

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 31
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
Bruchteileigentum 34
Buchhaltung 11
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-
aufsicht 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
Dispositionscredit 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

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 Verkaufs-
angebot 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
 Risiko (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 Trübstein 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 Trübstein 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 berufs begleitenden 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.