erwarten?

- ✓ Sie greifen mit einem Ansprechpartner auf zahlreiche leistungsstarke Factoring-Gesellschaften zu, die mit dem Ankauf von Courtage-Forderungen vertraut sind.
- ✓ Sie erhalten sehr preiswerte Konditionen auf Grund unseres hohen jährlichen Gesamtplatzierungsvolumens bei den jeweiligen Gesellschaften.
- ✓ Sie reichen uns einmal den auf alle Anbieter abgestimmten Analysebogen ein und ersparen sich ein vielfaches Ausfüllen unterschiedlicher Fragebögen.
- ✓ Sie erhalten einen transparenten Anbieter- und Konditionen-Vergleich zu allen darstellbaren Factoring-Varianten.
- ✓ Wir begleiten Sie von der Anbieter-Selektion bis zur finalen Vertragszusage, kostenfrei und ohne jegliche Verpflichtung
- ✓ Unsere Factoring-Beratung und Angebotserstellung erfolgen für Sie kostenfrei.

# Vielen Dank für Ihr Interesse

Zur Klärung weiterer Rückfragen  
stehe ich gerne zur Verfügung.

## **FGM Finanzierungsgruppe Mittelstand**

Abt-Anno-Straße 13 - 59909 Bestwig

[www.fgm-factoring.de](http://www.fgm-factoring.de)

[www.factoring-preisvergleich.de](http://www.factoring-preisvergleich.de)



Geschäftsführung:

Roger Muell

Fon: 02904 - 97 66 80 | Fax: 02904 - 97 66 81

Mobil: 0160 - 9186 9560 | Email: [info@fgm-factoring.de](mailto:info@fgm-factoring.de)