

## Inhalt

### Helmut Weigt

#### Immobilienmanagement und -finanzierung

<b>1.</b>	<b>Lerneinheit – Immobilien.....</b>	<b>3</b>
1.1	Immobilie .....	3
1.1.1	Grundstück.....	4
1.1.2	Bestandteil.....	4
1.1.3	Zubehör .....	4
1.2	Liegenschaftskataster .....	5
1.3	Grundstücksveränderungen.....	7
1.3.1	Vereinigung.....	7
1.3.2	Abschreibung .....	7
1.3.3	Zuschreibung .....	7
1.3.4	Teilung.....	8
1.4	Grundbuch .....	8
1.4.1	Bedeutung des Grundbuches.....	8
1.4.2	Führung der Grundbücher .....	9
1.4.3	Einsicht in das Grundbuch.....	9
1.4.4	Eintragungen und Löschungen.....	9
1.4.5	Öffentlicher Glaube.....	10
1.4.6	Arten von Grundbücher .....	10
1.4.6.1	Wohnungs-/Teileigentums-Grundbuch .....	10
1.4.6.2	Erbbau-Grundbuch.....	11
1.4.7	Gliederung der Grundbücher .....	14
1.4.8	Gliederung des Grundbuchblattes .....	14
1.4.9	Wichtige Grundstücksrechte (Abteilung II).....	15
1.4.9.1	Vormerkung (§ 883 BGB) .....	15
1.4.9.2	Vorkaufsrecht (§ 1094 BGB).....	16
1.4.9.3	Reallast (§ 1105 BGB) .....	17
1.4.9.4	Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB).....	17
1.4.9.5	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BG) .....	18
1.4.9.6	Nießbrauch (§ 1030 BGB) .....	18
1.4.9.7	Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) .....	19
1.4.10	Wichtige Grundstücksrechte (Abteilung III).....	19
1.4.10.1	Hypothek (§ 1113 BGB).....	19
1.4.10.2	Grundsuld (§ 1191 BGB).....	21
1.4.10.3	Rentenschuld (§ 1199 BGB) .....	21
1.4.11	Rangordnung der Grundstücksrechte .....	22
1.4.11.1	Rangordnung innerhalb derselben Abteilung.....	22
1.4.11.2	Rangordnung innerhalb verschiedener Abteilungen.....	23
1.4.11.3	Gleichrang.....	23

1.4.11.4	Rangtausch.....	24
1.4.11.5	Rangvorbehalt .....	24
1.4.12	Verpflichtungserklärung (sogenannte Negativerklärung) .....	24
1.5	Nutzungsmöglichkeiten und Arten von Immobilien.....	26
1.6	Anschaffung, Herstellung, Veränderung .....	28
1.6.1	Herstellungsaufwand .....	30
1.6.2	Erhaltungsaufwand.....	30
1.7	Objektive Beurteilungs- und Auswahlkriterien .....	30
1.7.1	Lage und Beschaffenheit des Grundstückes.....	31
1.7.2	Bebaubarkeit .....	31
1.7.3	Beschaffenheit und Zustand bestehender Gebäude .....	32
1.7.4	Nutzungsmöglichkeiten.....	34
1.7.5	Ertrags-Situation .....	34
1.8	Bewertung von Immobilien .....	35
1.8.1	Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) .....	36
1.8.1.1	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV) .....	37
1.8.2	Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) .....	38
1.8.2.1	Ermittlung des Gebäudesachwertes .....	39
1.8.2.2	Außenanlagen und der inneren Erschließung .....	43
1.8.2.3	Baunebenkosten .....	44
1.8.2.4	Abschließender Sachwert .....	45
1.8.3	Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).....	46
1.8.3.1	Bodenwert.....	46
1.8.3.2	Jahresrohertrag des gesamten Objektes .....	47
1.8.3.3	Jahresreinertrags des gesamten Objektes .....	47
1.8.3.4	Jahresreinertrag des Gebäudes.....	49
1.8.3.5	Gebäudeertragswert.....	50
1.8.3.6	Abschließender Ertragswert .....	52
1.9	Beleihungswert .....	53
1.9.1	Differenzierung zum Verkehrswert.....	53
1.9.2	Beleihungswernermittlung.....	54
1.9.3	Beleihungsgrenzen .....	57
1.9.3.1	Beleihungsgrenzen von Bausparkassen .....	59
1.9.4	Beleihungsauslauf .....	60
1.9.5	Niederstwert-Prinzip .....	60
<b>2.</b>	<b>Lerneinheit – Investoren.....</b>	<b>63</b>
2.1	Nutzungsmöglichkeiten aus subjektiver Sicht .....	63
2.2	Besitzarten an Immobilien.....	63
2.2.1	Illegale Besitzformen oder Besitzstörungen .....	63
2.2.2	Legale Besitzformen oder Nutzungen .....	64
2.2.2.1	Unentgeltliche Überlassung .....	64
2.2.2.2	Entgeltliche Überlassung .....	64

