
Sonderdruck

50.85

Frhr. v. Weichs

Die selbstgenutzte Gewerbeimmobilie

**Entscheidungs- und Beurteilungskriterien
für Betriebsinhaber und Unternehmensgründer**

1. Auflage 1992



Der Autor:

Caspar Ffhr. von Weichs,

geboren 1949. Nach Ausbildung zum Industriekaufmann Studium zum Diplom-Wirtschaftsingenieur und Ausbildung zum REEFA-Fachmann an der TU Karlsruhe. Danach Tätigkeit bei einer internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Düsseldorf, Anschließend 7 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, zuletzt Vorstand einer Immobilienaktiengesellschaft in München. Seit 1986 Partner bei Dr. SEEBAUER & PARTNER Gesellschaft für strategische Unternehmensberatung in München. Diese Gesellschaft hat sich spezialisiert auf die Beratung des Finanzdienstleistungs- und Immobilienmarktes und hat in diesen speziellen Geschäftsfeldern eine marktführende Stellung inne. Im Rahmen seiner Beratungstätigkeit hat sich Herr v. Weichs spezialisiert auf Investitions-, Kosten- und Produktstrategien.

Der Inhalt:

Das Unternehmen, der Betrieb ist konsolidiert, Stabilität ist erkennbar das Unternehmen wächst aber auf fremden oder zu beengten Grund und Gebäuden, dann ist die Frage nach einer neuen, selbstzunutzenden Gewerbe-Immobilie zu stellen. Verschiedene Gründe machen eine solche Investition sinnvoll: Neben steuerlichen Vorteilen erhält der Betrieb (nach intensiver Prüfung und Auswahl) eine optimale, von Anfang an rational gestaltete Betriebsstätte. Richtig geplant, dient das eigene Unternehmensgehäuse nicht nur der finanziellen Absicherung, sondern in der Regel auch der Altersvorsorge für den Unternehmer. Stellt doch gerade die eigene Gewerbeimmobilie den auch häufig größten Teil der Unternehmenssubstanz und des Privatvermögens des Unternehmers (nicht nur bei Betriebsaufspaltung) dar. Das ist beim handwerklichen Betrieb ebenso wie bei einem industriell tätigen Unternehmen oder den Büroräumen eines Freiberuflers. Die eigengenutzte Immobilie kann zu einem wichtigen Fundament eines Unternehmens werden. Doch vor einer Entscheidung pro Immobilie steht die Phase der intensiven Prüfung. Einer ersten Orientierung dient diese Dokumentation, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Inhaltsübersicht

| | Seite |
|--|-------|
| 1 Vorbemerkung | 2 |
| 2 Herleitung der Anforderungskriterien | 2 |
| 3 Business Plan | 4 |
| 4 Grundstückskriterien | 6 |
| 5 Gebäudeplanung/Gebäudekriterien | 8 |
| 6 Standortplanung | 11 |
| 7 Finanzierungskriterien | 17 |
| 8 Investitionsperspektiven | 21 |
| 9 Anhang | 23 |
| 9.1 Gebäudeabschreibungen – linear und degressiv | 23 |
| 9.2 Sonderabschreibungen für Gebäude | 24 |
| Stichwortverzeichnis | 25 |

ISBN 3-448-02733-2

Kundendienst der Haufe-Verlagsgruppe

© Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, 7800 Freiburg i. Br., 1. Aufl. 1992
Postfach 7 40, Hindenburgstraße 64, Telefon: (07 61) 36 83-0,
Telex: 7 72 442 haufe d, Telefax (07 61) 3 68 31 95, Bildschirmtext *33933 #

Verantwortlicher Redakteur: Rechtsassessor W. T. Bohl

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Druck: Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg i. Br.

1 Vorbemerkung

- 1 Aufgezeigt werden in dem vorliegenden Sonderdruck Entscheidungs- und Beurteilungskriterien für Betriebsinhaber, Geschäftsführer und Unternehmensgründer bei der betrieblichen Investition in gewerbliche, selbstgenutzte Immobilien. Die nachfolgenden Beurteilungskriterien gehen davon aus, daß der Anwender als Betriebsinhaber, Unternehmer oder Unternehmensgründer vor einem generellen Investitions- und Planungsproblem steht, zu dessen Lösung die nachfolgend aufgestellten und kommentierten Kriterien ohne Anspruch auf letzte Vollständigkeit eine wesentliche Hilfe bei der Entscheidungsfindung und bei dem planvollen Vorgehen darstellen sollen.
- 2 In der Vorgehensweise wird insbesondere darauf abgehoben, daß die Immobilie aus der Sicht der hier angesprochenen Personen in dem gesamten Planungsprozeß eine Hilfsfunktion zu erfüllen hat, nämlich den äußeren Rahmen für die Hauptfunktion der betrieblichen Leistungserstellung zu ermöglichen. Daraus resultiert die nachfolgend dargelegte Abhängigkeit der Immobilien-Investitionsplanung von der betrieblichen Planung.

2 Herleitung der Anforderungskriterien

- 3 Die Anforderungskriterien der Immobilie bezüglich Größe, Platzbedarf, Standort resultieren ureigentlich aus dem übergeordneten Betriebsgeschehen und werden aus der **Umsatzplanung** abgeleitet. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:
 - 2.1 Der **Umsatz** ist in die wesentlichsten Produkte aufzuliedern und deren Marktwachstum in den nächsten fünf bis maximal zehn Jahren abzuschätzen.
 - 2.2 Für die einzelnen Produkte sind die Mengen und die zukünftigen Preise grob abzuschätzen und zwar für die ersten fünf Jahre etwas genauer und für die darauf folgenden fünf Jahre etwas grober.
- 4 2.3 Aus der Umsatzplanung ist das für die Erzielung des geplanten Umsatzes notwendige **Personal** zu berechnen. Hierbei können für eine solche Grobplanung lineare Ansätze durchaus ausreichen.
- 2.4 Aus der Personalplanung ergibt sich die **Arbeitsplatzplanung** bei Berücksichtigung des evtl. notwendigen Schichtbetriebes. Vergleiche auch hierzu das in Kapitel 5 genannte Beispiel.
- 5 2.5 Aus der Kombination von Person-, Arbeits- und Umsatzplanung ergibt sich die Planung des notwendigen Maschinenparks, welcher zur Erstellung der betrieblichen Leistung nötig ist. Bei dieser **Maschinenparkplanung** sollten auch Rationalisierungseffekte, die sich im Zeitablauf ergeben können, hinsichtlich der Arbeitsplätze mitberücksichtigt werden. Bei der Maschinen- und Ausstattungsplanung sollten vor allen

Dingen auch die Fördersysteme und die Ver- und Entsorgungssysteme mit berücksichtigt werden. Aus der Auflistung der über den Planungszeitraum nötigen Maschinenplanung ergibt sich die sogenannte Fertigungsflußplanung bzw. Layoutplanung (= Maschinenanordnung).

2.6 In der **Fertigungsfluß-** bzw. bei Bürobetrieben **Betriebsablaufplanung** wird in Verbindung mit der Layoutplanung eine optimale Anordnung des Mensch-Maschine-Systems zu planen versucht. Diese Planung sollte der Unternehmer zusammen mit seinen Fertigungs- und Betriebsablaufplanern erstellen, um aus dem Ergebnis den gesamten Platzbedarf für die Maschinen, die Arbeitsplätze, Lagerplätze und innerbetrieblichen Wege bestimmen zu können. Hierbei ist weiterhin festzulegen bzw. in Erfahrung zu bringen, welche nötigen Fundamente für Maschinen bzw. Tragfähigkeiten von Decken für die einzelnen Abläufe notwendig sind. Um bei der späteren Gebäudeplanung flexibel zu sein, sollten alternative Möglichkeiten offen gehalten bleiben, um gegebenenfalls später auch mehrgeschossig bauen zu können. Vergleiche hierzu den in Kapitel 5 beispielhaft aufgestellten Betriebsstrukturplan (Neue Produktionsstätte).

