



Definition: Finanzierung

Gesamtheit aller Maßnahmen, die zur Beschaffung von Betriebskapital dienen

MABIO



Mögliche Beleihungsunterlagen
(Unterlagen zur Vorlage beim Kreditgeber)
bei Beantragung eines Kredits zum
Immobilienkauf

- Kaufvertrag
- Grundbuchauszug (Eigentumsnachweis, Belastungen)
- Katasterunterlagen (Lage, Größe, Schnitt)
- Baubeschreibung, -zeichnungen, Berechnungen, Art und Qualität des Objekts
- Teilungserklärung bei Wohnungs- oder Teileigentum
- Versicherungsnachweise
- Baugenehmigung/Rohbau- bzw. Schlussabnahmeschein
- bestehende Mietverträge o. a. Ertragsnachweise
- Wirtschaftlichkeits- bzw. Lastenberechnung zum Vergleich mit ortsüblicher Miete bzw. persönlicher Finanzsituation
- Eigenkapital-Nachweis
- Geschäftsberichte bei Gewerbetreibenden



Darlehensarten nach Art der Tilgung

Annuitätendarlehen = Amortisationsdarlehen

Annuität (Zins + Tilgung) bleibt gleich; Tilgungsanteil steigt, Zinsanteil sinkt
– üblich in der Immobilienwirtschaft

Hinweis: Kreditgebende Banken rechnen mit Laufzeit von max. 30 Jahren –
deshalb Kapitaldienst immer bei ca. 5 %; z. B. 2 % Zins und 3 % Tilgung

Tilgungsdarlehen = Abzahlungsdarlehen

Tilgung bleibt gleich, die Zinsen sinken, weil prozentual immer auf den
Restbetrag berechnet. Damit sinkt mit jeder Rate die Annuität (Tilgung 1 %
p. a. = Laufzeit 100 Jahre)

Festdarlehen = Zinszahlungsdarlehen = Endfälligkeitdarlehen

während vereinbarter Laufzeit keine Tilgung, nur Zinszahlung, Gesamt-
tilgung erst bei Zeitablauf – z. B. kurzfristige Zwischenfinanzierung in der
Bauphase oder Lebensversicherung als Kreditgeber



Finanzierung von Bauvorhaben über Bauspar- kassen

Sparergemeinschaft; monatliche Beiträge während der Ansparphase; zinsgünstige Darlehen (DL) in der Auszahlungsphase

Vertragliche Bausparsumme =

Bausparguthaben (ca. 50 %)

+ Bauspardarlehen (ca. 50 %)

Ansparphase = 7 bis 9 Jahre f. BS-Guthaben (EK)

Darlehensphase = 10 bis 12 J. f. BS-Darlehen (FK)

Niedriger, bei Vertragsabschluss bereits festgelegter Zins, aber hohe Tilgung
→ hohe Annuität, schnelle Tilgung

Zuteilung des Darlehens entsprechend festgelegter Bewertungszahl
(Zuteilungsreife)

Vor- bzw. Zwischenfinanzierung möglich (Darlehen bei einer BS-Kasse, wenn BS-Vertrag gleichzeitig neu abgeschlossen wird bzw. noch nicht zuteilungsreif ist) = Endfälligkeitsdarlehen, also Tilgung mit späterer BS-Summe



Wesentliche Auszahlungskonditionen (zu verhandelnde Vertragsbedingungen) bei Darlehensverträgen für Immobilien- bzw. Baudarlehen

- Termine und Höhe der Teilauszahlungen nach Baufortschritt – möglichst in Übereinstimmung mit Teilzahlungen lt. Bauvertrag; sonst Zwischenfinanzierungsmöglichkeit, -zinsen
- Damnum/Disagio
- Bereitstellungs-zins (Teilvalutierungszuschlag) für noch nicht abgerufenen DL-Betrag (oft erst ab 7. Monat)
- Nominalzins und Tilgung (Höhe, ab wann, vorschüssig oder nachträglich, für welchen Zeitraum)
- Nebenkosten (Gebühren, Gutachten, Bearbeitung,...) → Berechnung des Effektivzinses
- Sondertilgungsmöglichkeiten



(Mögliche, zu verhandelnde) Darlehenskosten

Nominalzins *)

Nebenkosten:

- Tilgungs- und Zinsanpassung während der Laufzeit
- Damnum *)
- Bürgschaftsgebühren (Avalgebühren)
- Schätzkosten
- Teilauszahlungszuschlag
- Bereitstellungszins
- Zwischenfinanzierungszinsen
- Bearbeitungsgebühren *)
- Vermittlungsprovision *)
- Kontoführungsgebühr ...
- Vorfälligkeitskosten (bei vorzeitiger Tilgung)

*) = beeinflusst den Effektivzins, muss lt. PAngV angegeben werden

(! Tilgung ist kein Aufwand = keine Kosten !)