2.3	Motive zum Erwerb von Immobilieneigentum .....	65
2.3.1	Investitionsmotive von Eigennutzern.....	65
2.3.2	Investitionsmotive von Kapitalanlegern .....	67
2.4	Subjektive Beurteilungs- und Auswahlkriterien.....	68
2.5	Anlage- und Erwerbarten .....	69
2.5.1	Schenkung (§ 516 ff BGB).....	69
2.5.2	Erbschaft (§ 1922 ff BGB) .....	70
2.5.3	Gewinn .....	72
2.5.4	Tausch (§480 BGB) .....	72
2.5.5	Kauf (§ 433 BGB).....	72
2.5.5.1	Privatkauf.....	73
2.5.5.2	Maklerkauf.....	73
2.5.5.3	(Erst-)Erwerbermodell.....	74
2.5.5.4	Bauträgermodell .....	75
2.5.5.5	Sanierungs- und Modernisierungsmodelle .....	77
2.5.6	Baubetreuung.....	77
2.5.7	Zwangsversteigerung .....	78
2.5.8	Eigentumsarten .....	80
2.5.9	Alleineigentum .....	80
2.5.10	Eigentum in Bruchteilen (§ 1008 ff BGB, § 741 ff BGB).....	80
2.5.11	Gesamthandsgemeinschaft.....	80
2.6	Kaufvertrag.....	81
2.7	Bonität .....	83
2.7.1	Kreditfähigkeitsprüfung.....	84
2.7.2	Kreditwürdigkeitsprüfung .....	84
2.7.2.1	Persönliche Bonität.....	84
2.7.2.2	Materielle Bonitätsprüfung.....	85
2.7.3	Verfahren der Bonitätsprüfung .....	85
2.7.3.1	Rating .....	86
2.7.3.2	Scoring.....	86
<b>3.</b>	<b>Lerneinheit – Kapital.....</b>	<b>89</b>
3.1	Eigenkapital .....	89
3.1.1	Liquides Eigenkapital .....	90
3.1.2	Eigenleistung, Verwandten- und Bekanntenhilfe .....	91
3.1.3	Illiquides Vermögen (Ersatzsicherheiten) .....	93
3.2	Fremdkapital .....	94
3.2.1	Darlehensbegriff .....	94
3.2.2	Darlehensvertrag .....	95
3.2.3	Darlehensbetrag .....	97
3.2.4	Zins.....	98
3.2.4.1	Sollzinssatz .....	99
3.2.4.2	Effektiver Jahreszins.....	99

3.2.4.3	Variabler Sollzinssatz .....	101
3.2.4.4	Fester Sollzinssatz .....	101
3.2.4.5	Cap-Sollzinssatz.....	103
3.2.5	Disagio .....	104
3.2.6	Nebenkosten eine Darlehensvertrages.....	106
3.2.7	Vorfälligkeitsentschädigung .....	108
3.2.8	Tilgung .....	109
3.2.8.1	Annuitätendarlehen.....	110
3.2.8.2	Darlehen mit sofortiger Tilgungsanrechnung.....	113
3.2.8.3	Tilgungsdarlehen.....	114
3.2.8.4	Endfällige Darlehen.....	115
3.3	Bausparen.....	117
3.3.1	Rechtsgrundlagen für das Bauspargeschäft .....	118
3.3.2	Zweckbindung des Bausparvertrags .....	118
3.3.3	Phasen des Bausparvertrages .....	119
3.3.3.1	Abschluss des Bausparvertrags .....	119
3.3.3.2	Ansparphase .....	120
3.3.3.3	Zuteilung von Bausparverträgen .....	121
3.3.3.4	Bauspardarlehen .....	121
3.3.4	Staatliche Förderung und Bindungsfristen .....	122
3.3.5	Bauspartarife und Gebühren .....	124
3.3.6	Bewertungszahl und Zuteilungskriterien .....	125
3.3.7	Veränderungen in der Ansparphase .....	125
3.3.7.1	Teilung .....	125
3.3.7.2	Ermäßigung .....	126
3.3.7.3	Zusammenlegung .....	126
3.3.7.4	Erhöhung .....	126
3.3.7.5	Kündigung.....	126
3.3.7.6	Vor- und Zwischenfinanzierung von Bausparverträgen .....	127
3.3.8	Besteuerung von Bausparverträgen .....	128
3.3.9	Abschließende Betrachtung .....	128
3.4	Finanzierungsgeber.....	130
<b>4.</b>	<b>Lerneinheit Szenarien .....</b>	<b>133</b>
4.1	Zeitliche Szenarien .....	133
4.1.1	Zukunft.....	133
4.1.2	Vergangenheit.....	136
4.1.3	Gegenwart.....	137
4.1.3.1	Grundsätze der Vorgehensweise .....	138
4.1.3.2	Maximal finanzierbare Kosten .....	139
4.2	Staatliche Förderung.....	142
4.2.1	Riester-Förderung.....	143
4.2.2	Wohn-Riester .....	147
4.2.3	Wohnraumförderung.....	150

