

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Bedienungsanleitung	13
Abbildungsverzeichnis	17
Tabellenverzeichnis	21
1. Fundamente und Finanzierungsbeziehungen	23
1.1 Fundamente: Begriffe Investition und Finanzierung	23
1.2 Eigenkapital und Fremdkapital	25
1.2.1 Unterscheidungskriterien und Gestaltungsmöglichkeiten	25
1.2.2 Rechtsformen und Finanzierungsspielraum	27
1.2.3 Private Equity und Real Estate Private Equity	30
1.2.4 Mezzanine-Instrumente	34
1.2.4.1 Gestaltungsformen und Quellen	34
1.2.4.2 Mezzanine-Kapital: Praktische Anwendung	39
1.2.4.3 Stille Beteiligungen	39
1.2.4.4 Nachrangdarlehen	43
1.2.4.5 Genussrechte	45
1.2.4.6 Wandelanleihen	47
1.3 Zinsen und Zinsbegriff	48
1.3.1 Zinsbegriff und Differenzierungskriterien	49
1.3.2 Geldmarktzinsen	50
1.3.3 Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB)	52
1.3.4 Risk-Free-Asset und Ex-ante- bzw. Ex-post-Perspektive	54
1.3.5 Zinsentwicklung und Zinsniveau	56
1.3.6 Zinsstrukturdaten Deutschland: Zinsstrukturkurve und Zinsniveau	59
1.3.7 Zins-Spreads	61
1.3.8 Fallstudie: Zinsen, Zinsstrukturkurven, Risk-Spread, Laufzeit-Spread	64
1.3.9 Fallstudie: Referenzzins, Bankenmarge, Kundensatz und Zinsbelastung	65

1.4 Rating und Scoring	66
1.4.1 Rating-Begriff und Rating-Prozess	66
1.4.2 Länder-Rating und Länderrisiko (Country-Risk)	72
1.4.3 Rating-Fallstudie	74
1.4.4 Privatkunden-Scoring	75
1.5 Bonitätsanalyse	78
1.5.1 Insolvenzen in Deutschland	79
1.5.2 Bonitätsanalyse und Kennzahlen	80
1.5.3 Operativer und freier Cashflow	88
1.5.4 ROI: Return on Investment	91
1.6 Kreditwirtschaft und Regulierung	94
1.6.1 Finanzierung über Kreditinstitute und Transformationsleistungen	94
1.6.2 Kreditwesengesetz, Bankenaufsicht und Basel-Regime	97
1.6.2.1 KWG – Kreditwesengesetz	98
1.6.2.2 Basel-Regime	101
1.6.2.3 Basel III: Spezialregelungen für Immobilienkredite ..	106
1.6.2.4 Basel-III-Regelungskreise: Output-Floor, Leverage und Liquidität	107
1.7 Kreditinstitute und Einlagensicherung	109
1.7.1 Drei-Säulen-Modell der Deutschen Kreditwirtschaft	109
1.7.2 Strukturentwicklungen innerhalb der Kreditwirtschaft	116
1.7.3 Einlagensicherung und Sparerenschutz	118
1.8 Zahlungsverkehr und Geldwäsche-Prävention	123
1.8.1 Zahlungsverkehr und Kartenzahlungen	124
1.8.2 Geldwäscheprävention	128
2. Immobilienfinanzierung	133
2.1 Immobilienkredite: Laufzeit, Zinsbindung und Tilgungsformen	133
2.1.1 Fundament: Leistungsrate und Zinsvereinbarung	133
2.1.2 Annuitäten und Tilgungsrechnung	135
2.1.3 Fallstudie: Tilgungsverläufe beim Volltilgerkredit	141
2.1.4 Annuitätische Tilgung: Tilgungsplan, Tilgungsdauer und Annuitätenformel	145