2.7 Umweltplanung

Aus der Kenntnis der betrieblichen Abläufe, der zu installierenden Maschinen und Anlagen, der berechneten Büro- und Hallengrößen aufgrund der Layoutplanung und des vorher geplanten Fertigungsprozesses inklusive Zuliefer-, Ausliefer-, Ver- und Entsorgungssystem lassen sich die Anforderungen an die Umwelt quantifizieren:

- Berechnung von Immissions- und Emissionsschutzmaßnahmen
- Berechnung von Abfallbeseitigungssystemen und den dafür notwendigen Standortbedingungen.

Die hierzu notwendigen Planungen sollten sowohl die aktiven wie passiven Umweltschutzmaßnahmen gestalterisch, aus der Sicht des Platzbedarfs, aus der Sicht von speziellen Geländebedingungen und vor allen Dingen auch von der Kostenseite her berücksichtigen.

2.8 Ver- und Entsorgungsplanung

Gleichermaßen aus der Umsatz- wie aus der Fertigungs- bzw. Betriebsablaufplanung können abgeleitet werden: der Energiebedarf (Prozeßwärme, Elektrizität etc.), die Anforderungen an Verkehrswege, z. B. Autobahn, Wasserwege, Eisenbahnananschluß, Flugplatznähe.

2.9 Investitionsplan

Aus den Plänen 2.1-2.8 ergeben sich die Rahmendaten der Gesamtinvestitionen (vergl. hierzu das in Kapitel 8 aufgeführte und errechnete Beispiel) hinsichtlich des Grundstückspreises, der Baukosten, Baunebenkosten, Zwischenfinanzierung etc. Hierbei sind die detaillierten, in Kapitel 5 genannten Gebäudekriterien zu berücksichtigen.

10 Das Ergebnis dieser 9 Planungsprozesse gibt Antwort auf

- die nötige Grundstücks- und Gebäudegröße sowie die Ausstattung des zukünftigen, neu zu planenden Betriebes
- die wichtigsten Standortvoraussetzungen
- die schrittweise Betriebsentwicklung
- die Gebäude-, Maschinen- und Arbeitsplatzanordnung
- die Größenordnung der Gesamtinvestition
- die mit der Investition erzielbaren Erträge
- die von den Erträgen abzudeckende maximale Gesamtbelastung der Finanzierung

3 Business Plan

11 Aus den in den Punkten 2.1-2.9 vorgestellten nötigen Einzelplänen ergibt sich in der Gesamtschau quasi das Modell des geplanten neuen gewerblichen Betriebes bzw. der Betriebsweiterführung, welches sich ausschließlich an betrieblichen Kriterien ausgerichteter hat. Aus diesen betrieblichen Kriterien ist der sogenannte **Businessplan** zu entwickeln mit dem Ziel, zu berechnen, ob die Gesamtinvestition tragfähig ist und welcher Spielraum und welche Restanforderungen in dem Gesamtplan der Grundstücksplanung zukommen.

12 Der Business Plan sollte in Zusammenarbeit mit der Hausbank entwickelt werden, die für diese Zwecke geeignete Planungs-EDV-Programme besitzt. Ein solcher Business Plan ist den heutigen, modernen betriebswirtschaftlichen Anforderungen entsprechend als sogenannter **Cashflow-Plan** über einen Zeitraum von zehn Jahren mit Schwergewichtung auf den ersten fünf Jahren anzulegen mit der Zielsetzung, daß aus dieser Planung ersichtlich wird, wieviel liquide Mittel für die Bedienung von Eigen- und Fremdkapital aus dem betrieblichen Leistungsprozeß übrig bleiben bzw. um umkehrt feststellen zu können, mit wieviel Eigen- und Fremdkapital die Investition zu finanzieren ist. Da, wie erwähnt, die Hausbank ihren Firmenkunden im Rahmen ihrer Beratung solche Programme anbietet, soll an dieser Stelle auf das untenstehende Beispiel verwiesen werden. Wesentlich ist, daß es möglich sein muß, aus dem Ergebnis der Cashflow-Planung drei wichtige Fragen zu beantworten:

- Rechnet sich die Gesamtinvestition?
- Wie groß darf der Grundstücksanteil im Gesamtinvestment sein?
- Wie muß der Finanzierungsplan aussehen?

Beispiel: Businessplan

| Beschreibung | Jahre | | nach dem Umzug in die neuen Produktionsstätten | | | | |
|--------------------------------------|--|--------|--|--------|--------|--------|--------|
| | in alter Produktionsstätte bis zum Umzug | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Stück-Output (Stückzahl) | 800 | 800 | 1.000 | 1.100 | 1.100 | 1.300 | 1.400 |
| Produkt 1 | 400 | 400 | 500 | 550 | 600 | 650 | 700 |
| Produkt 2 | 250 | 250 | 300 | 330 | 360 | 390 | 420 |
| Produkt 3 | | | | | | | |
| Stückpreis (DM) | | | 10.500 | 10.500 | 11.000 | 11.000 | 11.000 |
| Produkt 1 | 10.000 | 20.000 | 20.000 | 21.000 | 22.000 | 22.000 | 23.000 |
| Produkt 2 | 20.000 | 40.000 | 40.000 | 42.000 | 42.000 | 44.000 | 44.000 |
| Produkt 3 | 40.000 | 40.000 | 40.000 | 42.000 | 42.000 | 44.000 | 44.000 |
| Umsatz (TDM) | 8.000 | 8.000 | 10.500 | 11.600 | 13.200 | 14.300 | 16.800 |
| Produkt 1 | 8.000 | 8.000 | 10.000 | 11.550 | 13.200 | 14.300 | 16.100 |
| Produkt 2 | 10.000 | 10.000 | 12.000 | 13.860 | 15.120 | 17.160 | 18.480 |
| Produkt 3 | | | | | | | |
| Ges. Umsatz (TDM) | 26.000 | 26.000 | 32.500 | 37.010 | 41.520 | 45.760 | 51.380 |
| Zins- u. sonstige Erträge (TDM) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Gesamte Erträge (TDM) | 26.100 | 26.100 | 32.600 | 37.100 | 41.620 | 45.860 | 51.480 |
| Materialkosten | 10.000 | 10.500 | 13.000 | 14.900 | 16.600 | 18.300 | 20.200 |
| Hilfs- u. Betriebsstoffe | 500 | 550 | 600 | 700 | 900 | 950 | 1.000 |
| Lohnkosten | 5.200 | 5.500 | 5.840 | 6.190 | 6.500 | 8.200 | 8.700 |
| Gehälter | 1.800 | 1.900 | 2.000 | 2.125 | 2.520 | 2.670 | 2.830 |
| Sozialabgaben, Betriebsrente etc. | 1.750 | 1.850 | 1.960 | 2.075 | 2.520 | 2.720 | 2.880 |
| Zinsen des Betriebes | 500 | 500 | 550 | 600 | 650 | 650 | 700 |
| Zwischenfin. u. Ala Maschinen | 431 | 431 | 1.427 | 1.392 | 1.352 | 1.310 | 1.264 |
| Ala Gebäude | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 |
| Sonstige Kosten | 200 | 200 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| Betriebsergebnis vor Steuer | 4.219 | 3.169 | 4.213 | 6.568 | 8.018 | 8.450 | 11.296 |
| Ertrags- u. Gewerbesteuer 70% | 2.953 | 2.218 | 2.949 | 4.598 | 5.613 | 5.915 | 7.907 |
| Ala Maschinen | 1.000 | 1.000 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 1.100 |
| Ala Gebäude | 200 | 200 | 910 | 910 | 910 | 910 | 910 |
| Cash Flow Tilgungen | 2.466 | 2.151 | 3.274 | 3.980 | 4.415 | 4.545 | 5.389 |
| Ges. Cash Flow nach Steuern u. Tilg. | 0 | 0 | 396 | 432 | 472 | 514 | 560 |
| | 2.466 | 2.151 | 2.878 | 3.548 | 3.943 | 4.031 | 4.839 |

Feststellung:
In diesem Beispiel ist der Betrieb in der Planungsrechnung jederzeit in der Lage, die Annuität von 1,8 Mio zu bedienen und rechtfertigt dadurch die 100 %ige Fremdfinanzierung.

