

Jürgen Leibfried

Risikoanalyse bei Immobilieninvestitionen in den USA

Technische Universität Darmstadt
Fachbereich 1
Betriebswirtschaftliche Bibliothek
Inventar-Nr.: 55.349
Abstell-Nr.: A 27/122
.....
.....
.....

Schulz-
Kirchner
Verlag

Idstein 1988

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Definition und Abgrenzung der Thematik	1
II. Ausländische Immobilieninvestitionen in den USA - Ausmaß, Motive und Bedeutung -	11
II.1. Ausmaß der ausländischen Immobilien- investitionen in den USA	14
II.1.1. Ausländische Direktinvestitionen in den Vereinigten Staaten	20
II.1.2. Ausländische Immobilien- investitionen in den USA	23
II.2. Motive für ausländische Immobilien- investitionen in den USA	34
II.2.1. Wahrnehmung der amerikanischen wirtschaftlichen Rahmendaten als Motiv	35
II.2.2. Vermögenssicherung durch Vermögensstreuung als Motiv	38
II.2.3. Politisches Sicherheits- streben als Motiv	40
II.3. Bedeutung ausländischer Immobilien- investitionen für die USA	43
II.3.1. Vorteile von ausländischen Immobilieninvestitionen für die USA	46
II.3.2. Nachteile von ausländischen Immobilieninvestitionen für die USA	48

	Seite
II.4. Bedeutung amerikanischer Immobilieninvestitionen für ausländische Investoren	52
II.4.1. Mögliche Vorteile	52
II.4.2. Mögliche Probleme	58
III. Risikoanalyse von Immobilieninvestitionen in den USA	64
III.1. Die immobilienpezifischen Risiken	66
III.1.1. Inter- und/oder innerlokale Standortrisiken	67
III.1.1.1. Interlokale Standortrisiken	67
III.1.1.2. Innerlokale Standortrisiken	69
III.1.2. Risiken in der jeweiligen Immobiliencharakteristik	73
III.1.2.1. Risiken bei Wohnimmobilien	74
III.1.2.2. Risiken bei Shopping-Centern	81
III.1.2.3. Risiken bei Hotelimmobilien	94
III.1.2.4. Risiken bei Büroimmobilien	101
III.1.2.5. Risiken bei landwirtschaftlichen Immobilien	116
III.1.2.6. Risiken bei forstwirtschaftlichen Immobilien	126
III.1.2.7. Risiken bei Industrieimmobilien	130
III.1.2.8. Risiken bei Landerschließungsvorhaben	141
III.1.2.9. Risiken bei condo-conversion-Vorhaben	153

III

	Seite
III.2. Rechtliche Risiken	166
III.2.1. Allgemeine rechtliche Risiken	168
III.2.1.1. Case Law und Vertragsfreiheit	168
III.2.1.2. Risiken unter den Aspekten der Vertragsfreiheit und Rechts- wie Sachmängelhaftung	170
III.2.1.3. Risiken unter dem Aspekt der föderalistischen Ausprägung der USA	171
III.2.1.4. Prozessuale Verfahren, die Urteilsvollstreckung und die hiermit verbundenen Risiken	172
III.2.1.5. Einschaltung von Anwälten und die hiermit verbundenen Risiken	175
III.2.2. Spezielle rechtliche Risiken	177
III.2.2.1. Risiken beim Direkterwerb einer Immobilie	178
III.2.2.2. Beteiligung an einer Gesellschaft	225
III.3. Politische Risiken	231
III.3.1. Staatliche Eingriffsmaßnahmen	232
III.3.1.1. Das deutsche Instrumentarium	232
III.3.1.2. Das amerikanische Instrumentarium	236

IV

	Seite
III.3.2. Private Schutzmaßnahmen	242
III.3.2.1. Rechtliche Umstrukturierung des Eigentums im Krisenfall	242
III.3.2.2. Aufgabe oder Verschleierung des Eigentums	246
III.4. Kapitalanlage- und darstellungsspezifische Risiken	248
III.4.1. Kapitalanlage- und darstellungsspezifische Risiken bei Kapitalanlagegemeinschaften	252
III.4.1.1. Risiken im Bereich der Informations-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte	252
III.4.1.2. Risiken aus fehlender Unabhängigkeit von Vertragspartnern	261
III.4.1.3. Risiken im Vorbereich der Offerte	262
III.4.1.4. Risiken im Bereich der allgemeinen Konzeption	266
III.4.2. Risikoanalyse im Bereich der Prospektofferten	273
III.4.2.1. Bereiche der staatlichen Kontrolle	276
III.4.2.2. Bereiche der privaten Kontrolle	295