2.2 Private Immobilienfinanzierung	150
2.2.1 Konditionentableau und vertragliche Regelungen	151
2.2.2 Bausparen	154
2.2.3 Private Immobilienfinanzierung: Struktur der Gesamtfinanzierung	158
2.2.4 WIKR – Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie	160
2.2.5 Fallbeispiele	162
2.2.5.1 Immobilienerwerb und Finanzierungsspielraum	162
2.2.5.2 Private Immobilienfinanzierung, WIKR und Regulierung	163
2.2.6 Vorfälligkeitsentschädigung und Nichtabnahmeverentschädigung	164
2.2.7 Fallstudie zur VFE: Anwendung und Berechnung	165
2.3 Projektfinanzierung und Unternehmensfinanzierung	169
2.3.1 Projektfinanzierung: Cashflow related lending	170
2.3.2 Konsortialgeschäft und Syndizierung	173
2.3.2.1 Konsortialkredit und Kreditkonsortium	173
2.3.2.2 Kreditsyndizierung	175
2.3.3 Term Sheet: Basis kreditvertraglicher Vereinbarungen	175
2.3.4 Beschlussfassung und Funktionstrennung	180
2.3.5 Covenants und Auszahlungsvoraussetzungen	181
2.3.5.1 Financial und Non Financial Covenants	181
2.3.5.2 Loan to Value	185
2.3.5.3 Eigenkapital: Bereitstellung und Freisetzung	188
2.3.6 Bau- und Bauträger-Finanzierung	189
2.3.6.1 Baufinanzierung, Zwischen- und Endfinanzierung	190
2.3.6.2 Risiken der Bau- und Bauträger-Finanzierung	191
2.4 Kapitaldienstfähigkeit und Strukturierte Rangklassenfinanzierung	192
2.4.1 Mietbegriffe	193
2.4.2 Kapitaldienstfähigkeit: NOI, ICR, DSCR	195
2.4.2.1 Liquides Ergebnis, Vermögensmehrung und Kapital- dienstfähigkeit	196
2.4.2.2 Kritische Werte: Annuität, Zins, Tilgung	199
2.4.2.3 Strukturierte Rangklassenfinanzierung: Zeitpunktbelehrung initial (to/t1)	201
2.4.2.4 Strukturierte Rangklassenfinanzierung: Zeitraumbetrachtung dynamisch (tn)	204
2.4.3 Whole-Loan und Kreditversorgung aus einer Hand	212

2.5 Leverage Ratio, Gearing und Hebel-Strategien	215
2.5.1 Leverage-Strukturierung	215
2.5.2 Fallstudie zum Leverage	216
2.5.3 Eigenkapital und Grenzen der Leverage-Finanzierung	220
2.6 Methoden der Werttreiberanalyse	222
2.6.1 Sensitivitätsanalysen: Parameter-Variation und Szenario-Simulation	222
2.6.2 Stresstest und inverser Stresstest	224
2.6.3 WALT – Weighted Average Lease Time	225
2.6.4 Werttreiber-Analyse	226
2.6.5 Konzept „kritischer Werte“ in der Immobilienwirtschaft	231
2.7 Finanzierung in Fremdwährung	238
2.7.1 Vorbemerkung zu Risikogehalt und Fallstudien	238
2.7.2 Fallstudie: Fondsobjekt, Fremdwährung und Währungsparitäten	239
2.7.3 Fallstudie: Inländisch belegene Immobilie, Fremdwährungsfinanzierung	242
2.8 Portfolio-Finanzierung	243
2.8.1 Portfoliostrategien und praktische Vorgehensweise	243
2.8.2 Fallstudie: Portfolio-Finanzierung und -Investition	246
2.9 Außerbilanzielle Finanzierung	250
2.9.1 Immobilien-Leasing	250
2.9.2 Factoring und Forfaitierung	251
3. Immobilieninvestition	254
3.1 Investition: Fundamente	254
3.1.1 Investition: Begriff und Merkmale	254
3.1.2 Investitionsziele und Konflikte	255
3.1.3 Investition: Kalkulationszins und Vorteilhaftigkeit	256
3.1.4 Investition: Planungshorizont	258
3.1.5 Begriff „Risiko“	260
3.1.6 Steuerliche Betrachtung: VV- und KAP-Erträge	260
3.1.7 Spezifika der Immobilieninvestitionen	261

