Index

A

Abschlussprovision 20
Abteilungen im Grundbuch 33
Abtretungen 22
Abwicklung des Kredits 14
Akquisition 13
Akzessorische Rechte 34
Akzessorische Sicherheiten 22
Alleineigentum 34
Altlasten 36
Amtsgericht 33
Annuitätenkredit 23
Asset Deal 37
Aufbauorganisation 10
Auflassung 28
Auflassungsvormerkung 28
Aufschrift 33
Aufteiler 18, 35
Ausfallrisiko 13, 14, 25
Ausleihungen 17
Aval 19
Avalprovision 19

B

Banken 9
Bankenaufsicht 9
Bankgeschäfte 9
Bau 36, 37
Baubeschränkungen 36
Baugenehmigung 36
Bauherr 39
Bauherrenhaftpflicht 39
Bauleistungsversicherung 39
Baurechtsschaffung 35
Bausparvertrag 23
Bauträger 18, 35
Bauvorschriften 35
Bearbeitungsgebühr 20
Bebauungspläne 35
Beleihungsobjekt 13, 15, 17, 20
Beleihungsprüfung 13
Beleihungswert 31
Bereitstellungszins 21
Besicherung 17, 19, 37
Bestandsüberwachung 14
Bestandsverzeichnis 33, 34
Beurkundung 28
Bewertung 30
Blankokredit 19
Bonität 10, 13, 14, 38
Bonitätsmerkmale 14
Bonitätsprüfung 14
Bruchteilseigentum 34
Buchhaltung 11
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht 9
Bürgen 23
Bürgschaft 19, 22
Bürgschaftskredit 23

C

Change-Of-Control-Klausel 24
Corporate Covenants 24
Covenants 19, 24
Cross-Default-Klausel 24

D

Darlehen 17
Debt Service Cover Ratio 24
Deutsche Bundesbank 9
Developer 18, 36
Dienstleistungen 10
Disagio 20
Dispositionskredit 19

E

Eigenkapital 35
Eigenkapitalquote 24
Eigenkapitalunterlegung 14
Eigennutzung 27
Eigentümer 33, 35, 37
Einheitswert 31
Einnahmenüberschussrechnung 15
Einstandssatz 20
Elementarversicherung 39
Endfälligkeit 23
Erbbauberechtigter 33
Erbbaugrundbuch 34

M. Trübestein M. Pruegel, *Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung,*
DOI 10.1007/978-3-8349-3883-1, © Gabler Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2012

Erbbaurechte 27
Erbbauzins 34
Erdbeben 39
Erklärung zur Zweckbestimmung 22
Ertragswertverfahren 30

F

Faktorverfahren 30
Festkredite 23
Festzinsvereinbarung 21
Feuerrohbauversicherung 39
Feuerversicherungswert 31
Financial Covenants 24
Finanzierung 35, 37
Finanzmarktaufsicht 9
Firmenkredite 17
Fondsgesellschaften 18, 38
Forderungen 22
Fremdnutzung 27
Fristentransformation 10
Full Recourse 22

G

Gebietskörperschaft 17
Gebühren 13, 20
Gemeinnützige Gesellschaften 18
Generalunternehmer 36
Genossenschaften 18
Genossenschaftsbanken 9
Gerichtskosten 29
Geschäftsbanken 9
Geschäftskontinuität 24
Geschlossene Immobilienfonds 18
Gewässerschadenhaftpflicht 40
Gewerbliche Eigennutzer 18
Gewerblich genutzte Immobilien 27
Größentransformation 10
Grundbesitzerhaftpflicht 39, 40
Grundbuch 17, 27, 28, 29, 33, 34, 37
Grunderwerbsteuer 29, 37
Grundpfandrecht 22, 33, 34
Grundschuld 22, 33, 34, 35, 37
Grundstück 27
Grundstückseinkauf 35
Grundstücksentwickler 36
Gutachter 30

H

Haftpflichtversicherung 39
Haftungspflicht 39
Haftungsrückgriff 15
Hausbesitzerhaftpflicht 39
Hypothek 22, 33, 34
Hypothekenkredit 17

I

Immobilien 27
Immobilienbewertung 30
Immobilieninvestoren 36, 37
Immobilienkauf 28
Immobilienkredite 17
Immobilienmakler 29
Immobilienversicherungen 39
Immobilienwerte 31
Instandhaltung 37
Institutionelle Investoren 18, 37, 38
Interest Service Cover Ratio 24
Investitionskredit 19
Investoren 18, 36