Finanzierung von Bauvorhaben durch Lebensversicherungen

Risikolebensversicherung

zur Absicherung eines Darlehens im Todesfall (Restschuldversicherung)

Kapitalbildende Lebensversicherung

- Policendarlehen (vorhandene LV-police als Sicherheit); Darlehen in Höhe des Rückkaufwertes, Tilgung durch Auszahlung bei Ablauf der Versicherung
- Festdarlehen in Verbindung mit Neuabschluss (dingl. gesichert); Darlehensnehmer zahlt nur Versicherungsprämie (+ Zinsen); Tilgung bei Fälligkeit (Auszahlung) der LV-Summe nach Ablauf der Versicherungslaufzeit
- (normale) Tilgungsdarlehen
- Oft als Absicherung eines Bauspardarlehens möglich



Finanzierungsmöglichkeiten grundsätzlich

Vier grundsätzliche Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung für Unternehmen – einzeln oder in Kombination, je nach Lage des Unternehmens und Situation auf dem Kapitalmarkt:

	Innenfinanzierung	Außenfinanzierung
Eigenfinanzierung	„Selbstfinanzierung“ aus einbehaltenen Gewinnen (Rücklagen) oder Abschreibungen	„Beteiligungsfinanzierung“ durch Kapitaleinlagen, neue Gesellschafter, neue Aktien
Fremdfinanzierung	„Interne Verbindlichkeiten“ durch Rückstellungen	„Externe Verbindlichkeiten“ durch Kredite



Beleihungswert, -ermittlung
Beleihungsgrenze

Verkehrswert

abzgl. Sicherheitseinbehalt (10 bis 20 %)

= Beleihungswert

* xx % (40 bis 80 %, je nach Kreditgeber)

= Beleihungsgrenze

Beispiel:

Verkehrswert	420.000,00
- 10 % Sicherheitsabschlag	42.000,00
= Beleihungswert	378.000,00
davon 80 %	
= Beleihungsgrenze	302.400,00



Übliche Kreditgeber in der Immobilienwirtschaft

Geschäftsbanken und Sparkassen

Refinanzierg. durch kurzfr. Kundengelder und Eigenkapital
kurze bzw. variable Zinsfestschreibungszeiten
60 bis 100 % des Beleihungswerts

Pfandbriefbanken (Hypothekenbanken)

Refinanzierg. durch Kundengelder (Pfandbriefe) langfristig
– i.d.R. Tilgungsdarlehen (Annuitätendarlehen)
60 % des Beleihungswerts (Pfandbriefgesetz)

Lebensversicherungen

Refinanzierung durch kapitalbildende Lebensversicherung
(Fest-, Policendarlehen)
40 % des Beleihungswerts

Bausparkassen

1. Ansparphase – 2. Darlehensphase
80 % des Beleihungswerts; niedrige Zinsen, hohe Tilgung



Finanzierung von Bauvorhaben über Geschäftsbanken und Sparkassen

Sie sind möglicherweise von der BaFin auch als Pfandbriefbanken zugelassen (s. dort)

Sonst als reine Geschäftsbanken Refinanzierung aus Kundeneinlagen mit unterschiedlicher Laufzeit und Zinsen (im Durchschnitt relativ kurzfristig)

Dementsprechend Darlehensangebote mit relativ kurzen Zinsfestschreibungen (bei Immobiliarkrediten zwischen 5 und 15 Jahren Zinsfestschreibung bei ca. 30-jähriger Tilgungsdauer) und/oder variablem Zins



Lastenberechnung

MABIO

Entscheidende Berechnung, ob Kreditnehmer in der Lage sein wird, die monatliche finanzielle Belastung aus dem Kapitaleinstrom und seinen sonstigen Kosten zu tragen.

(s. auch §§ 40 ff II. BV für öff. gef. Wohnungsbau)

Beispiel (stark vereinfacht):

Verbraucher, verheiratet, 2 Kinder,
Kreditanspruch 180.000,- für EFH

Kapitaleinstrom (2 % Zins, 5 % Tilgg.)	1.050,-
Kalk. Lebenshaltungskosten	1.300,-
Raten, lfd. Kosten PKW	360,-
Betriebskosten	250,-
Instandhaltung	50,-
= Gesamtbelastung/Monat	3.010,-
abzgl. Fam.Nettoeinkommen/Monat	2.800,-

→ Deckungslücke von 210,00/Monat = Kreditanspruch sollte abgelehnt werden!



Begriff der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Im engeren Sinne: Verfahren zur Berechnung der Kostenmiete im öff. gef. Wohnungsbau (s. §§ 2 ff II. BV) für Neubau bis 2002; kann mit frei wählbaren Ansätzen ebenso im freifinanzierten Wohnungsbau zur Mietpreiskalkulation und Renditeberechnung genutzt werden.

