

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Verzeichnis der Herausgeber und Autoren .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Abbildungsverzeichnis.....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XIX
1. Einführung .....	1
2. Strukturierung von Immobilienfinanzierung bei gewerblichen Immobilien: Grundlagen .....	3
2.1. Immobilienprojektentwicklung .....	3
2.2. Immobilien .....	5
2.3. Gewerbeimmobilien .....	6
2.4. Finanzierung .....	6
2.5. Immobilienfinanzierung .....	7
2.6. Projektfinanzierung .....	7
2.7. Formen der Immobilien-/Projektfinanzierung .....	9
2.8. Immobilienspezifische Kennzahlen .....	10
2.9. Risiken der Immobilienfinanzierung .....	10
2.10. Risikoadäquate Zinssatzbestimmung („Margenpricing“) .....	11
2.11. Kreditlaufzeit und Rückzahlungsmodalitäten .....	14
2.12. Kreditsicherheiten .....	15
2.13. Kreditvertragsklauseln (Covenants) .....	16
3. Finanzierungsarten .....	17
3.1. Projektbezogener Immobilienkredit .....	17
3.2. Projektvorratsrahmen (Projektdispositionsrahmen) .....	19
3.3. Schichtenfinanzierung .....	21
3.3.1. Der Risikokostenansatz in der Konditionierung der immobilienfinanzierenden Bank .....	25
3.3.2. Beispiel: Festlegung des Kreditzinssatzes für einen Immobilienkunden in einem boomenden Immobilienmarkt (im Vergleich zu einem wirtschaftlich schwachen) .....	26

4.	Finanzierungsparameter bei verschiedenen Immobiliensegmenten und -typen .....	28
4.1.	Grundstücksfinanzierungen .....	29
4.2.	Exkurs: Landwirtschaftliche Liegenschaften/Superädifikate, Baurechte .....	32
4.2.1.	Landwirtschaftliche Liegenschaften .....	32
4.2.2.	Superädifikate, Baurechte .....	35
4.3.	Entwicklungsprojekte/Developments .....	40
4.4.	Refinanzierung von vermieteten Bestandsimmobilien .....	41
4.5.	Geschäfts-/Handelsimmobilien .....	44
4.6.	Wohnimmobilien .....	51
4.6.1.	Grundlagen .....	51
4.6.2.	Ideelles Miteigentum .....	52
4.6.3.	Studentenheim als Spezial-Wohnimmobilie .....	56
4.7.	Sonderimmobilien (Logistik/Hotel/Autohäuser) .....	59
4.7.1.	Logistikimmobilien .....	59
4.7.2.	Hotelimmobilien .....	62
4.7.3.	Autohäuser .....	69
4.8.	Portfolio-/Fondsfinanzierung .....	72
5.	Immobilienmarkt und Kapital-/Zinsmärkte .....	76
5.1.	Immobilienmarkt (Bestimmungsfaktoren) .....	76
5.2.	Gesättigter/ausgeprägter Immobilienmarkt (Beispiel 5: Büroobjekt in Prag/Tschechien) .....	78
5.3.	Pionier-/Entwicklungsmarkt (Beispiel 6: Büroobjekt in Bukarest/Rumänien) .....	83
5.4.	Gänderter Verwertungsmarkt – vom Käufer- zum Mietermarkt (am Beispiel einer Wohnungsfinanzierung – Beispiel 7) .....	90
5.5.	Absicherungsvarianten und -parameter gegen Zinsänderungsrisiken .....	92
5.5.1.	Gleitzinsvereinbarungen (Roll-over-Verzinsung) ....	96
5.5.2.	Vereinbarungen einer Zinsbindungsfrist („limitierte Fix-/Festzinsvereinbarung“) .....	96
5.5.3.	Forward Rate Agreements (FRAs) .....	96
5.5.4.	Zinsswaps .....	100
5.5.5.	Zinsoptionen .....	103
5.5.6.	Zinscaps .....	103
5.6.	Stresstest in der Immobilienfinanzierung .....	106
6.	Immobilienprojektprüfung .....	108
6.1.	Immobilien-Due-Diligence .....	108
6.1.1.	Rechtliche Due-Diligence-Säule .....	110
6.1.2.	Technische Due-Diligence-Säule .....	111