J

Jahresabschlüsse 15

K

Kapitalanleger 18
Kaufpreis 29
Kaufvertrag 28
Klumpenrisiko 25
Kommunalkredite 17
Kontoführungsgebühr 21
Kosten 19, 20
Kosten und Nebenkosten 29
Kredit 17, 19
Kreditausfallrisiken 25
Kreditbesicherung 19
Kreditbetrag 19
Kreditentscheidung 13, 15
Kreditgeber 17, 19, 20
Kreditgeschäfte 11
Kreditinstitut 9
Kreditkonditionen 17
Kreditkündigung 25
Kreditlaufzeit 19

Kreditlimit 21
Kreditnehmer 14, 17, 19, 20, 21
Kreditrisikomanagement 13
Kreditsicherheit 22, 31
Kredittilgung 19
Kredit- und Risikostrategie 13
Kreditvertrag 19
Kreditverwendung 19
Kreditwürdigkeit 15
Kreditzins 19
Kundenbonität 14
Kunden- und Risikoanalyse 11

L

Laufzeit 19
Leasinggesellschaften 18
Leasingnehmer 18
Leasingraten 18
Lebensversicherung 23
Lending Policy 13
Limited Recourse 22
Liquiditätsrisiko 25
Loan-To-Cost 24
Loan-To-Value 24

M

Makler 36
Maklerprovision 29
Mängelhaftung 36
Margenaufschlag 20
Marktfolge (Kredit) 11
Markt- oder Verkehrswert 31
Markt (Vertrieb) 11
Mengen- oder Retailgeschäft 17
Miete 27
Mieterrisiko 38
Mietmanagement 37
Monitoring 14

N

Nachbesicherung 25
Nachfinanzierungen 14
Nebenkosten 30
Nichtabnahmeentschädigung 21
Non-Financial Covenants 24
Non-Recourse 22
Notar 28, 29
Notarielles Kauf- oder Verkaufsangebot 29
Notarkosten 29
Nutzen und Lasten 29
Nutzungsart 38

O

Objektbewirtschaftung 37
Objektgesellschaften 15
Objektqualität 14
Objektrisiko 25
Österreichische Nationalbank 9
Offene Immobilienfonds 18

P

Pacht 27
Pari-Passu-Klausel 24
Personensicherheiten 22
Pfandrecht 22
Portfoliosteuerung 13
Preis 31
Private Eigennutzer 18
Private Investoren 18, 36
Privatkredite 17
Projektentwickler 18, 36
Projektfinanzierung 19
Provision 20
Provisionszahlung 36

Q

Qualität 13
Qualitätsmanagement 14

R

Rangverhältnis 33
Raten 19
Ratenkredit 23
Rating 14, 15
Ratingagenturen 15
Ratingverfahren 15
Real- oder Sachsicherheiten 22
Rechtsabteilung 11
Refinanzierung 20, 21
Refinanzierungskosten 21
Rendite 37, 38

Renditeerwartung 38
Rentabilität 13
Rentenschulden 33, 34
Residualwertverfahren 30
Revision 11
Risiken 13, 14, 37, 38
Risikocontrolling 11
Risikogrundsätze 13
Risikomanagement 14, 24
Risikostreuung 10, 25
Risikotransformation 10
Riskio (operational) 26
Rückgriffsrechte 22
Rückzahlung 23

S

Sachverständige 30
Sachwertverfahren 30
Sale-and-Lease-Back 18
Sanierung und Abwicklung 14
Schäden 39
Schätzkosten 20
Scoringverfahren 14
Sekundärrisiko 25
Share Deal 37
Sicherheiten 22
Sicherungsübereignung 22
Sicherungsvereinbarung 19
Sondertilgungen 23
Sorgfaltspflicht 39
Sozialimmobilien 27
Sparkassen 9
Special Purpose Vehicle 15
Spezialbanken 9
Spezialimmobilien 28
Steuerfeststellung 31
Steuerung der Risiken 11

T

Teileigentum 34
Teileigentumsgrundbuch 34
Teilkreditbetrag 20
Tilgung 19, 21, 23
Tilgungsfälligkeiten 14
Tilgungsleistung 21
Tilgungsplan 23
Tilgungsraten 23
(Transformations-)Funktionen 10

