

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	IX
Tabellenverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Aktuelle Literatur – Übersicht	XV
I. Einleitung	1
II. Das österreichische Bankensystem	5
A. Allgemeines	5
B. Geschichte des Bankwesens	5
C. Bankenregulierung als Folge von Finanzkrisen	8
D. Funktionen der Kreditinstitute	15
III. Rechtliche Grundlagen	17
A. Allgemeines	17
B. Die Wohnbaufinanzierung mit Verbrauchern	17
1. Das Verbraucherkreditgesetz (VKrG)	17
2. Das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG)	19
C. Grundlagen des Wohnrechts 1: Das Mietrechtsgesetz	24
D. Grundlagen des Wohnrechts 2: Das Wohnungseigentumsgesetz	33
E. Das Grundbuch	39
IV. Der Kreditvergabeprozess in der Praxis	51
A. Voraussetzungen an den Kreditnehmer	51
B. Sicherheiten im Kreditgeschäft	53
C. Der Finanzierungsprozess	58
V. Finanzierungsformen	65
A. Kontokorrentkredit	65
B. Investitionskredit („Wohnbaukredit“)	66
C. Bausparkassenfinanzierung	72

Gramann, Basiswissen Immobilienfinanzierung?

VII

D. Fremdwährungskredit	73
E. Wohnbauförderung	78
F. Miet-Kauf-Modell	79
G. Leasing	80
VI. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung	83
A. Allgemeines	83
B. Grundlagen der Unternehmensfinanzierung	83
C. Kreditprüfung von Bauträger- bzw Projektentwicklungsunternehmen	86
D. Sicherungsmodelle des BTVG	87
E. Finanzierungsmodelle für Bauträger	89
VII. Grundlagen der Immobilienbewertung	93
A. Grundlagen der Immobilienbewertung	93
1. Das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)	94
2. Das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)	96
3. Das Sachwertverfahren (§ 6 LBG)	99
4. Erfordernisse eines Gutachtens	100
5. Überblick zu weiteren Wertermittlungsverfahren	101
B. Die Rentabilitätsberechnung	102
C. Beispiel einer Wertermittlung: Bewertung eines Einfamilienhauses	106
D. Beispiel einer Wertermittlung: Bewertung einer Eigentumswohnung	108
VIII. Schlusswort	113
Anhang	115
Anhang 1: Muster ESIS-Merkblatt (HIKrG)	115
Anhang 2: Checkliste Kreditwürdigkeitsprüfung von Verbrauchern	123
Anhang 3: Checkliste Kreditwürdigkeitsprüfung von Unternehmen	125
Anhang 4: Checkliste Finanzierung von Gewerbeimmobilien	126
Anhang 5: Checkliste Finanzierung der Immobilienentwicklung	127
Stichwortverzeichnis	129