14 Diese als Cashflow-Rechnung aufbereitete **Investitionsrechnung** läßt sich an verschiedenen Parametern noch optimieren und dadurch eine bessere Finanzierbarkeit der Gesamtinvestition über folgende Parameter erreichen:

- Verkürzung der Planungs- und Investitionszeit
- Verbesserung der Fertigungsablaufplanung und damit Verbesserung der geplanten Produktionszeit
- Daraus resultierend ein höherer Kapitalumschlag = bessere Rendite und höherer Cashflow
- Aushandlung besserer Zwischen- und Endfinanzierungszinsen und Konditionen mit der Bank
- Einbeziehung alternativer Finanzierungsmethoden (siehe Finanzierungskriterien)
- Eine der zukünftigen Planumsatzentwicklung entsprechende Investitionsplanung, d. h. möglicherweise etwas weniger Investitionen am Anfang, mehr Investitionen gegen Mitte oder Ende des gesamten Planungszeitraums.

4 Grundstückskriterien

15 Aus den in Kapitel 2 und 3 erarbeiteten betrieblichen und finanziellen Planungen ergibt sich eine eindeutige Kriterienliste für Art und Beschaffenheit des notwendigen Grundstücks. Diese Kriterien sollen – nach Möglichkeit in Abhängigkeit vor allen Dingen von ihrer **Ertrags-** (Marketingaspekte) und **Kostenwirkung** (Investitionskosten und Investitionsfolgekosten) – in der Einzelbetrachtung bewertet werden. In der Praxis geht es meistens darum, mehrere Grundstücke miteinander zu vergleichen. Dies erfolgt sinnvollerweise dergestalt, daß man in einer Tabelle die fraglichen Grundstücke nebeneinander stellt, wobei folgende Kriterien möglichst mit Zahlenangaben beantwortet werden sollten:

16 4.1 Ist der **Grundstückspreis** durch die o. a. Cashflow-Rechnung abgesichert?

17 4.2 Liegt für das Grundstück ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** vor?
Wenn nicht, wann ist mit diesem **Bebauungsplan** zu rechnen?
Einzuweisen ist der **Bebauungsplan** beim zuständigen Stadtplanungsamt bzw. bei der zuständigen Baubehörde. Dort sind auch alle sich daraus ergebenden Informationen zu erhalten.

18 4.3 Sind im Grundstückspreis sämtliche **Erschließungskosten** enthalten für

- Kanal
- Straßenschluß
- Gas-, Wasser- und Elektrizitätsanschluß
- Fern- und Prozelwärmeanschluß
- Altlastenentsorgung

Mit welcher **Erschließungszeit** ist zu rechnen?

Zunächst ist der Verkäufer selbst dazu zu befragen; ansonsten wiederum die zuständige Planungsbehörde bzw. das zuständige Bürgermeisteramt. Für die Versorgung selbst sind die Stadtwerke, regionalen Energieversorgungsunternehmen (EVU) sowie das Tiefbauamt zuständig; bei Umweltfragen auch das jeweilige Umweltamt.

4.4 Wie ist die **Verkehrsbindung** bzw. -anbindungsplanung?

Können die Kunden uns gut erreichen?
Können die Zulieferer uns gut erreichen?
Ist der Abtransport leicht organisierbar?
Informationen zur Planung erteilt das zuständige Tiefbauamt bzw. Stadtplanungsamt oder der zuständige Regierungspräsident. Bei gewachsenen Gebieten der Investition diese Kriterien zu unterschiedlichen Tageszeiten selbst testen.

4.5 Sind öffentliche Verkehrsnetze für die Mitarbeiter in der Nähe verfügbar?

Verlieren wir etwa aufgrund Standort oder Lage wichtige Mitarbeiter?
Informationen zur Situation des örtlichen Verkehrsnetzes erhalten Sie bei den zuständigen (städtischen oder regionalen) Verkehrsbetrieben.

4.6 Wie sieht es mit Parkmöglichkeiten auf oder am Grundstück aus?

4.7 Welches **Arbeitsnehmerpotential** bietet die Gemeinde?

- im kaufmännischen Bereich
- im EDV- und Planungsbereich
- im Facharbeiter- und Fertigungsbereich
- im Ingenieur- und Entwicklungsbereich

Auskünfte zu diesen Fragen erteilt das örtliche Sozialamt, das Amt für Wirtschaftsförderung (vgl. z. T. Adressen in Kap. 7) sowie das Arbeitsamt.

4.8 Wie hoch ist das örtliche **Lohnniveau** im Vergleich zu anderen Standorten in den wesentlichen Mitarbeiterkategorien?

Angaben oder zumindest Richtlinien zum Lohnniveau erhalten Sie von der örtlichen Industrie- und Handelskammer (IHK).

4.9 Wie ist der **Gewerbesteuerbesatz** am Standort?

Hier liegt die **Zuständigkeit** beim jeweiligen Finanzamt bzw. Gemeindekämmerer.

4.10 Welche Hilfen leisten die Gemeinden?

- bei der Grundstücksbeschaffung
- bei der Mitarbeiterbeschaffung
- bei der Entsorgung
- bei der Finanzierung

Hierauf ist das Amt für Wirtschaftsförderung oder das Bürgermeisteramt anzusprechen.

- 22 4.11 Bei Unternehmen, die aus Marketinggesichtspunkten bereits durch den Standort ein hohes Image nach außen tragen müssen, ist das **Image des jeweiligen Standortes** und die Lage am Standort einzeln zu untersuchen. Meistens drückt sich der Imageunterschied von verschiedenen Standorten bereits im Grundstückspreis aus und ist an dieser Stelle deswegen nicht mehr quantitativ, sondern nur noch qualitativ zu bewerten.
- 23 4.12 Ist das Grundstück mit dinglichen **Auflagen oder Bedingungen** belastet (genaue Grundbucheintrag nötig), welche die angestrebte gewerbliche Nutzung des Grundstückes beeinflussen, z. B. Wegrechte, Leitungsrechte, Schachtrechte (dadurch bedingt evtl. Bergschäden, Erschütterungen etc.), dinglich gesicherte nachbarrechtliche Beschränkungen, z. B. Höhenentwicklungen, Emissionen, Verkehrsfrequenzen.
- Einsichten ins Grundbuch sind über den Notar oder die Hausbank beim Grundbuchamt möglich. Bei Bodenformationen und den oben genannten Bedingungen liegt die Zuständigkeit beim Vermessungs- und Tiefbauamt, in manchen Gegenden (so z. B. im Ruhrgebiet oder anderen Bergbauregionen) bei den Bergämtern.
- 4.13 Besteht die Gefahr eines nachbarrechtlichen Einspruchs bzw. die Gefahr des Einspruchs von Umweltschutzgruppen?
- Zur Beantwortung dieser Fragen muß in der Regel bei den Nachbarn oder kommunalpolitischen Organisationen selbst recherchiert werden. Baurechtlich ist später der Architekt verantwortlich.
- 24 4.14 Existiert ein **Bodengutachten** bzw. wie sind die Aussagen des Bodengutachtens hinsichtlich
- Grundwasser
 - Bodenbelastbarkeit
 - Gründungsmaßnahmen
 - Aushub und Bewehrungsmaßnahmen
- Hier ist zunächst der Verkäufer direkt zu befragen. Wenn nötig, ist selbst ein Bodengutachten in Auftrag zu geben.
- 4.15 Welche Auswirkungen haben die Aussagen des Bodengutachtens auf die Gebäudeplanung hinsichtlich
- Kosten
 - Zeitplanung

