

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 |