4.3	Steuerrechtliche Beurteilung hinsichtlich des Erwerbs .....	155
4.3.1	Grunderwerbsteuer.....	155
4.4	Steuerrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Nutzung .....	159
4.4.1	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.....	159
4.4.2	Werbungskosten .....	159
4.4.2.1	Lineare Gebäude-AfA .....	160
4.4.2.2	Erhöhte Gebäude-AfA.....	161
4.4.2.3	Anschaffungsnahe Herstellungskosten .....	162
4.4.2.4	Anerkanntes Arbeitszimmer.....	163
4.4.3	Liebhaberei.....	163
4.4.4	Privater Veräußerungsgewinn .....	163
4.4.5	Bedarfwert bei Erbschaft und Schenkung.....	164
4.4.6	Einheitswert/Grundsteuer-Berechnung.....	165
4.5	Finanzierungskonzepte .....	166
4.5.1	Kostenschätzung Neubau-Vorhaben .....	167
4.5.2	Kostenschätzung Bestands-Objekt.....	170
4.5.3	Kostenschätzung Umfinanzierung .....	170
4.5.4	Finanzierungsplanung .....	171
4.6	Finanzierungsvergleiche.....	176
4.6.1	Gleichgeschalteter Cashflow .....	177
4.6.2	Barwert .....	179
4.7	Anschlussfinanzierung .....	180
4.7.1	Prolongation.....	180
4.7.2	Umfinanzierung .....	180
4.7.3	Prolongation versus Umfinanzierung.....	181
4.7.4	Forward-Finanzierung .....	182
<b>5.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>184</b>
5.1	Formelsammlung Finanzmathematik.....	184
5.1.1	Berechnung der Restschuld eines Annuitätendarlehens.....	184
5.1.2	Berechnung der Zahlungsrate zur vollständigen Tilgung eines Annuitätendarlehens .....	187
5.1.3	Berechnung der Gesamtlaufzeit eines Annuitätendarlehens.....	189
5.1.4	Berechnung des Barwertes eines Endwertes.....	191
5.2	Basel II .....	191
5.3	Anlagen .....	193
5.3.1	Ertragswert-Vervielfältiger .....	193
5.3.1.1	für Liegenschaftszinssätze von 0,25 bis 6,00 % sowie Restnutzungsdauern von 1 bis 25 Jahren.....	193
5.3.2	Ertragswert-Vervielfältiger .....	195
5.3.2.1	für Liegenschaftszinssätze von 0,25 bis 6,00 % sowie Restnutzungsdauern von 26 bis 50 Jahren.....	195
5.3.3	Ertragswert-Vervielfältiger .....	196