5 Gebäudeplanung/Gebäudekriterien

- 25 Die Planung und Errichtung bzw. der Erwerb des Betriebsgebäudes sollte ebenfalls in erster Linie an den betrieblichen Notwendigkeiten in Verbindung mit den baurechtlichen Beschränkungen und Vorschriften ausgerichtet werden. In diesem Zusammenhang sind nachfolgende Fragen nach Möglichkeit positiv zu beantworten bzw. Kriterien zu erfüllen:

- 5.1 Ist die **Gesamtplanung** in Übereinstimmung mit der Layoutplanung bzw. betrieblichen Ablaufplanung? 26
- 5.2 Stimmt die **Entwurfsplanung** mit den Anforderungen des Bebauungsplanes überein? (In diesem Zusammenhang sollte nach Möglichkeit versucht werden, nicht erst im Nachhinein Ausnahmegenehmigungen zu erlangen, die sehr viel Zeit kosten und häufig zusätzlichen finanziellen Aufwand bedeuten, sondern es sollte versucht werden, das Grundstück so auszusuchen, daß die Gesamtplanung innerhalb des Bebauungsplanes ohne Ausnahmegenehmigungen durchgeführt werden kann.)
- 5.3 Ist die **Gebäudekostenkalkulation** vollständig, inklusive sämtlicher Nebenkosten entsprechend DIN 276 aufbereitet und stimmt dieser Kostenrahmen und seine zeitliche Realisierung mit dem Zeit- und Kostenrahmen der Cashflow-Rechnung überein?
- 5.4 Ist die Gebäudegestaltung imagegerecht? Paßt sie zur Corporate Identity?
- 5.5 Entspricht die Gebäudequalität der Nutzungsdauer? Es muß dabei nicht unbedingt für die Ewigkeit geplant werden. Die Nutzungsdauer hängt je nach Betrieb von dessen Wachstum, von den Abschreibungsmöglichkeiten und von der Länge der jeweiligen Produktzyklen ab.
- 5.6 Läßt die Gebäudeplanung auch **langfristig andere Nutzungen** zu? 28
- Zum Beispiel kann es sinnvoll sein, ein Bürogebäude für die ersten zehn Jahre selbst zu nutzen und danach auszuliehen und ein entsprechend größeres Bürogebäude an einem anderen oder dem gleichen Standort neu zu errichten, oder es kann genauso sinnvoll sein, ein Bürogebäude auf eine spätere größere Eigennutzung auszuliegen und es bis zu diesem Zeitpunkt zu vermieten bzw. teilzuvermieten. Aus diesem Grunde sollte insbesondere bei einem Bürogebäude zusätzlich noch beachtet werden:
- Sind die Bürogrundrisse flexibel gestaltbar?
 - Sind EDV- und Informationskanäle geplant?
 - Sind Raumhöhen ausreichend bzw. durch abgehängte Decken flexibel gestaltbar?
 - Sind die Zugänge zu den einzelnen Büros oder Büroetagen abtrennbar, so daß eine Teilvermietung möglich ist?
 - Sind für Teilvermietungen getrennte Versorgungsbereiche geplant?
- 5.7 Ist die Gebäudeplanung, insbesondere die Haustechnik, auf günstige **Instandhaltungskosten** bzw. **Betriebskosten** hin ausgelegt? 29
- 5.8 Sind die Möglichkeiten einer kostengünstigen Wärmedämmungs-, Schallschutz-, Lüftungs-, Heizungsplanung ausgenutzt worden?
- 5.9 Ist die Entwurfs- und Werkplanung vollständig in den Ausschreibungsunterlagen wiedergegeben? 30

5.10 Bei der **Ausschreibung** sollten folgende Überlegungen angestellt werden:

- Einzelausschreibung

Für jedes Gewerk sollten mindestens drei Firmen angeschrieben werden. Bei der Beurteilung der Submissions-/Ausschreibungs-/Ergebnisse sind nicht nur Preis, sondern vor allen Dingen auch Qualitätskriterien in Anwendung zu bringen, insbesondere Referenzen, die Möglichkeiten der langfristigen Gewährleistung, die Möglichkeiten des langfristigen Services, z. B. Heizung, Lüftung, Fenster, Sanitär, Stahlbau, flexible Wände etc. Diese qualitativen Aspekte spielen unter Mittel- und Langfristspekten eine wesentlich größere Rolle als die ausschließliche Preisbetrachtung.

- Generalunternehmer-Ausschreibung

Bei dieser Ausschreibung gelten im wesentlichen dieselben Kriterien wie bei der Einzelausschreibung. Die Generalunternehmer-Ausschreibung hat im allgemeinen den Vorteil, daß die gesamte Baukoordination von einer Hand erfolgt und in einer Verantwortung liegt und somit Regelmöglichkeiten, die aus Bauzeitverzögerungen entstehen, einfacher wahrgenommen werden können. Darüber hinaus bietet der Generalunternehmer im allgemeinen (unterstellt wird hier, daß es sich um eine größere Firma handelt) aufgrund seiner Größe eine höhere Solvenz und damit größere Sicherheit für die Gewährleistungsarbeiten, die entsprechend den neuen VOB-Vorschriften bekanntlich fünf Jahre andauern. Auf diese fünfjährige Gewährleistungsfrist sollte nach Möglichkeit nicht verzichtet werden.

31 **5.11 Die Bauzeitplanung** des Architekten sollte mit der Bauzeitplanung, die sich aufgrund des Ausschreibungsergebnisses einstellt, übereinstimmen und diese Bauzeitplanung sollte wiederum mit der ursprünglichen Zeitplanung in der Investitions- und Cashflow-Rechnung übereinstimmen.

5.12 Bauabwicklungscontrolling

Es nützt sehr wenig, konkrete Pläne aufzustellen, wenn sie anschließend nicht eingehalten werden. Deswegen sollte der bauleitende Architekt dem Auftraggeber in vierwöchigen Abständen eine genaue Aufstellung über bisher aufgelaufene Baukosten, den Baufortschritt, Zeit-Über- oder -Unterschreitungen liefern und die Abweichungen begründen bzw. Maßnahmen vorschlagen, damit Abweichungen, die teilweise witterungsbedingt unvermeidbar sind, wieder aufgehoht werden können.

32 **5.13 Kostenerfassung und Dokumentation**

Es empfiehlt sich, die Kosten unterschieden entsprechend den steuerlichen Behandlungen und Abschreibungsätzen zu sammeln und die Belege ordnungsgemäß zu nummerieren und abzuliegen. Dies erleichtert später die Zuordnung zu den unterschiedlichen Abschreibungsätzen und Finanzierungsarten, insbesondere für den Verwendungsnachweis öffentlicher Förderkredite (vgl. Abschreibungsübersichten im Anhang).

