

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Aktuelle Literatur – Übersicht	XV
I. Einleitung	1
II. Das österreichische Bankensystem	5
A. Allgemeines	5
B. Geschichte des Bankwesens	5
C. Bankenregulierung als Folge von Finanzkrisen	8
D. Funktionen der Kreditinstitute	15
III. Rechtliche Grundlagen	17
A. Allgemeines	17
B. Die Wohnbaufinanzierung mit Verbrauchern	17
1. Das Verbraucherkreditgesetz (VKrG)	17
2. Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)	19
C. Grundlagen des Wohnrechts 1: Das Mietrechtsgesetz	24
D. Grundlagen des Wohnrechts 2: Das Wohnungseigentumsgesetz	33
E. Das Grundbuch	39
IV. Der Kreditvergabeprozess in der Praxis	51
A. Voraussetzungen an den Kreditnehmer	51
B. Sicherheiten im Kreditgeschäft	53
C. Der Finanzierungsprozess	58
V. Finanzierungsformen	65
A. Kontokorrentkredit	65
B. Investitionskredit („Wohnbaukredit“)	66
C. Bausparkassenfinanzierung	72

D. Fremdwährungskredit	73
E. Wohnbauförderung	78
F. Miet-Kauf-Modell	79
G. Leasing	80
VI. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung	83
A. Allgemeines	83
B. Grundlagen der Unternehmensfinanzierung	83
C. Kreditprüfung von Bauträger- bzw Projektentwicklungsunternehmen	86
D. Sicherungsmodelle des BTVG	87
E. Finanzierungsmodelle für Bauträger	89
VII. Grundlagen der Immobilienbewertung	93
A. Grundlagen der Immobilienbewertung	93
1. Das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)	94
2. Das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)	96
3. Das Sachwertverfahren (§ 6 LBG)	99
4. Erfordernisse eines Gutachtens	100
5. Überblick zu weiteren Wertermittlungsverfahren	101
B. Die Rentabilitätsberechnung	102
C. Beispiel einer Wertermittlung: Bewertung eines Einfamilienhauses	106
D. Beispiel einer Wertermittlung: Bewertung einer Eigentumswohnung	108
VIII. Schlusswort	113
Anhang	115
Anhang 1: Muster ESIS-Merkblatt (HIKrG)	115
Anhang 2: Checkliste Kreditwürdigkeitsprüfung von Verbrauchern	123
Anhang 3: Checkliste Kreditwürdigkeitsprüfung von Unternehmen	125
Anhang 4: Checkliste Finanzierung von Gewerbeimmobilien	126
Anhang 5: Checkliste Finanzierung der Immobilienentwicklung	127
Stichwortverzeichnis	129

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überblick Basel-II-Vereinbarung	8
Abbildung 2: Überblick Basel-III-Bestimmungen	11
Abbildung 3: Entwicklung Wohnbaukreditzinsen 1996–2019	12
Abbildung 4: Aufsichtsinstrumente zur Vermeidung systemischer Kreditrisiken	12
Abbildung 5: Beispiel einer vereinfachten Bankbilanz	16
Abbildung 6: Anwendung des HIKrG und VKrG im Vergleich	19
Abbildung 7: Kreditvermittler und gebundene Kreditvermittler	21
Abbildung 8: Teilanwendungsbereich des MRG	26
Abbildung 9: Freie Mietzinsbildung	28
Abbildung 10: Die Ermittlung des angemessenen Mietzinses	31
Abbildung 11: Der Aufbau des Grundbuchs	41
Abbildung 12: Aufbau eines Grundbuchsauszuges	41
Abbildung 13: Beispiel für grundbücherlich erfasste Servituten	44
Abbildung 14: Grundbuchsauszug mit Belastungs- und Veräußerungsverbot	45
Abbildung 15: Anzeige der Simultanhaftung im Grundbuch	46
Abbildung 16: Muster einer Pfandrechtslöschungseingabe beim Grundbuch	48
Abbildung 17: Brutto-Netto-Rechner (Quelle: Bundesministerium für Finanzen)	60
Abbildung 18: Berechnungsgrundlage für Existenzminimum	61
Abbildung 19: Idealverlauf eines Finanzierungsprozesses	63
Abbildung 20: Formel für die Berechnung von Pauschalraten	68
Abbildung 21: Entwicklung 3-Monats-Euribor (2005–2019)	70
Abbildung 22: Entwicklung des EZB-Leitzinssatzes (2005–2019)	70
Abbildung 23: Entwicklung der Anzahl an Bausparverträgen	72
Abbildung 24: Jahreswachstumsraten der Wohnbaukredite 2006–2019	72
Abbildung 25: Kursentwicklung EUR/CHF und EUR/JPY	75
Abbildung 26: Simulation einer endfälligen Fremdwährungsfinanzierung	77
Abbildung 27: Ablauf einer Leasingfinanzierung	80