5.3.3.1	für Liegenschaftszinssätze von 0,25 bis 6,00 % sowie Restnutzungsdauern von 51 bis 75 Jahren.....	196
5.3.4	Ertragswert-Vervielfältiger .....	197
5.3.4.1	für Liegenschaftszinssätze von 0,25 bis 6,00 % sowie Restnutzungsdauern von 76 bis 100 Jahren.....	197
5.3.5	Ertragswert-Vervielfältiger .....	198
5.3.5.1	für Liegenschaftszinssätze von 6,25 bis 12,00 % sowie Restnutzungsdauern von 1 bis 25 Jahre.....	198
5.3.6	Ertragswert-Vervielfältiger .....	199
5.3.6.1	für Liegenschaftszinssätze von 6,25 bis 12,00 % sowie Restnutzungsdauern von 26 bis 50 Jahren.....	199
5.3.7	Ertragswert-Vervielfältiger .....	200
5.3.7.1	für Liegenschaftszinssätze von 6,25 bis 12,00 % sowie Restnutzungsdauern von 51 bis 75 Jahren.....	201
5.3.8	Ertragswert-Vervielfältiger .....	201
5.3.8.1	für Liegenschaftszinssätze von 6,25 bis 12,00 % sowie Restnutzungsdauern von 76 bis 100 Jahren.....	201
5.3.9	Endwerte Einmalzahlung 100,- Euro.....	202
5.3.9.1	Zinssätze 0,50 bis 12,00 %, Laufzeit 1 bis 25 Jahre .....	202
5.3.10	Endwerte Einmalzahlung 100,- Euro.....	203
5.3.10.1	Zinssätze 0,50 bis 12,00 %, Laufzeit 26 bis 50 Jahre .....	203
5.3.11	Endwerte laufende Zahlung 100,- Euro.....	204
5.3.11.1	Zinssätze 0,50 bis 6,00 %, Laufzeit 1 bis 25 Jahre .....	204
5.3.12	Endwerte laufende Zahlung 100,- Euro.....	205
5.3.12.1	Zinssätze 0,50 bis 6,00 %, Laufzeit 26 bis 50 Jahre .....	205
5.3.13	Endwerte laufende Zahlung 100,- Euro.....	206
5.3.13.1	Zinssätze 6,50 bis 12,00 %, Laufzeit 1 bis 25 Jahre .....	206
5.3.14	Endwerte laufende Zahlung 100,- Euro.....	207
5.3.14.1	Zinssätze 6,50 bis 12,00 %, Laufzeit 26 bis 50 Jahre .....	207
5.3.15	Kapitalisierungs-Faktoren für Erbbaurechte.....	208
5.4	Berechnungsbeispiele.....	209
5.4.1	Beispielrechnungen Immobilienrendite .....	209
5.4.1.1	Beispielrechnung Objekt-Rendite.....	209
5.4.2	Disagio-Varianten Barwert-Analyse aus Kapital 3.2.5 .....	209
5.4.3	Beispielrechnung Vorfälligkeitsentschädigung.....	210
5.4.4	Beispielrechnung Darlehensarten.....	211
5.4.4.1	Annuitätendarlehen mit jährlicher Zahlungsweise und Tilgungsverrechnung: .....	211
5.4.5	Beispielrechnung Darlehensarten.....	212
5.4.5.1	Annuitätendarlehen mit halbjährliche Zahlungsweise und Tilgungsverrechnung: .....	212
5.4.6	Beispielrechnung Darlehensarten.....	213
5.4.6.1	Annuitätendarlehen mit vierteljährliche Zahlungsweise und Tilgungsverrechnung: .....	213
5.4.7	Beispielrechnung Darlehensarten.....	214

5.4.7.1	Annuitätendarlehen mit monatliche Zahlungsweise und Tilgungsverrechnung: .....	214
5.4.8	Beispielrechnung Darlehensarten.....	215
5.4.8.1	Annuitätendarlehen mit sofortiger Tilgungsverrechnung bei vierteljährlicher Zinsberechnung: .....	215
5.4.9	Beispielrechnung Darlehensarten.....	216
5.4.9.1	Endfälliges Darlehen mit jährlicher Zahlungsweise ohne laufende Tilgung, sondern mit Ersatztilgungsvertrag: .....	216
5.4.10	Beispielrechnung Darlehensarten.....	217
5.4.10.1	Sparplan mit jährlicher Zahlungsweise zur Tilgung des endfälligen Darlehens aus Beispielrechnung.....	217
5.4.11	Beispiel Kostenschätzung .....	218
5.4.11.1	Neubauvorhaben .....	218
5.4.12	Beispiel Kostenschätzung.....	219
5.4.12.1	Bestands-Objekt.....	219
5.4.13	Beispiel Kostenschätzung.....	220
5.4.13.1	Umfinanzierung .....	220
5.4.14	Kumulierter Finanzierungsplan .....	221
5.4.15	Finanzierungsvergleich „Gleichgeschalteter Geldfluss“ .....	222
5.4.16	Finanzierungsvergleich „Barwertvergleich“ .....	223
5.4.16.1	Darlehens ohne Sondertilgung im Gegensatz zu einem Darlehen mit Sondertilgung.....	223
5.4.17	Finanzierungsvergleich „Barwertvergleich“ .....	224
5.4.17.1	Darlehens mit Sondertilgung im Gegensatz zu einem Darlehen ohne Sondertilgung.....	224
5.5	Abkürzungsverzeichnis (alphabetisch).....	225

- Finanzfachwirt/-in (FH)
  - Immobilienmanagement und -finanzierung
  - Inhalt
-