Beispiel: Betriebsstrukturplan (Neue Produktionsstätte)

| Beschreibung | Jahre | | | | | Zahlen in TDM |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Produkt-Art 1 Stück-Ums. | 1.000 | 1.100 | 1.200 | 1.300 | 1.400 | qm |
| Produkt-Art 2 Stück-Ums. | 500 | 550 | 600 | 650 | 700 | |
| Produkt-Art 3 Stück-Ums. | 300 | 330 | 360 | 390 | 420 | |
| gesamt | 1.800 | 1.980 | 2.160 | 2.340 | 2.520 | qm |
| Prod.-Fläche Produkt 1 (qm) | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.200 | 2.200 | |
| Prod.-Fläche Produkt 2 (qm) | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.300 | 1.300 | |
| Prod.-Fläche Produkt 3 (qm) | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.500 | 1.500 | qm |
| gesamt | 4.000 | 4.000 | 4.000 | 5.000 | 5.000 | |
| Prod.-Personal Produkt 1 | 50 | 50 | 50 | 60 | 60 | |
| Prod.-Personal Produkt 2 | 25 | 25 | 25 | 30 | 30 | |
| Prod.-Personal Produkt 3 | 25 | 25 | 25 | 30 | 30 | |
| gesamt | 100 | 100 | 100 | 120 | 120 | qm |
| Prod.-Fläche/Mitarb. Produkt 1 | 40 | 40 | 40 | 37 | 37 | |
| Prod.-Fläche/Mitarb. Produkt 2 | 40 | 40 | 40 | 43 | 43 | |
| Prod.-Fläche/Mitarb. Produkt 3 | 40 | 40 | 40 | 50 | 50 | qm |
| Durchschnitt | 40 | 40 | 40 | 42 | 42 | |
| Verwaltungspersonal | 25 | 28 | 30 | 30 | 32 | |
| Fläche (Brutto)/Mitarbeiter | 25 | 25 | 28 | 28 | 28 | |
| Gesamtfläche Verwaltung | 625 | 700 | 840 | 840 | 896 | |

Konsequenzen:

- Der Betrieb benötigt in den ersten fünf Jahren an der neuen Produktionsstätte netto 5.000 qm Produktionsfläche = Hallenfläche
 - plus ca. 15 % für Nebenflächen = 5.750 qm
- Für die Verwaltung benötigt der Betrieb in den ersten fünf Jahren 900 qm Nettobürofläche
 - plus ca. 20 % für Nebenflächen = 1.080 qm
- Hof-, Lager-, Stellplatz- und Rangierflächen müssen noch separat hinzugerechnet werden; können i.d.R. jedoch ohne weitere Kalkulation auf dem nicht überbauten Grundstücksteil untergebracht werden.

6 Standortplanung

Die konsequente Beachtung der vorgenannten Entscheidungs- und Beurteilungskriterien führt zu einem **Standortplanungsbogen** als erstes Ergebnis. Als gutes Beispiel eines solchen Bogens kann das Exemplar des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Verkehr angesehen werden, das wir mit freundlicher Genehmigung nachfolgend veröffentlichen. Auch andere Bundesländer bieten ähnliche Planungsunterlagen an.

Es empfiehlt sich, diesen Planungsbogen vor allem auch für die eigene Standortplanung zu benutzen. Dies gilt vor allem für kleinere Objekte bzw. Betriebe mit geringem, überschaubarem Produktions- bzw. Büroflächenbedarf.

Standortplanungsbogen

— Die Angaben werden vertraulich behandelt —

Bayrisches Staatsministerium
für Wirtschaft und Verkehr
Prinzengarten: 28, 8000 München 22
Tel.: 089/71 62 2642 · Telex: 523 159
Industriestandortberatung

A. Unternehmen

1. Firma _____
 Ort _____ Telefon _____
 Straße _____ Zahl der Beschäftigten _____
 Umsatz (19...) _____
 Weitere Betriebsdaten in _____
 2. Inhaber bzw. Mitglied der Geschäftsführung, mit dem die Ansetzungsverhandlungen geführt werden sollen:
 Name _____ Telefon _____
 Anschrift _____
 3. Fertigungsprogramm (ggf. durch firmenbezogene Informationen ergänzen, z. B. Geschäftsbericht, Produktübersicht, Verkaufsprospekte o.ä.)

B. Investitionsvorhaben

1. a) Genaues Fertigungsprogramm des geplanten Betriebes (falls vorhanden Projektskizze beifügen):

 b) Vorgezeichnete Fertigungskapazität (Mengenangebe): _____
 Handelt es sich um
 Gründung einer reinen Vertriebsniederlassung
 Errichtung eines neuen Produktionsbereiches
 Errichtung eines Zweigbetriebes
 Verlagerung eines Betriebes mit / ohne Erweiterung
 sonst _____ nach _____
 3. Firmensitz am geplanten Standort geplant? ja nein
 4. Zeitlicher Ablauf (Planung)
 Grundenerwerb _____
 Baubeginn _____
 Produktionsbeginn _____

5. Arbeitskräftebedarf

a) In der 1. Ausbaustufe

| | | Arbeitskräftebedarf | | davon von der Firma mitzugebracht: | |
|--------|----------------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| | | Arbeiter | Angestellte | Arbeiter | Angestellte |
| Männer | gelernt ungelernt | | | | |
| Frauen | gelernt ungelernt | | | | |
| Summe: | | | | | |

b) Anwachsen des Arbeitskräftebedarfs in der Folgezeit? _____

c) Als gelernte Kräfte kommen überwiegend Facharbeiter folgender Branchen in Frage (möglichst genaues Anforderungsprofil): _____

d) Bemerkungen: _____

6. Investitionssumme (Planung für die 1. Ausbaustufe): DM _____

a) Investitionsplan

| | DM | Eigenmittel | DM |
|------------|----------|---------------------------------|----------|
| Grundstück | DM _____ | Fremdmittel | DM _____ |
| Gebäude | DM _____ | staatliche Finanzierungsstellen | DM _____ |
| Maschinen | DM _____ | | |

b) Finanzierungsplan

C. Anforderungen an das Grundstück

1. Größe in qm _____
 Erweiterungsfähigkeit notwendig? _____
 2. Werden besondere Anforderungen hinsichtlich Lage, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw. gestellt?

 3. Wird ein Gewerbegebiet (Gh, § 8 BauNVO) oder Industriegebiet (Gl, § 9 BauNVO) benötigt?

 4. Preisvorstellungen _____
 bis zu DM _____ pro qm mit / ohne Erschließung

D. Übernahme vorhandener Anlagen

(Bitte nur ausfüllen, wenn Interesse an der evtl. Übernahme vorhandener Industrieanlagen besteht)

1. Ungefähre Größe der benötigten Räume
 für Produktion qm _____
 für Lager qm _____
 für Büro qm _____
 2. Höhe der Fabrikationsräume m _____
 3. Ist ebenerdig Lage der Räume erwünscht oder bedingungslos? _____
 4. Welche besonderen Anforderungen werden an die Ausstattung der Räume und an die Belastbarkeit der Decken gestellt? _____
 5. besteht Interesse an Kauf oder langfristigen Mietvertrag?