U

Überziehungszins 21
Unfallversicherung 39
Universalbanken 9

V

Vergleichswertverfahren 30
Verkauf 36
Verkaufserlöse 36
Verlustgefahr 25
Vermittlungsprovision 20
Versicherungskosten 21
Versicherungsprämie 31
Versicherungswert 31
Versorgung mit Bargeld 10
Verwaltungsgebühr 20
Verwertungsrechte 22
Verzugszins 21
Vorfälligkeitskosten 21

W

Währungsrisiko 25
Wertfeststellung 20
Wertsteigerung 37
Wirtschaftsauskunftei 15
Wohngebäudeversicherung 39
Wohnimmobilien 27
Wohnungsbaugesellschaften 18
Wohnungsgrundbuch 34

Z

Zahlungsfähigkeit 22, 38
Zahlungsverkehr 11
Zahlungsverpflichtungen 14
Zinsänderungsrisiko 25
Zinsen 13, 17, 19, 20, 21, 23
Zinssatz 19, 20
Zwangsvollstreckung 34
Zweckbestimmung 34

Über die Autoren



Michael Trübestein studierte internationale Betriebswirtschaftslehre an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Oestrich-Winkel (D), an der University of Illinois at Urbana-Champaign (IL/USA) und an der Ecole Supérieure de Commerce de Dijon (F). Von Oktober 2004 bis Oktober 2008 forschte und lehrte Michael Trübestein als wissenschaftlicher Assistent und Promotionsstudent bei Herrn Prof. Dr. Wolfgang Schäfers am Lehrstuhl für Immobilienmanagement an der Universität Regensburg (D).

Im April 2008 schloss er das Intensivstudium Real Estate Asset Management in Berlin ab und erhielt im September 2008 einen Ruf zur Professur für Immobilienmanagement an der Fachhochschule Kufstein (A). Ferner lehrt er an der Politecnico di Milano in Mailand (I) und am Pratt Institute in New York (USA). Der Schwerpunkt der wissenschaftlichen Tätigkeit liegt insbesondere in den Bereichen Real Estate Investment and Finance, Real Estate Asset Management, Real Estate Capital Markets und Real Estate Valuation.



Michael Pruegel, Jahrgang 1968, ist Bankkaufmann aus Leidenschaft. Nach dem Abitur begann er seine qualifizierte Bank- und Kreditausbildung bei der Bayerischen Vereinsbank AG in München und vertiefte diese mit einem berufsbegleitenden Studium der Betriebswirtschaft. Er absolvierte dabei ein Traineeprogramm und organisierte ferner den Bereich der persönlichen und fachlichen Qualifikation von Mitarbeitern im Kreditgeschäft.

Mit der Fusion zur HypoVereinsbank konzentrierte er sich auf das gewerbliche Immobiliengeschäft. In mehreren Fach- und Führungsfunktionen lernte er die nationale Immobilienfinanzierung in verschiedenen Verantwortungen intensiv kennen. Nach der Abspaltung der HypoRealEstate Bank AG übernahm er dort die überregionale Zuständigkeit im Risikomanagement für verschiedene Kundensegmente und Gebiete in Deutschland. Die zentralen Herausforderungen waren dabei die Zusammenführung der unterschiedlichen Geschäftskulturen aus den Vorgängerinstituten und die zeitgemäße Weiterentwicklung der Steuerungsinstrumente zur Risikobeherrschung.

In der Folge arbeitete er bis heute bei verschiedenen Banken im Vertrieb der gewerblichen Immobilienfinanzierung mit regionaler Verantwortung für Kunden in Bayern. Neben seinen beruflichen Aktivitäten engagiert er sich als Dozent zur Immobilienfinanzierung an der Fachhochschule in Kufstein. Sein Anliegen ist stets, die oft unnötige Kompliziertheit einfach verständlich zu machen.

M. Trübestein M. Pruegel, *Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung,*
DOI 10.1007/978-3-8349-3883-1, © Gabler Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2012

http://www.springer.com/978-3-8349-3883-1

Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung
Grundbegriffe und Definitionen
Trübestein, M.; Pruegel, M.
2012, VII, 38 S.,
ISBN: 978-3-8349-3883-1