

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	IX
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	XI
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XIII
<b>Aktuelle Literatur – Übersicht</b> .....	XV
<b>I. Einleitung</b> .....	1
<b>II. Das österreichische Bankensystem</b> .....	5
A. Allgemeines .....	5
B. Geschichte des Bankwesens .....	5
C. Bankenregulierung als Folge von Finanzkrisen .....	8
D. Funktionen der Kreditinstitute .....	15
<b>III. Rechtliche Grundlagen</b> .....	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
<b>IV. Der Kreditvergabeprozess in der Praxis</b> .....	51
A. Voraussetzungen an den Kreditnehmer .....	51
B. Sicherheiten im Kreditgeschäft .....	53
C. Der Finanzierungsprozess .....	58
<b>V. Finanzierungsformen</b> .....	65
A. Kontokorrentkredit .....	65
B. Investitionskredit („Wohnbaukredit“) .....	66
C. Bausparkassenfinanzierung .....	72
Gramann, Basiswissen Immobilienfinanzierung <sup>2</sup>	VII

D. Fremdwährungskredit .....	73
E. Wohnbauförderung .....	78
F. Miet-Kauf-Modell .....	79
G. Leasing .....	80
<b>VI. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung .....</b>	<b>83</b>
A. Allgemeines .....	83
B. Grundlagen der Unternehmensfinanzierung .....	83
C. Kreditprüfung von Bauträger- bzw Projektentwicklungsunternehmen .....	86
D. Sicherungsmodelle des BTVG .....	87
E. Finanzierungmodelle für Bauträger .....	89
<b>VII. Grundlagen der Immobilienbewertung .....</b>	<b>93</b>
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
<b>VIII. Schlusswort .....</b>	<b>113</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>115</b>
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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>129</b>

## 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 Simultanhhaftung 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: Grundbuchsauszug zum Fallbeispiel „Verkehrswertermittlung“ .....	107
Abbildung 39: Beispiel für die Wertermittlung eines Einfamilienhauses .....	108
Abbildung 40: Grundbuchsauszug 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 Eigentümersversammlung .....	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