Im weiteren Sinne: Kalkulation der Wirtschaftlichkeit (Verhältnis von Aufwand und Erlös) eines Projekts (nicht nur in der Immobilienwirtschaft), Renditeermittlung. Dafür gibt es verschiedene Methoden, die möglicherweise auch künftige Entwicklungen (Preissteigerungen, Marktänderungen u. ä.) berücksichtigen.

! Der Begriff wurde für Neubauten im Sozialwohnungsbau bis 2002 vom Gesetzgeber in der II. BV mit zwingenden Vorgaben verwendet, ist aber keinesfalls darauf beschränkt.



Tilgungspläne

MABIO

Tilgungspläne werden in aller Regel im Zusammenhang mit der Darlehens-
zusage aufgestellt – meist für die Dauer der Zinsfestschreibungszeit.

Es wird (mind.) vereinbart:

- Zahlungstermine
- Zahlungszeiträume (monatlich, quartalsweise, jährlich)
- Verrechnung vorschüssig oder nachträglich
- Höhe der jeweils fälligen Zinsen in Euro
- Höhe der jeweils fälligen Tilgung in Euro
- Höhe der daraus resultierenden Annuität



Immobilienfonds

MABIO

Immobilienfonds sind eine Möglichkeit der Immobilienfinanzierung, also einerseits Beschaffung von Kapital für Projekte bzw. andererseits Investitionsmöglichkeit, ohne selbst eine Immobilie erwerben und verwalten zu müssen.

Offene Immobilienfonds: Werden an der Börse gehandelt, Ein- und Ausstieg jederzeit möglich, Fondsmanagement entscheidet über Objekte im Portfolio

Geschlossene Immobilienfonds: Als KG oder GbR, Anleger wird Kommanditist bzw. Gesellschafter, leistet Einlage, ist als Mitinhaber am Erfolg beteiligt; nur ein oder wenige Objekte, Kauf oder Verkauf eigener Anteile während Laufzeit kaum möglich. Wenn die Investitionssumme nach Auflage erreicht ist, wird der Fonds geschlossen – keine weiteren Investoren, keine neuen Objekte mehr

REIT: real estate investment trust – börsennotierte Immobilien-AG



Immobilienleasing

MABIO

Leasing: Besondere Form eines Mietvertrages mit der Option, zum Ende der Vertragslaufzeit das geleaste Objekt zu erwerben.

Leasingnehmer (LN) übernimmt sämtliche Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, ist aber nicht Eigentümer.

Leasinggeber (LG) finanziert (erstellt/erwirbt und bilanziert) das Objekt, überlässt es dem LN und erwirtschaftet seinen Gewinn aus den Leasingraten. Nach Ende der Leasinglaufzeit kann der LN das Objekt für den Restwert kaufen (bisherige Leasingraten werden verrechnet), das Objekt zurückgeben oder einen Anschluss-Leasingvertrag vereinbaren. Während der Laufzeit lassen sich die Leasingraten beim LN steuerlich als Aufwand (Betriebsausgaben) absetzen.

Sonderform: Sale-Lease-Back: Immobilieneigentümer verkauft das eigene Objekt an den LG und least es sofort zurück.

Vorteil: Liquiditätsgewinn, keine Abrisskosten, genauere Kalkulation



Beispiel Tilgungsplan für ein Annuitäten- darlehen

Darlehenssumme: 100.000,- EUR, Damnum: 3 %, Zins: 2 %, Tilgung: 4 %, Valutierung: 01.03.X1, Zinsfestschreibung: 5 Jahre, Annuitätendarlehen, Annuität monatlich

Zeit	Darlehen	Zins	Tilgung	Annuität
März X1	100.000,00	166,67	333,33	500,00
April X1	99.666,67	166,11	333,89	500,00
Mai X1	99.332,78	165,55	334,45	500,00
usw.				

Mit dem Ende der Zinsbindung ist das Darlehen meist noch nicht vollständig getilgt. Es werden neue Konditionen ausgehandelt (damit Berechtigung zur außerordentlichen Kündigung) – daraus ergibt sich nach Einigung der weitere Tilgungsplan.

Annuitätendarlehen: Annuität bleibt gleich, Zins sinkt, Tilgung steigt



Buchhaltung

- Valutierung (Auszahlung) eines Darlehens abzgl. Damnum
- nachschüssige Annuität
- Abgrenzung Zinsaufwand zum Bilanzstichtag
- Abschreibung Damnum zum Bilanzstichtag

Annuität nachschüssig

Valutierung

(2740) Bank

(290) GBK

an (41...) Verb. KI

1. Annuität lt. Tilgungsplan (1. Rate)

(41...) Verb. KI

(872) A_Zins

an (2740) Bank

Abgrenzung Zinsaufwand zum Bilanzstichtag

(Zinszahlung immer rückwirkend nach Bilanzstichtag)

(872) A_Zins

an (4799) V_sonst.