3.2 Investitionen und Entscheidungstheorie	266
3.2.1 Praktische Handreichung zu Regeln der Entscheidungstheorie	266
3.2.2 Anwendungsbeispiel: Entscheidung unter Unsicherheit.....	272
3.3 Immobilieninvestitionen: Direkt und indirekt	274
3.3.1 Investmentvehikel.....	274
3.3.2 Asset-Deal, Share-Deal und Grunderwerbsteuer.....	275
3.4 Kapitalwert einer Immobilieninvestition.....	281
3.4.1 Hausmaklerformel und Multiplikatoren	281
3.4.2 Fallstudie zur Hausmaklerformel	285
3.4.3 Ertragswert einer Immobilieninvestition	286
3.4.3.1 Allgemeine Barwertformel und Arbeitsformeln für Rentenzahlungen	287
3.4.3.2 Anwendungsbeispiele: Arbeitsformeln zum Kapitalwertverfahren	298
3.4.3.3 Phasenmodelle: differenzierte Wachstumsperioden ..	300
3.4.3.4 Fallstudie: Phasenmodelle und -formeln	304
3.4.3.5 Fallstudie: Phasenmodelle, Investorenkalkül und Wertermittlung.....	305
3.5 Immobilienwert: Beleihungswert und Marktwert	306
3.5.1 Beleihungswertermittlungsverordnung und Immobilienwertermittlungsverordnung	307
3.5.2 Regelwerke: Zahlungsströme, Werttreiber und Diskontierung	311
3.5.3 Abweichungen zwischen Marktwert und Beleihungswert	314
3.5.4 Gespaltenes Ertragswertverfahren.....	318
3.6 Interner Zins	321
3.6.1 Interne Verzinsung und Kapitalwert.....	321
3.6.2 Anwendung Interner Zinsfuß und Vergleich mit der Kapitalwertmethode.....	323
3.6.3 Fallbeispiel: Mietrendite, Kapitalwert und Interner Zins	326
3.7 Zinsberechnungen	329
3.7.1 Einfache Zinsen, unterjährige Effekte und Zinseszinsen	329
3.7.2 Fallstudie: einfacher Zins, Zinseszins, unterjährige Verzinsung	333
3.7.3 Anwendungen der Zinseszinsformel	334

3.8 Fallstudien mit Kommentierungen	338
3.8.1 Wohnungsbau in Deutschland	338
3.8.2 Förderungen im Wohnungsbau	340
3.8.3 Projektentwicklung im Bestand und Neubau	342
3.8.3.1 Fallstudie: Projektentwicklung Berlin	342
3.8.3.2 Fallstudie: Projektentwicklung Westdeutschland	346
3.8.3.3 Fallstudie: Entwicklung im gehobenen innerstädtischen Wohnen	348
4. Produkte und Instrumente	354
4.1 Immobilienaktien, Börsen und Aktienbewertung	354
4.1.1 Aktien, Immobilienaktien und REITs	354
4.1.2 Bezugsrechte	359
4.1.3 Börsen, Börsengänge und Börsenlisting in Deutschland	362
4.1.4 Aktienanalyse als Einzelwert- und Marktanalyse	364
4.1.4.1 Aktien-Charts	366
4.1.4.2 Fallstudie: Investition in (Immobilien-)Aktien und Aktienbewertung	370
4.1.4.3 Fallstudie Immobilienaktien: Kurszettel und Unternehmensvergleich	372
4.2 Wertpapierkredite und Finanzierung durch Anleihen	374
4.2.1 Schuldverschreibungen: Typisierung und Gestaltungsmöglichkeiten	374
4.2.2 Immobilienanleihen	380
4.2.3 Pfandbriefe	381
4.2.4 Wertpapier-Abrechnungen	383
4.2.5 Anleihen: Renditeberechnung nach der Praktiker-Formel	387
4.2.6 Gewichtete Laufzeit, Kapitalbindungsduer und Duration	392
4.3 Asset-Backed-Securities (ABS)	395
4.3.1 ABS-Strukturierung	395
4.3.2 ABS-Konstruktionsvarianten: True-Sale und Synthetic-Sale ..	398

4.4 Real Estate NPL-Investments	402
4.5 Fondsprodukte und Immobilienfonds	404
4.5.1 Fonds-Konstruktionen und Marktbeispiele	404
4.5.2 Immobilienfonds und KAGB.....	407
4.5.2.1 Gestaltungsvarianten und Marktbedeutung	407
4.5.2.2 OIF: Offene Immobilienfonds	409
4.5.2.3 AIF: Geschlossene Immobilienfonds	411
4.5.3 Fonds-Zweitmärkte und Zirkulationsmarkt	416
4.6 Buchkredite	418
4.6.1 Real- und Personalkredite	418
4.6.2 Kreditlinien	420
4.6.3 Abzahlungskredite.....	422
4.6.4 Schuldscheindarlehen	423
4.6.5 Lieferantenkredit.....	426
4.7 Immobilienbezug innovativer Instrumente.....	429
4.7.1 Crowdinvesting für Immobilien	429
4.7.2 Zertifikate	435
4.7.3 SPAC – Special Purpose Acquisition Company	439
4.8 Reverse-Mortgage.....	440
4.8.1 Gestaltungsmöglichkeiten der Umkehrhypothek	441
4.8.2 Anwendungsbeispiele zur Reverse-Mortgage.....	445
Literaturverzeichnis	450
Stichwortverzeichnis	454