Abbildung 28: Überblick zu Finanzierungsquellen	84
Abbildung 29: Rechtliche und persönliche Prüfungsaktivitäten	86
Abbildung 30: Ratenplan A und B (BTVG)	89
Abbildung 31: Beispiel für das Vergleichswertverfahren (Beispiel – Bodenwert)	95
Abbildung 32: Beispiel für die Ermittlung des Jahresreinertrages	97
Abbildung 33: Die Ermittlung des Vervielfältigers im Ertragswertverfahren	98
Abbildung 34: Beispiel für die Ermittlung der linearen Alterswertminderung	99
Abbildung 35: Verfahren der Investitionsrechnung	103
Abbildung 36: Berechnung von Anfangsbruttorenditen (Anlegerwohnung)	105
Abbildung 37: Berechnung von Renditen nach Steuern (Beispiel)	106
Abbildung 38: Grundbuchsatzug zum Fallbeispiel „Verkehrswertermittlung“	107
Abbildung 39: Beispiel für die Wertermittlung eines Einfamilienhauses	108
Abbildung 40: Grundbuchsatzug einer Eigentumswohnung (für Fallbeispiel)	109
Abbildung 41: § 27 WEG – das gesetzliche Vorzugspfandrecht	110
Abbildung 42: Ertragswertberechnung einer Liegenschaft	111
Abbildung 43: Beispiel für die Ermittlung des Vervielfältigers	112

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beispiele für die Ermittlung des Kreditzinssatzes	10
Tabelle 2:	Ermittlung der Beleihungs- und Schuldendienstquote	14
Tabelle 3:	Gesetzlicher Aufbau des Verbraucherkreditgesetzes	17
Tabelle 4:	Aufbau des Hypothekar- und Immobilienkreditgesetzes (HIKrG)	20
Tabelle 5:	Abgrenzung von miet- und mietähnlichen Begriffen	27
Tabelle 6:	Kategoriesätze und Richtwerte in Österreich	30
Tabelle 7:	Aufbau des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)	34
Tabelle 8:	Anfechtungsfristen von Beschlüssen der Eigentümerversammlung	39
Tabelle 9:	Kostensätze laut Gerichtsgebührengesetz	47
Tabelle 10:	Beispiel einer Haushaltsrechnung	59
Tabelle 11:	Tabelle zur Berechnung des Existenzminimums (Auszug)	62
Tabelle 12:	Beispiel für die Berechnung des unpfändbaren Einkommens	62
Tabelle 13:	Tilgungspläne zu Abstattungs- und Pauschalratenkredit	68
Tabelle 14:	Überblick Zinsentwicklung (2005–2019)	69
Tabelle 15:	Der Tilgungsplan – vereinfachte Modellrechnung	71
Tabelle 16:	Kursentwicklung EUR/CHF und EUR/JPY 1987–2019	74
Tabelle 17:	Beispiel Rahmenterminplan Bauträgerfinanzierung	91
Tabelle 18:	Überblick ÖNORMEN Liegenschaftsbewertung	93
Tabelle 19:	Ermittlung des Werts baulicher Anlagen im Ertragswertverfahren	96
Tabelle 20:	Auszug zu den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung (ImmoWertV)	98