Abschreibung GBK (Damnum) zum Bilanzstichtag

(875) Abschr. GBK

an (290) GBK monatsgenauer Betrag



Wichtige Baunebenkosten (Bestandteil der Gesamt-Baukosten)

Beim Bau eines Gebäudes ist es mit den reinen Baukosten lt. Herstellerangaben nicht getan. Zusätzlich sind einzuplanen (nicht abschließend):

- Kosten für Bodenuntersuchungen
- Gebühren für Bauvoranfrage/-antrag/-genehmigung
- Kosten für Architekten/Baubetreuer
- Anschlussgebühren für leitungsgebundene Erschließung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation)
- Richtfest
- Besondere Einbauten (z. B. Einbauküche)
- Gartengestaltung
- ggf. Ausgleichszahlungen (Stellplätze, Ersatzpflanzungen)
- Versicherungen während der Bauzeit
- Kosten der Zwischenfinanzierung, Bereitstellungsinsen



Wichtige Erwerbsnebenkosten beim Grundstückskauf

Neben dem reinen Kaufpreis ist einzuplanen:

- Kosten für Notar und Grundbuchamt – richten sich nach der Gebührenordnung
 - Überschlagswert 1,5 % des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer – lt. GrEStG 3,5 % der Gegenleistung (i. d. R. des Kaufpreises), wurde von den meisten Bundesländern erhöht
- ggf. Maklerkosten nach Vereinbarung
- z. B. 6 % plus USt (19%) = 7,14 % vom Kaufpreis
- ggf. Erschließungskosten, wenn im Baulandpreis noch nicht enthalten bzw. vom Verkäufer noch nicht bezahlt

Diese „weichen“ Kosten werden von den Banken i. d. R. nicht finanziert, sollten in Form von Eigenkapital (ca. 15 % bis 30 % des Kaufpreises) als liquide Mittel sofort zur Verfügung stehen



Zwischenfinanzierung

MABIO

Zwischenfinanzierung:

Immer dann notwendig, wenn das Hauptdarlehen noch nicht ausbezahlt wird, der Betrag daraus aber zumindest teilweise schon benötigt wird.

Zwei Beispiele:

- a) Baufirmen beanspruchen Teilzahlungen nach Baufortschritt (im Voraus), Kreditgeber zahlt Immobiliendarlehen erst nach (Teil-)Fertigstellung des Gebäudes → kurzzeitige ZwiFi
- b) Bausparvertrag ist noch nicht zuteilungsreif, soll aber trotzdem schon ausbezahlt werden → ZwiFi bis zur Zuteilungsreife

Zwischenfinanzierungen sind immer mit weiteren Kosten (ZwiFi-Zins) verbunden!



Beispiel für die Herangehensweise an
„erfolgreiches“ Controlling

Ein größeres Immobilienunternehmen schreibt die Stelle eines Controllers aus. Es bewerben sich drei Interessenten: Ein Wirtschaftsmathematiker, ein Unternehmensberater (Dipl. Theologe) und ein erfahrener Bilanzbuchhalter.

Der Geschäftsführer fragt im Bewerbungsgespräch den Mathematiker: „Wieviel ist $3 + 12$?“ Der Mathematiker nimmt seine Stifte, geht ans Whiteboard und liefert den eindeutigen Beweis, dass die Summe aus $3 + 12$ den Wert 15 ergeben muss.

Der Theologe richtet seine Augen zum Himmel, denkt kurz nach und antwortet: „Es ist uns zwar nicht vergönnt, die Schöpfung in ihrer ganzen Fülle zu erfassen, aber $3 + 12$ ergibt 15.“

Zuletzt wird der Bilanzbuchhalter gefragt. Der springt auf, schließt die Fenster, kontrolliert die Türen, stellt das Radio auf volle Lautstärke und flüstert dem Geschäftsführer ins Ohr: „Wieviel soll denn rauskommen?“

Viel Erfolg beim Weiter-Lernen!



Zinseszins-Effekt

MABIO

Geldanlagen (und Schulden) vermehren sich allein durch den Zinseszins-Effekt: Der in einem Jahr angefallene Zins erhöht die Geldanlage und wird im nächsten Jahr mitverzinst.

Beispiel: Mietkaution (3 NKM) von 1.500,00 Euro bei gleichbleibenden Zinsen von 3 % p. a.

Berechnung dieser Mietkaution nach 10-jähriger Anlage:

$$1.500,00 * (1 + 3 \%)^{10 \text{ Jahre}} = 1500 * 1,03^{10} = 2015,87$$

Wohnt der Mieter noch weitere 10 Jahre in der Wohnung, ist das Guthaben auf dem Mietkautionskonto auf

$$1500 * 1,03^{20} = 2709,17 \text{ Euro gestiegen} \rightarrow$$

innerhalb der ersten 10 Jahre Anstieg um 515,87 Euro

innerhalb der zweiten zehn Jahre Anstieg um 693,30 Euro

Dieser Effekt verstärkt sich mit Zeitablauf immer mehr.

