

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	5
Abkürzungsverzeichnis	6
Ziel und Aufbau der Veröffentlichung	8
1 Markt- und Umfeldbedingungen der Immobilienwirtschaft	11
1.1 Umfeldsituation der immobilienbewirtschaftenden Unternehmen	11
1.2 Der demografische Wandel in Deutschland	12
1.3 Daten und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte	15
1.4 Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft	16
1.5 Gewerbe- und Sonderimmobilienmärkte	19
2 Grundlagen der Immobilienfinanzierung	24
2.1 Systematisierung der Immobilienfinanzierung	24
2.2 Maßgebliche Finanzintermediäre für Immobilienfinanzierungen	25
2.2.1 Immobilienfinanzierung in Deutschland	26
2.2.2 Anbieter von Immobilienfinanzierungen	26
2.3 Traditionelle Immobilienfinanzierung	29
2.4 Sachenrechtliche Grundlagen der Finanzierung	30
2.5 Strukturierte (innovative) Immobilienfinanzierung	32
3 Die Verbriefung im Bereich der deutschen Immobilienwirtschaft	34
3.1 Handhabung und Grundbegriffe	34
3.1.1 Real Estate Investment Banking	34
3.1.2 Asset Backed Securities	36
3.1.3 Einzweckgesellschaft	38
3.1.4 Auswirkungen auf den Kreditnehmer bei ABS-Transaktionen	39
3.2 Verbriefungen in der deutschen Immobilienwirtschaft	40
3.2.1 Wege zum Kapitalmarkt	40
3.2.2 Mortgage Backed Securitisation	42
3.2.3 Real Estate Securitisation	43

4 Fallstudie: Die Verbriefung von Immobiliendarlehen	46
4.1 Beschreibung des Unternehmens	46
4.2 Kapitalmarktbasierte Finanzierung	47
4.3 Funktionsträger eines Verbriefungsprozesses.....	48
4.3.1 Der Arrangeur	49
4.3.2 Die Objektgesellschaft	50
4.3.3 Service-Agent und Treuhänder.....	53
4.4 Maßnahmen eines Verbriefungsprozesses	55
4.5 Die Due Diligence Real Estate	56
4.5.1 Der Letter of Intent.....	57
4.5.2 Die wirtschaftliche Due Diligence.....	58
4.5.3 Die rechtliche Due Diligence.....	59
4.5.4 Die steuerliche Due Diligence.....	61
4.5.5 Die technische Due Diligence.....	63
4.5.6 Cash-flow der Transaktion.....	68
4.5.7 Zwischenfazit.....	70
4.6 Covenants	71
4.6.1 Financial Covenants	72
4.6.2 Non-Financial Covenants	75
4.6.3 Rechtsfolgen bei Covenant-Brüchen	76
4.6.4 Zwischenfazit.....	78
5 Abschließende Betrachtung und Ausblick	79
Quellenverzeichnis	83
Anhang.....	89
Anhang 1: Kriterien der Marktattraktivität von Immobilienmärkten	89
Anhang 2: Scoring-Modell Wettbewerbsstärke	90
Anhang 3: Checkliste Due Diligence Real Estate Teil 1.....	91
Anhang 4: Checkliste Due Diligence Real Estate Teil 2.....	92
Anhang 5: Business-Plan/Portfolio	93
Anhang 6: Muster Schuldendienstdeckungsvereinbarung	94
Anhang 7: Muster Erfüllungsbescheinigung	95