6.1.3.	Steuerliche und buchhalterische Due-Diligence-Säule .....	113
6.1.4.	Wirtschaftliche Due-Diligence-Säule .....	114
6.2.	Kennzahlen in der Immobilienfinanzierung .....	117
6.2.1.	Immobilienkennzahlen – Definitionen .....	117
6.2.2.	Immobilienkennzahlen zur Festlegung der Kreditstruktur .....	120
6.2.3.	Immobilienkennzahlen bei der Kreditrückführung ...	121
6.2.4.	Immobilienkennzahlen für die Kredit- konditionierung (= Preisbildung) .....	123
6.2.5.	Mieten – Definitionen .....	123
6.2.6.	Renditenkennzahlen .....	125
7.	Immobilien-Rating.....	129
7.1.	Grundlagen des Immobilien-Ratings .....	129
7.2.	Beurteilungskriterien – Immobilien-Rating .....	132
7.3.	Rating von Projektentwicklungsunternehmen .....	134
7.4.	Immobilien-Rating – Projektant .....	135
7.5.	Immobilien-Rating – Projektpotenzial .....	135
7.6.	Immobilien-Rating – Projektrisiko .....	137
7.7.	Immobilien-Rating – Projektfaktoren .....	137
7.8.	Exkurs: CRR – Capital Requirements Regulation, Verordnung (EU) 575/2013 .....	140
8.	Immobilien-Bewertung .....	146
8.1.	Grundlagen der Immobilien-Bewertung .....	146
8.2.	Bewertungsverfahren bei verschiedenen Immobilientypen .....	147
8.2.1.	Vergleichswertverfahren .....	147
8.2.2.	Sachwertverfahren .....	150
8.2.3.	Ertragswertverfahren .....	153
8.2.4.	Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) ....	157
8.2.5.	Residualwertverfahren .....	160
8.3.	Die „zentrale“ Bedeutung des Marktwertes im Kredit- entscheidungsprozess für die immobilienfinanzierende Bank ...	164
8.3.1.	Immobilienbewertung aus Sicht der immobilien- finanzierenden Bank .....	164
8.3.2.	Laufende Kontrolle des Sicherheitenwertes durch die immobilienfinanzierende Bank .....	169
8.3.2.1.	Überwachung des Immobilienwertes .....	170
8.3.2.2.	Überprüfung des Immobilienwertes .....	170
9.	Alternativen zur klassischen Immobilienfinanzierung .....	172
9.1.	Mezzaninfinanzierung .....	172
9.2.	Beteiligungsfinanzierung .....	174

## Inhaltsverzeichnis

---

9.3.	Verbriefung von Immobilienfinanzierungen .....	184
9.3.1.	Verbriefung von Krediten (Securitisation) .....	185
10.	Der Immobilienkreditprozess .....	190
10.1.	Ablauf einer Immobilienfinanzierung innerhalb der Bank (Grundlagen) .....	190
10.2.	Bankenspezifische Parameter .....	192
10.3.	Immobilien-spezifische Parameter .....	194
10.4.	Kreditnehmerspezifische Parameter .....	197
10.5.	Finanzstrukturelle Parameter .....	197
10.6.	Gesamtkonzept .....	200
10.7.	Schlussfolgerungen .....	201
10.8.	Immobilien-Checkliste .....	202
11.	Immobilieninvestments/Immobilienveranlagung .....	204
11.1.	Arten von Immobilienveranlagungen .....	204
11.2.	Entscheidungskriterien für Immobilieninvestoren .....	205
11.3.	Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) .....	207
11.4.	Veranlagungen in Vorsorgewohnungen .....	212
12.	Zusammenfassung .....	214
13.	Anhang .....	215
	Stichwortverzeichnis .....	217