Hätte man zu Jesus' Zeiten 1 EuroCent zu 3% angelegt, ergäbe dies heute ca. 673.745.855.709.825.000.000.000,- €



Grundsteuer

MABIO

s. Grundsteuergesetz (GrStG)

Besitzsteuer; Gemeindesteuer

Grundsteuer A (Agrarwirtschaft) für Land- und Forstwirtschaft.

Grundsteuer B (Bauwirtschaft) f. bebaute o. bebaubare Grst.

Berechnung: Einheitswert * GrSt-Messzahl * Hebesatz = GrSt pro Jahr
(soll gesetzlich geändert werden)

Einheitswert: Festlegung durch FA im EW-Bescheid, liegt weit unter Verkehrswert

GrSt-Messzahl: zwischen 2,6 ‰ und 10 ‰

Hebesatz lt. Gemeindebeschluss

(sehr unterschiedlich, Bundesdurchschnitt um 500 ‰)

Zahlbar 4 x jährlich jeweils mittig im Quartal (15.02, 15.05., 15.08., 15.11.)



Verteilung der Erwerbsnebenkosten beim
Grundstücks-Kaufvertrag zwischen Verkäufer
und Käufer

s. § 448 (2) BGB bzw. Vereinbarungssache, Verkehrssitte

Üblicherweise trägt der Käufer folgende Kosten:

- Kosten des Vertrages einschl. entspr. Genehmigungen und Erklärungen, die für die Wirksamkeit und den Bestand notwendig sind
- Grunderwerbsteuer (Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch)
- Gebühren für dingliche Sicherung von Krediten zur Kaufpreisfinanzierung

Üblicherweise trägt der Verkäufer:

- Grundbuchkosten für die Löschung von nicht zu übernehmenden Belastungen

Geteilt werden üblicherweise:

- Notargebühren
- Maklerprovision lt. Maklervertrag bzw. Vereinbarung



Vor- bzw. Nachteile der Fremdfinanzierung

Grundsätzlich ist es für Unternehmen meist unmöglich bzw. auch kaufmännisch unsinnig, ohne Fremdfinanzierung zu arbeiten.

Gerade in der Immobilienwirtschaft oft hoher FK-Anteil

Vorteile	Nachteile
<p>Gewinnbringend, wenn FK-Zins < Rendite (s. „Leverage-Effekt“)</p> <p>Zinsaufwand steuerlich absetzbar</p> <p>Schnelle, professionelle Kapitalbeschaffung</p> <p>Keine Veränderungen von Mehrheiten</p> <p>→ weiterhin freie Entscheidungsbefugnis</p>	<p>Überprüfung der Kreditwürdigkeit</p> <p>Offenlegung Geschäftslage</p> <p>Kapital nur befristet</p> <p>Verschlechterung der Liquidität (Kapitaldienst)</p> <p>Veränderung der Bilanz (Verbindlichkeit)</p> <p>Risiko steigender Zinsen</p> <p>Abhängigkeit von Kreditgeber</p>



Aufbau, (Fünf) Bereiche der Wirtschaftlichkeitsberechnung

- Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Gegenüberstellung von

- Gesamtkosten und
- Finanzierungsplan

für die Herstellungs- bzw. Erwerbsphase

!Hier muss Summengleichheit erreicht werden!

Gegenüberstellung der

- Laufenden Aufwendungen und
- Laufenden Erträge

für die Bewirtschaftungsphase

!Übersteigen die lfd. Erträge die lfd. Aufwendungen, ist das Projekt wirtschaftlich!



Finanzierungsplan im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Aufstellung aller Finanzierungsmittel zur Deckung der Gesamtkosten, z. B.

Eigenkapital, z. B.

- Bargeld
- Einbringung des eigenen Grundstücks in das Projekt
- Eigenkapitalersatz (Zuschüsse)
- Eigenleistungen
- Bausparguthaben

Fremdkapital, z. B.

- Bankkredite
- Bauspardarlehen



Laufende Aufwendungen
(im Rahmen der Wirtschaftlich-
keitsberechnung) während der
Bewirtschaftungsphase

1. Kapitalkosten:

- Fremdkapitalzinsen in tatsächlicher Höhe
- ggf. Erbbauzinsen lt. EBR-Vertrag

2. Bewirtschaftungskosten (§§ 24 ff. II. BV):

- Abschreibung (z. B. 1 % der Baukosten)
- Verwaltungskosten (z. B. 250,00 €/Jahr/Wohng)
- Nichtumlegbare Betriebskosten
- Instandhaltungskosten (z. B. 8,00 €/Jahr/qm Wohnfläche)
- Mietausfallwagnis (in marktgerechter Höhe)



Gesamtkosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Kosten des Baugrundstücks einschl. Erwerbsnebenkosten:

- Wert des Grundstücks
- Grunderwerbsteuer
- Notar- und Grundbuchkosten
- Erschließungskosten
- Kosten einer ggf. notwendigen Bodenordnung (Umlegung)

Baukosten, z. B.:

- Kosten für Gebäude, Außenanlagen, Betriebseinrichtungen, bewegliches Zubehör, Wirtschaftsausstattungen
- Baunebenkosten, z. B.: Architekt, Verwaltungsleistungen des Bauherren, amtliche Gebühren, Zwischenfinanzierungskosten, Bankgebühren zur Beschaffung der Finanzierungsmittel



Unterschied

Wirtschaftlichkeitsberechnung –
Lastenberechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) – (§§ 2 ff II. BV):

Für Renditeobjekte; zur Ermittlung der „Kostenmiete“, also des mind. zu erzielenden Mietpreises in Euro/qm/Monat, damit die laufenden Aufwendungen gedeckt sind.