35 Investoren, die neue Standorte suchen und auswählen möchten, können sich in den jeweiligen Bundesländern bei folgenden Stellen bzw. bei den Wirtschaftsministerien informieren (gegebenenfalls ist nach dem Referat für Wirtschaftsansiedlung oder nach der Industriestandortberatung zu fragen):

| | | |
|---|--|---|
| Baden-Württemberg Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie Theodor-Heuss-Str. 4 Postfach 440 W-7000 Stuttgart 1 | HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH Hamburger Str. 11 W-2000 Hamburg 36 | Rheinland-Pfälzische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH Erthasstr. 1 W-6500 Mainz |
| Bayern Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Verkehr Prinzregentenstr. 28 W-8000 München 22 | Hessen Minister für Wirtschaft und Technik Kaiser-Friedrich-Ring 75 W-6200 Wiesbaden | Saarland Ministerium für Wirtschaft und Technik Handenbergstr. 8 W-6600 Saarbrücken 1 |
| Berlin Wirtschaftsförderung Berlin GmbH Budapester Str. 1 W-1000 Berlin 30 | HLT Gesellschaft für Forschung, Planung und Entwicklung mbH Abraham-Lincoln-Str. 38-42 W-6200 Wiesbaden | Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Saar mbH Bismarckstr. 39-41 W-6600 Saarbrücken 3 |
| Brandenburg Ministerium für Wirtschaft Heinrich-Mann-Allee 107 O-1561 Potsdam | Mecklenburg-Vorpommern Ministerium für Wirtschaft Schillingstr. 14 O-2786 Schwerin | Sachsen Ministerium für Wirtschaft und Arbeit Budapester Str. 5 O-8010 Dresden |
| Bremen Senator für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel Bahnhofplatz 29 W-2800 Bremen | Niedersachsen Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft und Verkehr - Referat für Wirtschaftsansiedlung und Werbung - Friedrichswall 1 Postfach 101 W-3000 Hannover | Sachsen-Anhalt Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Verkehr Oivenstedter Str. 1-2 O-3010 Magdeburg |
| Wirtschaftsförderungs-gesellschaft der freien Hansestadt Bremen mbH Ansgarkirchhof (Bremer Carree) W-2800 Bremen 1 | Nordrhein-Westfalen Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie Haroldstr. 4 W-4000 Düsseldorf | Schleswig-Holstein Ministerium für Wirtschaft, Technik und Verkehr Düsternbrooker Weg 70-90 W-2300 Kiel |
| Hamburg Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft Alter Steinweg 4 W-2000 Hamburg 11 | Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Nordrhein-Westfalen mbH Kavalleriestr. 8-10 W-4000 Düsseldorf 1 | Thüringen Ministerium für Wirtschaft Johann-Sebastian-Bach-Str. 1 O-5085 Erfurt |
| | Rheinland-Pfalz Ministerium für Wirtschaft und Verkehr Bauhöstr. 4 W-6500 Mainz | |

7 Finanzierungskriterien

36 Da es sich bei der Immobilie um eine im wesentlichen selbst genutzte betriebliche Immobilie handelt, ist auch bei der Finanzierung von den insgesamt betrieblichen Möglichkeiten auszugehen, wie weiter oben im Rahmen der Cashflow-Planung bereits ausgeführt wurde. Das bedeutet, daß die Finanzierungskriterien aus der Cashflow-Planung abzuleiten sind; es wird empfohlen, die Einzelfragen mit dem Firmenkundenberater der Hausbank zu besprechen.

7.1 Grundkredite

Für eine Finanzierung durch Grundkredite (Grundsolden und Hypotheken) bieten sich vor allen Dingen das Grundstück selbst und die reinen Gebäudekosten an. Die Vorteile bei Grundkrediten liegen in der langfristigen Planbarkeit und in der in der Regel geringen Zinshöhe. Ein Nachteil kann - je nach Laufzeit - die lange Bindung an die Bank sein.

7.2 Leasing

Das Finanzierungsmedium Leasing kann angewandt werden sowohl auf Grundstücke und Gebäude als auch auf die Maschinen und maschinellen Anlagen bzw. Büroeinrichtungen. Es ist im Einzelfall zu überprüfen, welche Aktiva durch Leasing finanziert werden können. Hierbei sind insbesondere auch steuerliche Aspekte und die Nutzungsdauer der Maschinen zu beachten.

Die Vorteile beim Leasing können im steuerlichen und Liquiditätsbereich liegen. Nachteil ist, daß der Leasingnehmer eine beschränkte Verfügbarkeit besitzt, da er zunächst nicht Eigentümer ist und auch nicht an Wertzuwächsen des geleasten Wirtschaftsgutes, hier insbesondere des Grundstücks, teilnimmt.

7.3 Betriebsmittelkredite

Für Betriebsmittelkredite eignen sich vor allen Dingen relativ kurzfristige Investitionsgüter (z. B. Maschinen), also nicht unbedingt das Grundstück selbst.

7.4 Eurokredite

Diese Kredite sind stärker als andere Kreditarten in ihren Konditionen vom Euromarkt abhängig und auch nur bei größeren Volumina sinnvoll. Im Einzelfall können sich hier jedoch durch bessere Konditionen erhebliche Vorteile für den Kreditnehmer ergeben.

7.5 Förderkredite

Förderkredite werden von den Ländern und vom Bund vergeben und sind meistens an besondere Auflagen hinsichtlich Arbeitsplatzzuschaffung oder neue Technologien oder Umweltschutz gebunden. Über Förderkredite informiert Sie im Einzelfall die Hausbank bzw. das Finanzministerium Ihres Bundeslandes über das zuständige Wirtschaftsförderungsamt (vgl. z. T. die o.g. Adressen). Förderkredite bieten gegenüber anderen Kreditarten immer Konditionsvorteile. Gegebenenfalls haben sie den Nachteil, an Auflagen oder Bedingungen geknüpft zu sein, z. B. die Schaffung einer bestimmten Zahl von Arbeitsplätzen oder Umweltsichtspunkte etc.

38 7.6 Berücksichtigung des derzeitigen Firmenstandortes

In den meisten Fällen stellt der bisherige Firmenstandort einen nicht unerheblichen Vermögenswert dar, der in die Gesamtfinanzierung der Investition mit eingebracht werden kann, entweder durch Verkauf oder durch Beleihung. Darüber hinaus kann er als attraktives Fauspand gegenüber der bisherigen Gemeinde verwendet werden, indem beispielsweise ein innerstädtisches Grundstück, auf welchem die Gemeinde beispielsweise ein Einkaufszentrum errichten möchte, freigegeben wird unter der Voraussetzung, daß die Gemeinde für die Firma ein adäquates Stadtrandgrundstück zur Verfügung stellt.

7.7 Beleihung des Privatvermögens

Insbesondere bei Personengesellschaften wird man in der Regel nicht umhin kommen, in die Finanzierung des Betriebs auch die Beleihung des Privatvermögens mit einzubeziehen. Dies kann durch Beleihung von freien Grundschulden, Privathäusern oder sonstige Vermögensgegenstände geschehen. Es sollten jedoch klare Abmachungen zwischen der finanzierenden Bank und dem Kreditnehmer getroffen werden, dergestalt, daß die häufig der Zukunftssicherung dienenden Vermögenswerte nur in einem begrenzten und vorrangig freizustellenden Umfang beliehen werden. Zur Reduzierung des privaten/Familienrisikos empfiehlt es sich, mindestens den direkt die Privatsphäre betreffenden Finanzierungsteil zusätzlich durch eine Lebensversicherung abzusichern.

39 7.8 Steuerliche Aspekte

Die gesamte Investitions- und Finanzierungsplanung sollte in enger Abstimmung mit dem steuerlichen Berater bzw. Wirtschaftsprüfer des Unternehmens erfolgen. Hierbei sind zu berücksichtigen:

- Probleme der Betriebsaufspaltung
- Abschreibungsprobleme
- Buchhaltungsprobleme
- Probleme der Auflösung von 60-Rücklagen
- Gewerbesteuerhebesatz-Probleme
- Grundsteuerfragen
- Bei Personengesellschaften Vermögenssteuer- und Erbschaftsteuerfragen bzw. Vorabübertragungen auf Kinder
- MwSt.-Fragen zur Option und Miete

In bezug auf die steuerlichen Gesichtspunkte vergleiche die im Anhang aufgeführten Gebäudeabschreibungs-Übersichten.

40 Speziell bei den Cashflow-Planungs- und Finanzierungsproblemen kann die Hausbank als in diesen Fragen erfahrener und bewährter Partner auf Basis vorhandener EDV-Planungssysteme objektive und kooperative Planungshilfe leisten.

