

Bücher

Gewerbliche Immobilien-Finanzierung

Von Georg Friedrich Doll: Gewerbliche Immobilien-Finanzierung. Liquiditäts- und Zinsmanagement. 1. Auflage, 2008; 232 Seiten, gebunden mit CD-ROM; Euro 49,00 (inklusive Mehrwertsteuer); ISBN 978-3-940219-03-9

Der langjährige Leiter der gewerblichen Immobilienfinanzierung bei der DG Hyp und heutige Partner des Hamburger Beratungsunternehmens Risk-Balance, Georg Friedrich Doll, hat unter dem Titel „Gewerbliche Immobilien-Finanzierung. Liquiditäts- und Zinsmanagement“ ein bemerkenswertes Hand- und Lehrbuch vorgelegt. Darin versucht er sich allerdings weder an der Herleitung oder Erklärung finanzwissenschaftlicher Theorien noch frönt er finanzmathematischen Beweisen. Sein Anliegen ist dem Leser ein Grundlagenwissen zu den gängigen Kreditkonstruktionen in der gewerblichen Finanzierungspraxis zu vermitteln. Entsprechend spricht sein Buch nicht die Kreditexperten in den Banken, sondern Investoren und Bestandshalter an, für die die Optimierung der Finanzierungsparameter ein wichtiger wertbildender Faktor im Immobilien-Management darstellt.

Lobenswert: Der Autor quält seine Leser nicht mit anonymisierten, aber kaum übertragbaren Fallbeispielen. Vielmehr beschreibt und erläutert er die wichtigsten Finanzierungsinstrumente und wie sie zusammenhängen. Dabei orientiert er sich am allgemeinen Sprachgebrauch und vermeidet Fach-Chinesisch und Formel-Kyrillisch soweit wie nötig. Ohne Fachvokabular kann er freilich nicht auskommen, doch schafft er es, die Begriffe kurz, verständlich und dabei stets präzise zu erklären. Seine Erläuterungen unterfüttert er mit einfachen, übersichtlichen Rechenbeispielen, die stets mit den Exceldateien auf der dem Buch beiliegenden CD-Rom direkt nachvollzogen werden können.

Ohne große Umschweife und nach nur jeweils einer Seite Abkürzungs- und Symbolübersicht sowie Einleitung steigt der Autor in den Hauptteil des Buches ein. Im ersten Kapitel werden die Grundlagen der Immobilienfinanzierung, speziell der Optimierung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital, umrissen. Das zweite Kapitel ist den

Möglichkeiten der Zinsbindung gewidmet, wobei die gebräuchlichsten Varianten der Zinsvereinbarungen durchdekliniert werden.

Nachdem in den ersten beiden Kapiteln Basiswissen vermittelt wurde, beginnt im dritten Kapitel die Vorstellung komplexerer Zinsvereinbarungen. Daran anschließend geht der Autor im vierten Kapitel der Frage nach, wie Zinsbindungen geändert werden können, welche Sicherungsinstrumente nutzbar sind und wie Kreditverträge und Zinsswaps bewertet werden. Im fünften Kapitel erklärt er die Instrumente, die genutzt werden, um Zinsen für künftige Perioden heute schon festzuschreiben und im sechsten Kapitel beschreibt er die Möglichkeiten der Verbilligung von aktuellen Zinskosten. Aufschlussreich ist das siebte Kapitel, in dem der Einfluss der Zinssicherungen auf die Finanzkennzahlen thematisiert wird. Anschließend widmen sich die Kapitel neun und zehn den Kosten- und Rechtsaspekten bei Tilgungen. Abgerundet wird das Buch mit einem Anhang, der die Zinssicherungsinstrumente und die mathematischen Grundlagen zusammenfasst. Ein Verzeichnis der Fachbegriffe und Stichworte schließt das Werk ab.

In seiner Abhandlung konzentriert sich der Autor jedoch ausschließlich auf die Finanzierungsformen, die von Immobilienbanken angeboten werden. Andere Instrumente und Produkte wie zum Beispiel Immobilienleasing und Mezzanin-Kapital werden nicht thematisiert, gleichwohl sie eine Alternative beziehungsweise Ergänzung zum klassischen Bankkredit sind. Georg Friedrich Doll ist es gelungen, das Liquiditäts- und Zinsmanagement bei gewerblichen Immobilienkrediten in seinen Grundlagen für den Nutzer anschaulich, schnörkellos und leicht verständlich darzustellen. Dass dabei auch die Interessenlage und Kalkulationen der Banken aufgezeigt werden, macht dieses Buch für den Leser noch werthaltiger.

*Zu beziehen über
KreditwesenService GmbH
Frankfurt am Main
Telefax 069/ 707 84 00
Telefon 069/ 97 08 33-21
(Brigitte Wöllner)*