Lastenberechnung (LB) – (§§ 40 ff II. BV)

Aufstellung aller laufenden Belastungen (einschl. Zins und Tilgung, Bewirtschaftung) und Verrechnung mit den langfristig erzielbaren Einnahmen. Damit wird die notwendige Liquidität ermittelt, ob also die Einnahmen zur Kostendeckung und zum Kapitaldienst ausreichen.

Hinweis: Die II. BV war und ist nur für öff. gef. Bauprojekte zwingend, deren Förderantrag bis 2002 gestellt wurde;

anwendbar aber auch zur Mietpreiskalkulation (WB) eines akt. freifin. Projekts bzw. Prüfung der Kreditwürdigkeit (LB)



Vier Real-Kreditarten

MABIO

Real-Kredit: zu beleihendes Objekt als Sicherheit steht im Vordergrund

f. bewegl. Sachen: Verpfändung von Eigentum

- Lombarkredit: Besitzwechsel (Wertpapiere, Schmuck, ...)
- Sicherungsübereignung: Eigentumswechsel (Fahrzeugbrief, Lizenz, ...)

f. unbewegl. Sachen: Grundpfandrechte, dingl. Sicherung im Grundbuch

- Hypothek: streng akzessorisch, nur im Zusammenhang mit Forderung
- Grundschild: abstrakt, unabhängig von Forderung



Per Definition gehören Betriebskosten zu den Bewirtschaftungskosten.
In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung werden sie aber meist nicht angesetzt.

Warum nicht?

Mittels einer WB lässt sich die „Kostenmiete“ ermitteln (Notwendige Miethöhe, um eigene Kosten zu decken).

In Wohnraum-Mietverträgen wird regelmäßig eine BeKo-Vorauszahlung vereinbart.

Damit werden also die anfallenden BeKo über die BeKo-Abrechnung auf die Mieter umgelegt, so dass diese Kosten für den Vermieter ein durchlaufender Posten sind.

Letztlich (durch VZ und Abrechnung) trägt der Mieter die BeKo.

Die durch die WB ermittelte Kostenmiete ist damit als NKM zu verstehen, die keine BeKo enthält.



Gegenüberstellung der lfd. Aufwendungen
– lfd. Erträge für die Bewirtschaftungs-/
Vermietungsphase im Rahmen der Wirtschaft-
lichkeitsberechnung

Bewirtschaftungsphase (Vermietung)

laufende Aufwendungen p.a.

1. Kapitalkosten

- FK-zins

2. Bewirtschaftungskosten

- Abschreibung (z. B. 1 % d. Baukosten)
- Verwaltungskosten/ Jahr
- Inst.kosten-Pauschalen nach Alter und Zustand (z.B. 8,00 €/m² WoFläche*Jahr)
- Mietausfallwagnis (MAW) je nach Marktlage (z. B. 2 % der Miet-Erträge)

laufende Erträge p.a.

Gesamt-Nettokalt-Mieten / Jahr
(lässt sich auf den m²-Preis pro Monat herunterrechnen)

**Wenn Summe Aufw. < Summe Erträge
ist das Projekt wirtschaftlich.**



Gegenüberstellung, Aufstellung der Gesamtkosten - Finanzierungsplan für die Bau- bzw. Erwerbsphase im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bau- bzw. Erwerbsphase

Gesamtkosten

1. Grundstück

- Kaufpreis bzw. Verkehrswert
- Erwerbsnebenkosten (GEST, Notar-/GB-kosten, Makler)
- Erschließung

2. Bau- und Baunebenkosten

- Gebäude und Ausstattung
- Außenanlagen
- Baunebenkosten
- Geldbeschaffung (Damnum)

Finanzierung

1. Eigenkapital

- Bar-, Giralgeld
- Grundstück
- Eigenleistungen
- Bausparguthaben

2. Fremdkapital

- Kredite, Darlehen (Hypothek bzw. Grundschuld)
- Bauspardarlehen

Summe = Summe

Wenn Fin.Summe < Ges.Kosten, ist das Projekt nicht finanzierbar



Leasingformen

Sonderform der Fremdfinanzierung

Operate bzw. Financial Leasing

	Operate-Leasing	Financial-Leasing
Laufzeit	i. d. R. max. 1 Jahr	bis 90 % der Gesamtnutzungsdauer
Kündigung	kurzfristig möglich	nicht möglich
Investitions-Risiko	beim Leasinggeber	beim Leasingnehmer
Leasingnehmer	mehrere Leasinggeber	ein Leasinggeber
Nach Ablauf	Rückgabe an Leasinggeber	Rückgabe, Kauf, Anschlussleasing
Eigentümer	Leasinggeber	Leasinggeber