Natürlich ist es empfehlenswert, auch weitere, alternative Angebote einzuzuholen, da die Banken natürlicherweise unterschiedliche Angebotsmöglichkeiten und Konditionen bieten. So besitzt z. B. nicht jede Bank gleiche Zugriffsmöglichkeiten auf den Euromarkt. Die Refinanzierungsmöglichkeiten oder die Qualität der Kundenbetreuung können ebenfalls sehr unterschiedlich sein.

Für detaillierte Auskünfte wird der zuständige Firmenkundenberater der Hausbank oder einer anderen Bank aber in jedem Fall zu einem Gespräch gerne zur Verfügung stehen.
Neben den Unterlagen für das ausgemachte Objekt oder Grundstück für den neuen, eigenen Betrieb empfiehlt es sich, zum ersten Arbeitsgespräch mit dem Kundenberater der Bank folgende Informationen mitzubringen:

Beleihungsunterlagen für Ihr Gespräch mit der finanzierenden Bank

- Bankauskunftsermächtigung
- Einkommensnachweis
 - Gehaltsabrechnung
 - Einkommensteuerbescheid
 - Bilanzen der letzten drei Jahre
 - Geschäftsplan für laufendes und Folgejahr
- Vermögensnachweis
 - Bankguthaben in DM
 - Bausparguthaben in DM
 - Wertpapiere
 - Grundbuchauszüge/Ermächtigungen zur Grundbucheinsicht
- Lebensversicherungsschein
- Bestehende Verbindlichkeiten
 - Höhe / Art
 - Monatliche Belastungen
 - Nachweis über Rückzahlungen
- Gewünschte Tilgungen bei dem beantragten Kredit
- Dauer der Zinsfestschreibung für den beantragten Kredit
- Vorstellungen über das Damnum (hier zuvor den Steuerberater ansprechen)
- Gegebenenfalls Bewertungsgutachten des Grundstücks/der Immobilie
- Kostenberechnungen des Architekten bzw. offene Angebote von Generalübernehmern

| | |
|--|------------------------|
| Angenommener Grundstückspreis an Ortsrandlage 100 DM/qm | |
| Nötige Produktionsfläche ebenerdig 5.750 qm | |
| Nötige Büroflächen zweigeschossig 1.080 qm | |
| → Überbauter Grundstücksanteil 5.750 + 0,5 x 1.080 = 6.290 qm | |
| Angenommene GFZ für Gewerbegebiet 0,35 | |
| → nötige Grundstücksfläche 6.830/0,35 = 19.514 qm | |
| Grundstückspreis 19.500 qm + 100 DM/qm | = DM 1.950.000 |
| + Grunderwerbsteuer 2 % | = DM 39.000 |
| + Notar und Grundbuch 1 % | = DM 19.500 |
| + Makler 3,42 % | = DM 66.690 |
| Anschaffungskosten | = DM 2.075.190 |
| Gebäudekosten zur Produktion zu 1.300 DM/qm | |
| → 5.750 qm x 1.300 DM/qm | = DM 7.475.000 |
| Bürogebäudekosten zu 3.000 DM/qm | |
| → 1.080 qm x 3.000 DM/qm | = DM 3.240.000 |
| Büroausstattung etc. (Schätzung) | = DM 100.000 |
| Baunebenkosten 15 % auf Baukosten | = DM 1.607.250 |
| Zwischenfinanzierung für | |
| - Grundstück 2 Jahre à 10 % (2.075.190 x 0,1 x 2) | = DM 415.038 |
| - Baukosten wegen ratierlichen Anteils mit 10% auf 1/3 des Volumens für 15 Monate (10.715.000/3 x 0,1 x 15/12) | = DM 446.458 |
| → DM 861.496 in 2 Jahren, d.h. TDM 431 p.a. | |
| Gesamte Investitionssumme | = DM 15.358.936 |
| Umgangskosten des Betriebs | = DM 500.000 |
| Gesamtkosten | = DM 15.858.936 |
| Ata für Produktionsgebäude nach § 7(5) EStG 10% | = DM 747.500 |
| Ata für Bürogebäude nach § 7(5) EStG 5% | = DM 162.000 |
| Ata gesamt | = DM 909.500 |
| Annahme Finanzierungsbedingungen 100 % Auszahlung | |
| Fremdfinanzierung als Annuitätendarlehen | |
| - 9% → 0,09 x 15.858.936 | = DM 1.427.304 |
| - 2,5 % Tilgung | = DM 396.473 |
| - Laufzeit ca. 17,2 Jahre | |
| - Annuität | = DM 1.823.778 |

8 Investitionsperspektiven

Am Schluß noch einige Anmerkungen zu den Investitionsperspektiven für private und gewerblich genutzte Immobilien auf dem bundesdeutschen Markt. 42

Als Grundregel der Investition im Immobilienvermögen muß nach wie vor die Rendite des eingesetzten Kapitals angesehen werden. Dieser **Return on Investment (ROI)** wird im Zähler bestimmt von:

- langfristig erzielbaren Mieten
- Wertsteigerungen bzw. Verkaufspreis bei Wiederverkäufen
- bei Eigennutzung statt der erzielbaren die eingesparte Miete und zusätzlich der immaterielle Nutzen, d. h. die individuelle Freude am Eigentum und die Unabhängigkeit

Die bestimmenden Faktoren im Nenner der Kennziffer ROI sind:

- Grundstückspreise und Erschließungskosten
- Baupreise
- Finanzierungszinsen
- Unterhaltskosten
- Verwaltungskosten

Die Betrachtung der Bestimmungsfaktoren der **Investitionsrendite** offenbart formal identische Einzelparameter. Sie unterscheiden sich also nur in der Einzelbetrachtung der jeweiligen Immobilie bzw. des jeweiligen Investors, ohne jedoch an grundlegender Bedeutung zu verlieren. 43

Langfristig werden hohe Mieten immer dann erzielt, wenn Standort, Lage und Ausstattung der Immobilie langfristigen Ansprüchen genügen und wenn mit dauerhafter Nachfrage zu rechnen ist. Bei gewerblichen Immobilien kann durch sorgfältige Standortauswahl und durch flexibel gestaltete Grundrisse dieser Anforderung Rechnung getragen werden.

Wertsteigerungen werden erzielt durch indexierte oder gestaffelte Mietverträge einerseits und wiederum durch die richtige Standort- und Lageauswahl. Hier haben insbesondere Standorte und Lagen mit viel Entwicklungspotential vor allem in Mittelstädten und Nebenzentren die besseren Wertsteigerungsmöglichkeiten. Als Investor sollte man sich diesbezüglich von langfristigen Aspekten leiten lassen. Generell ist festzustellen, daß mangels Grundstücken in den derzeitigen hauptsächlichsten Investitionszentren mehr und mehr ein Trend in periphere Lagen und Standorte zu beobachten ist. Zwar werden gut 35% aller gewerblichen Immobilieninvestitionen in der Bundesrepublik zur Zeit in nur neun Zentren (Hamburg, Hannover, Düsseldorf-Ruhrgebiet, Rhein-Main-Frankfurt, Rhein-Neckar-Stuttgart, München, Berlin, Leipzig-Halle, Dresden) getätigt, aber immerhin zwei Drittel werden auf dem sogenannten flachen Land investiert.

Keine der genannten neun Regionen hat mehr als 5% Anteil am deutschen Immobilienmarkt. Diese Zersplitterung hat ihre Ursache in der föderalen Tradition der Bundesrepublik und unterscheidet den deutschen Immobilienmarkt entscheidend von den meisten anderen europäischen Märkten. (So hat z. B. London allein einen Anteil von 45% am britischen Immobilienmarkt.) 44

45 Einen echten **Wettbewerbsvorteil** verschafft sich der – private oder gewerbliche – Investor, der mit seiner Bank vor der Investition seine generellen Pläne abspricht, die Finanzierung klar macht und sozusagen auf Abruf hält. Auf einem solchen Hintergrund kann er sehr häufig trotz höherer Gegenangebote den Zuschlag erhalten, weil sein Angebot werthaltiger und abgesichert ist (Bargeld lacht). So viel Geld wie hier zu sparen ist, kann im allgemeinen durch den besten Zinssatz der Bank nicht wieder eingefahren werden.

