
Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung

Michael Trübestein • Michael Pruegel

Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung

Grundbegriffe und Definitionen



Springer Gabler

Michael Trübestein
Bad Orb, Deutschland

Michael Pruegel
Aschheim, Deutschland

ISBN 978-3-8349-3882-4
DOI 10.1007/978-3-8349-3883-1

ISBN 978-3-8349-3883-1 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Gabler

© Gabler Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2012

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Einbandentwurf: KünkelLopka GmbH, Heidelberg

Gestaltung und Satz: Werner Berghofer, 6121 Baumkirchen, Österreich

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Gabler ist eine Marke von Springer DE.

Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media
www.springer-gabler.de

Einleitung

Bauwerke entstehen in der Fantasie der Architekten und durch die Leistungen der Handwerker. Für ein stabiles Fundament ist ein fester Grund und Boden notwendig. Eine ebenso wichtige Rolle spielt die solide Finanzierung der gesamten Immobilie, damit sie nicht ein Luftschloss bleibt oder auf Sand gebaut wird.

Damit deutet sich ansatzweise die Vielfalt der Immobilienwirtschaft an, die tatsächlich noch viel breiter und tiefer ausgeprägt ist. Kaum jemand kann das gesamte Wissensspektrum rund um Immobilien vollumfänglich abdecken. Für ein erfolgreiches Arbeiten ist daher, neben einer spezifischen Qualifikation, ein fundiertes Grundwissen über alle Themenfelder der Immobilienwirtschaft unverzichtbar.

Diese Sammlung von Grundbegriffen hilft, einen qualifizierten Einblick in die Welt der professionellen Immobilienfinanzierung zu erhalten, ohne dabei den letzten Winkel auszuleuchten. Aus diesem Grund sind die Erläuterungen in diesem Buch nicht „rein“ wissenschaftlich formuliert, sondern entsprechen vielmehr dem lebendigen Sprachgebrauch der Fachleute.

Die vorliegende Zusammenstellung kann jederzeit angepasst und ergänzt werden. Deshalb sind diesbezüglich alle Anregungen herzlich willkommen.

*Michael Trübstein
Michael Pruegel
Dezember 2011*

Inhaltsverzeichnis

1	Banken und Bankgeschäfte	9
1.1	Bankensystem	9
1.2	Bankenaufsicht	9
1.3	Aufgaben von Banken	10
1.4	Aufbauorganisation von Banken	10
2	Kreditrisikomanagement bei Banken	13
2.1	Kreditstrategie	13
2.2	Neugeschäft	13
2.3	Bestandsüberwachung	14
2.4	Bonitätsprüfung	14
3	Kredite	17
3.1	Kreditarten	17
3.2	Kreditnehmer	17
3.3	Kreditkonditionen	19
3.4	Kosten eines Kredits	20
3.5	Kreditsicherheiten	22
3.6	Kreditrückzahlungen	23
3.7	Covenants (zusätzliche Verpflichtungen des Kreditnehmers)	24
3.8	Kreditrisiken	25
4	Immobilien	27
4.1	Arten und Nutzung von Immobilien	27
4.2	Immobilienkauf	28
4.3	Kosten beim Immobilienkauf	29
4.4	Immobilienbewertung	30
4.5	Immobilienwerte	31
5	Grundbuch	33
5.1	Aufbau des Grundbuchs	33
5.2	Rangverhältnisse im Grundbuch	33
5.3	Sonderformen des Grundbuchs	34
5.4	Grundpfandrechte	34
6	Geschäfte mit Immobilien	35
6.1	Geschäftstätigkeit von Bauträgern/Aufteilern	35
6.2	Geschäftsaktivitäten von Immobilieninvestoren	36
7	Immobilienversicherungen	39
	Index	41
	Über die Autoren	45