Factoring

Sonderform der Fremdfinanzierung

Factoring: Ankauf von Forderungen durch ein Finanzierungsinstitut („Factor“ F)

Verkauf eigener Forderungen (abzgl. Kosten) an F
→ sofortige Zahlungsfähigkeit (Finanzierungsfunktion)

F übernimmt damit Forderungsausfallrisiko (Kreditsicherungsfunktion)

F verwaltet und zieht Forderungen auf eigene Rechnung ein (Dienstleistungsfunktion)

Nachteile: Kosten; praktisch nur für sichere Forderungen möglich; evtl. Ärger bei Kunden wg. Druck bei Forderungseinzug

Vorteile: Liquiditätsverbesserung; kein Ausfallrisiko; Arbeitsentlastung
[Nicht verwechseln mit „Zession“ = Sicherung von Krediten durch Abtretung eigener Forderungen, Zessionskredit]



Möglichkeiten der Beteiligungsfinanzierung in Abhängigkeit von der Gesellschaftsform

Das Eigenkapital wird durch Beteiligungen von Außenstehenden erhöht
→ Beteiligungsfinanzierung = Form der Außenfinanzierung

Einzelunternehmen: Geld- oder Sacheinlagen durch Inhaber, aus Privatvermögen wird Eigenkapital des Unternehmens

OHG: Kapitalerhöhung durch bisherige Gesellschafter oder Aufnahme neuer Gesellschafter

KG: Kapitalerhöhung durch bisherige Gesellschafter oder Aufnahme neuer Gesellschafter (Kommanditisten)

GmbH: Kapitalerhöhung durch bisherige Gesellschafter oder Aufnahme neuer Gesellschafter

AG: Kapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien



Geschäftsmodelle, besondere Ausprägungen einer AG oder GmbH (für die Finanzierung) in der Immobilienwirtschaft:

REIT – REIM

REIT = Real Estate Investment Trust (börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaft)

In Deutschland seit 2007 zulässig (REIT-Gesetz)

→ sog. G-REIT (German-REIT)

Geschäftsfeld: Gewinnerzielung durch Vermietung/Verpachtung eigener Immobilien, Zinsen; Beschränkung der Möglichkeit des Immobilienhandels, Schwerpunkt Halten und Verwalten von Immobilien (§ 14)

Direkte Anlage in Immobilien, Anteile (Aktien) können an der Börse gehandelt werden

Erwerb von Bestandswohnmobilien nicht zulässig (§1)

Mindestausschüttung (Dividende) 90 % des Gewinns (§ 13)

REIM = Real Estate Investment Management; (unter diesem Namen in Dtl. kaum bekannt), GmbH oder AG; Handel, Vermittlung, Verwaltung, Bau von Immobilien



Leverage-Effekt

MABIO

Leverage-Effekt (engl. Leverage = Hebelwirkung):

Verhältnis (Hebelwirkung) zwischen zu zahlenden Kreditkosten für Fremdkapital und eigenen Gewinnen, der eigenen Gesamtkapitalrendite

Beispiel: Ein Bauträger wirtschaftet mit einer Gesamtkapitalrendite (Unternehmensrentabilität) von 10%.

Wenn dieser BT 10 Mio EK für ein Projekt einsetzt, erwirtschaftet er 11 Mio – also eine EK-Rendite von 10 %.

Wenn er für das gleiche Projekt 8 Mio. FK zu 2 % Zinsen aufnimmt und nur 2 Mio. EK einsetzt und auch 11 Mio. erwirtschaftet, entspricht dies einer EK-Rendite von 42 % (mit 2 Mio. EK wurde abzügl. FK-Zinsen ein Gewinn von 840.000,- erwirtschaftet)!

Fazit: Aufnahme von FK steigert die EK-Rendite, wenn die eigene GK-Rendite höher ist als die FK-Zinsen. Im umgekehrten Fall wirkt der Leverage-Effekt verlustbringend.



Tilgungsstreckungsdarlehen

Tilgungsstreckungsdarlehen (TSD), auch Disagiodarlehen genannt:

Zweites Darlehen, welches zusätzlich zu einem Hypothekarkredit (in Höhe des Disagios) in Anspruch genommen wird, wenn dieser Hypothekarkredit nur unter Abzug eines Disagios ausbezahlt wird, der Darlehensnehmer aber die volle Kreditsumme benötigt.

Von den vereinbarten Rückzahlungsbeträgen (auf Basis des Hauptdarlehens) wird zuerst das TSD bedient, erst danach das Hauptdarlehen. Dadurch verlängert sich die Laufzeit der Rückzahlung (Tilgungsstreckung).



