

Mirko Kittler

Alternative Formen der Finanzierung von Immobilien in Deutschland

Ein möglicher Ansatz für die Bewältigung der sich abzeichnenden Finanzierungslücke bzw. Kreditklemme in der Immobilienwirtschaft

Masterarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

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

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2013 Diplom.de
ISBN: 9783842848160

Mirko Kittler

Alternative Formen der Finanzierung von Immobilien in Deutschland

Ein möglicher Ansatz für die Bewältigung der sich abzeichnenden Finanzierungslücke bzw. Kreditklemme in der Immobilienwirtschaft

Kittler, Mirko: Alternative Formen der Finanzierung von Immobilien in Deutschland. Ein möglicher Ansatz für die Bewältigung der sich abzeichnenden Finanzierungslücke bzw. Kreditklemme in der Immobilienwirtschaft, Hamburg, Diplomica Verlag GmbH 2014

PDF-eBook-ISBN: 978-3-8428-4816-0

Herstellung: Diplomica Verlag GmbH, Hamburg, 2014

Zugl. Bergische Universität Wuppertal, Wuppertal, Deutschland, Masterarbeit, 2013

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Bearbeitung 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.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und die Diplomica Verlag GmbH, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Alle Rechte vorbehalten

© *Diplom.de*, Imprint der Diplomica Verlag GmbH
Hermannstal 119k, 22119 Hamburg
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2014
Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis.....	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Einführung.....	1
1.2 Ziel der Arbeit	2
1.3 Aufbau der Arbeit.....	2
2 Formen der Immobilienanlagen	4
2.1 Direktinvestitionen	5
2.2 Immobilienfonds	5
2.2.1 Offene Immobilienfonds.....	7
2.2.2 Geschlossene Immobilienfonds	8
2.2.3 Spezialfonds.....	9
2.3 REITs	10
2.4 Zusammenfassung klassischer Immobilienanlageformen.....	11
3 Grundlagen der Immobilienbewertung in Deutschland	13
3.1 Verkehrswertverfahren.....	15
3.1.1 Vergleichswertverfahren.....	15
3.1.2 Ertragswertverfahren	16
3.1.3 Sachwertverfahren	20
3.1.4 Zusammenfassung Verkehrswertverfahren	21
3.2 DCF-Verfahren.....	22
3.3 Weitere Bewertungseinflüsse	26
4 Kriterien der Immobilienfinanzierung	27
4.1 Aktuelle Vorschriften durch Basel II	27

4.2 Befürchtete Kreditklemme (Faktoren)	29
4.2.1 Künftige Vorschriften durch Basel III	30
4.2.2 Angebot & Nachfrage nach Core-Objekten.....	35
4.2.3 Bevorstehende Ablösungswelle aus den Boomjahren.....	37
5 Grundlagen alternativer Finanzierungsformen	39
5.1 Unterscheidung von Finanzierungsinstrumenten	39
5.1.1 Eigenkapital	40
5.1.2 Fremdkapital	41
5.1.3 Mezzanine-Kapital.....	42
5.1.4 Zusammenfassung der herkömmlichen Finanzierungsformen	44
5.2 Auswahl alternativer Immobilien-Finanzierungsformen	46
5.2.1 Eigenfinanzierungsinstrumente	49
5.2.1.1 Joint-Venture-Finanzierungen.....	49
5.2.1.2 Real Estate Private Equity	50
5.2.2 Mezzanine-Finanzierungsinstrumente	53
5.2.2.1 Stille Beteiligungen	53
5.2.2.2 Nachrangdarlehen.....	54
5.2.3 Fremdfinanzierungsinstrumente	54
5.2.3.1 Schuldverschreibungen	54
5.2.3.2 Hypothekenanleihen	55
5.2.4 Sonderformen der Finanzierungsinstrumente	55
5.2.4.1 Immobilienverbriefungen.....	55
5.2.4.2 Leasing und Factoring	57
6 Mögliche Schließung der Finanzierungslücke durch alternative Finanzierungsinstrumente am Beispiel der Wirkungsweise von Debt Funds	61
7 Fazit.....	68
Literaturverzeichnis.....	IX

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BauGB	Baugesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
bspw.	beispielsweise
BVI	Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
BW	Bodenwert
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CBRE	CB Richard Ellis
CDS	Credit Default Swap
CF	Cash Flow
CMBS	Commercial Mortgage Backed Securities
d. h.	das heißt
DCF	Discounted Cash Flow
DFV	Deutscher Factoring Verband e.V
EG	Europäische Gemeinschaft
EK	Eigenkapital
EKQ	Eigenkapitalquote
EKR	Eigenkapitalrentabilität
et al.	und andere
EUSD	EU Savings Tax Directive
EW	Ertragswert
FAS	Financial Accounting Standards
FASB	Financial Accounting Standards Board
FATCA	Foreign Account Tax Compliance Act
FGM	Finanzierungsgruppe Mittelstand
FK	Fremdkapital
FKQ	Fremdkapitalquote
FKR	Fremdkapitalrentabilität
FKZ	Fremdkapitalzins

GK	Gesamtkapital
GKR	Gesamtkapitalrentabilität
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
i	Zins
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne der
IAS	International Accounting Standard
IFRS	International Financial Reporting Standards
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
INREV	European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles
InvG	Investmentgesetz
IRR	Internal Rate of Return
JV	Joint Venture
JVC	Joint Venture Capital
JVF	Joint Venture Finanzierung
KAG	Kapitalanlagegesellschaft
KAGG	Kapitalanlagegesetz
KWG	Kreditwesengesetz
LCR	Liquidity Coverage Ratio
LR	Leverage Ratio
LTV	Loan To Value
MBS	Mortgage Backed Securities
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NSFR	Net Stable Funding Ratio
o. g.	oben genannt
REIT	Real Estate Investment Trust
REPE	Real Estate Private Equity
RES	Real Estate Securitisation
RoE	Rohhertrag
s.	siehe

S.	Seite
SPV	Special Purpose Vehicle
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
u. v. m.	und viele mehr
US-GAAP	United States Generally Accepted Accounting Principles
usw.	und so weiter
VE	Verkaufserlös
vgl.	vergleiche
WertV	Wertermittlungsverordnung