Buchhaltung

- Valutierung (Auszahlung) eines Darlehens abzügl. Damnum
- vorschüssige Annuität
- Abgrenzung Zinsaufwand zum Bilanzstichtag
- Abschreibung Damnum zum Bilanzstichtag

Annuität vorschüssig

Valutierung mit gleichzeitiger Verrechnung der 1. Annuität

(2740) Bank

(290) GBK

(41...) Verb. KI

(872) A_Zins

an (41...) Verb. KI

Abgrenzung Zinsaufwand zum Bilanzstichtag

Zinszahlung immer vor Bilanzstichtag

(291) ARA

an (872) A_Zins

Abschreibung GBK (Damnum) zum Bilanzstichtag

(875) Abschr. GBK

an (290) GBK

monatsgenauer Betrag



Neue Baseler Eigenkapitalübereinkunft (Basel II; Basel III)

EU-weite Richtlinien zur Absicherung von Krediten

Basel-II-Regeln gültig seit 01.01.2007 im EU-Gebiet, war ab 2009 auch in USA geplant – unbestimmt verschoben; Verschärfte Basel-III-Regeln gelten in der EU seit 2014.

Kredite müssen je nach Risiko mit Eigenkapitalanteil der Bank hinterlegt sein; bei höherem Risiko (mehr Kredite) auch mehr Eigenkapital des Kreditgebers nötig (Kernkapitalquote)

Bankenaufsichtlicher Überprüfungsprozess - in Dtl. BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) - regelmäßige Kontrolle: höheres Risiko = mehr Kontrolle

Erweiterte Offenlegung, sorgt für Marktdisziplin: alle Entwicklungen, Bilanzen, Tendenzen ... sind zu veröffentlichen

Potentielle Kreditnehmer werden bezüglich des Risikos bewertet (Rating)
→ kleinere, neu gegründete Unternehmen = evtl. weniger Sicherheit = schlechteres Rating = höhere Zinsen oder gar kein Kredit



Finanzierung von Bauvorhaben über Pfandbriefbanken (ehem. Hypothekenbanken)

s. Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(bis 2005 Hypothekendarlehenbankengesetz HBG)

Pfandbriefbanken (Geschäftsbanken mit besonderer Lizenz der BaFin) refinanzieren ihre ausgegebenen Immobilienkredite über Pfandbriefe, also langfristige Einlagen von Kundengeldern

Deshalb hohe Sicherheit: Darlehen für Immobilien nur in Höhe von max. 60 % des Beleihungswerts mit erstrangiger dinglicher Sicherheit im Grundbuch – damit ist für den Kreditgeber das Darlehen faktisch ohne Risiko abgesichert

Darüber hinausgehende Darlehenssummen können - bei erhöhtem Risiko und erhöhtem Zins - zusätzlich aufgestockt werden, aber aus eigenen Mitteln der Bank mit EK-Rücklage refinanziert, nicht aus Kundeneinlagen

Meist als AnnuitätenDL (Laufzeit ca. 30 Jahre bei 1 % anfänglicher Tilgung p. a.)



Effektivzinsformel

MABIO

Effektivzins: Pflichtangabe lt. PAngV, beinhaltet die tatsächlichen Kosten in %, nicht nur den Nominalzins

Es gibt mehrere Näherungsformeln, hier die einfachste:

$$Z_{\text{eff}} = \frac{Z_{\text{nom}}\% \cdot 100}{100 - \text{Damn} - \text{NK}\%} + \frac{\text{NK, Damnum}\%}{\text{Zinsfestschr.zeit}}$$

Beispiel:

Darlehen 50.000,00; Nominalzins = 1,8 %, 3 % Damnum (keine Nebenkosten), Zins fest 10 J.

$$Z_{\text{eff}} = \frac{1,8 \cdot 100}{97} + \frac{3}{10} \approx 2,16 \%$$

(Genau diese Näherungsformel wurde bislang in IHK-Abschlussprüfungen verlangt, keine andere)



Vier Personal-Kreditarten

MABIO

Bei einem Personal-Kredit steht die Person des DL-Nehmers als Sicherheit im Vordergrund.

- 1) **Dispositionskredit:** f. Privatpersonen (natürliche Personen), formfrei, flexibel
- 2) **Kontokorrentkredit:** f. Unternehmen (juristische Personen), Darlehensbrief, flexibel
- 3) **Zessionskredit:** Forderungsabtretung, offen oder still, fix (z. B. Abtretung von Mietforderungen als Sicherheit für Darlehen zur Modernisierung)
- 4) **Bürgschaftskredit:** schriftl. (außer Kaufleute)
entweder als Ausfallbürgschaft: Bürge haftet erst nach erfolgloser Zwangsvollstreckung
oder als selbstschuldnerische Bürgschaft: Bürge haftet, als wäre er selbst Schuldner