46 Die **Unterhaltungs- und Verwaltungskosten** sollten bei der generellen Investitionsentscheidung keine Rolle spielen, weil sie durch die Konzeption der Immobilie und der Mietverträge zum großen Teil aufgefangen bzw. reduziert werden können. Vom Investor sollte aber auch genau an dieser Stelle darauf geachtet werden.

Beispiel: Renditeberechnung

Bezogen auf den Investitionsplan in dem im vorangehenden Kapitel genannten Beispiel, läßt sich folgende kalkulatorische Renditeberechnung beispielhaft aufmachen

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| - Erzielbare Miete z. B.: | - Büro DM 20 pro m ² netto |
| → - Halle 5000 x 8,5 x 12 | = 510.000 |
| - Büro 900 x 20,0 x 12 | = 216.000 |
| Mieteinnahme | = 726.000 DM p.a. |
| - Investition DM 15.858.936 | |
| - Rendite (statisch) | $\frac{726.000}{15.858.936} = 4,6\%$ |

Folgerung:

Unter reinen Investitionskriterien bräuchte diese Alternativkalkulation möglicherweise eine zu geringe Rendite. Bei der selbstgenutzten Immobilie jedoch wird eine Steigerung des Betriebsergebnisses um bis zu 7 Mio p.a. erzielt. Dadurch rentiert sich die Investition um bis zu 44 % p.a. Genau an diesem Punkt ist allerdings auch zu überlegen, ob im eigenen speziellen Fall die Immobilie von einem Fremdinvestor nach den eigenen Plänen erstellt werden sollte, man selbst die Immobilie aber nur anmietet oder least. Dies ist die sogenannte „Make or buy“-Überlegung, die man auf alle Fälle zusammen mit der Bank und dem Steuerberater anstellen sollte.

47 Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß derzeit ein generell gutes bis sehr gutes Investitionsklima zu verzeichnen ist. Für den Immobilienmarkt bedeutet das langfristig gute, sichere und steigende Mieten, aber auch steigende Preise für Grund, Bauen und evtl. Zinsen. Da die Preise früher und schneller anziehen als die Mieten, ist eine möglichst frühzeitige Investition am richtigen Standort sinnvoll.

9 Anhang

Die folgenden Abschreibungsübersichten sind dem im STS Standard Tabellen & Software Verlag (Postfach 1363, W-8033 Planegg/München, Tel. 0 89-89 51 72 00) erschienenen Wirtschafts- und Steuer-Kompaß '93 (Best.Nr. 88.90) entnommen.

9.1 Gebäudeabschreibungen – linear und degressiv

| Objekt | § 7 Abs. 4 EStG | § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 EStG | § 7 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 EStG | § 7 Abs. 5 Satz 2 EStG |
|---|---|---|--|--|
| Sämtliche Gebäude, ausgenommen selbstbewohnte | Wirtschaftsgebäude, im Inland | Sämtl. Gebäude im Inland, mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden* u. selbstbewohnten Gebäuden | Gebäude im Inland, soweit sie zu Wohnzwecken vermietet sind | |
| AA-Berechtigtler Erwerb | Bauherr, Erwerber | Bauherr, Erwerber (aber nur, wenn die Anschaffung spätestens im Fertigstellungsjahr erfolgt) | Bauherr, Erwerber (aber nur, wenn die Anschaffung spätestens im Fertigstellungsjahr erfolgt) | Bauherr, Erwerber (aber nur, wenn die Anschaffung spätestens im Fertigstellungsjahr erfolgt) |
| Bemessungsgrundlage | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt) | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt) | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt) | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt) |
| Abschreibungsatz | 2% bei Fertigstellung nach dem 31.12.1924 (vorher 2,5%); Wirtschaftsgebäude* 4% | 4 Jahre je 10% 3 Jahre je 5% 18 Jahre je 2,5% | 8 Jahre je 5% 6 Jahre je 2,5% 36 Jahre je 1,25% | 4 Jahre je 7% 6 Jahre je 5% 6 Jahre je 2% 24 Jahre je 1,25% |
| AA-Beginn | Anschaffung oder Fertigstellung (nur zeitanteilig) | Anschaffung oder Fertigstellung (voller Jahresbeitrag) | Anschaffung oder Fertigstellung (voller Jahresbeitrag) | Anschaffung oder Fertigstellung (voller Jahresbeitrag) |
| Zeitliche Voraussetzungen | Bei Wirtschaftsgebäuden*: Bauantrag nach dem 31.3.1985 | Bauantrag nach dem 31.3.1985 | Bauantrag oder Herstellungsbeginn bzw. Erwerb nach dem 29.7.1981 | Bauantrag bzw. Erwerb nach dem 28.2.1989 |
| Anwendung i. Betriffsgebiet | ohne Einschränkung | Nur für Gebäude und Eigentumswohnungen, die nach dem 31.12.1990 fertiggestellt oder angeschafft werden. | | |

* Gebäude bzw. -teile, die zum Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen.

50 9.2 Sonderabschreibungen für Gebäude

| Objekt | § 7 c EStG | §§ 7 h, 7 i EStG | § 7 k EStG | §§ 3 u. 4 Förder- gebietsgesetz |
|-------------------------------------|--|--|--|---|
| | An- und Ausbauten von Wohnungen an bestehenden Gebäuden im Inland | Gebäude in Sanierungsgebieten bzw. Baudenkmale | Mietwohnungen in Gebäuden im Inland | Gebäude aller Art im Fördergebiet* |
| AltA-Berechtigter | Bauherr | Bauherr, Erwerber in bestimmten Fällen | Bauherr, Erwerber (aber nur, wenn die Anschaffung spätestens im Fertigstellungsjahr erfolgt) | Bauherr, Erwerber (beim Privatvermögen nur, wenn Anschaffung spätestens im Fertigstellungsjahr erfolgt) |
| Bemessungsgrundlage | Herstellungskosten (max. 60.000 DM pro Wohnung) | Herstellungskosten; Anschaffungskosten nach Abschluß des Kaufvertrags (unbegrenzt) | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt) | Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten (unbegrenzt), nachträgl. Herstellungskosten |
| Abschreibungs-satz | 5 Jahre je 20% | 10 Jahre jeweils bis zu 10% | 5 Jahre je bis zu 10%, 5 Jahre je bis zu 7%, anschließend je 3 1/2 % vom Restwert | bis zu insgesamt 50% innerhalb der ersten 5 Jahre (beliebig verteilbar) zzgl. 2% lineare AfA |
| AltA-Beginn | Fertigstellung (voller Jahresbetrag) | Abschluß der jeweiligen Baumaßnahme (voller Jahresbetrag möglich) | Anschaffung oder Fertigstellung (voller Jahresbetrag) | Fertigstellung oder Anschaffung |
| Zeitliche Voraussetzungen | Bauantrag nach dem 2. 10. 1989 und Fertigstellung vor dem 1. 1. 1993 | anwendbar auf Maßnahmen nach dem 31. 12. 1990 (vorher §§ 82 g u. i EStDV) | Bauantrag bzw. Erwerb nach dem 28. 2. 1989 u. Fertigstellung vor dem 1. 1. 1996 | Fertigstellung oder Anschaffung nach dem 31. 12. 1990 u. vor dem 1. 1. 1995 |
| Sonstige Voraussetzungen | 5 Jahre Ver- Wohnzwecken | Beseinerung der Gemeinde bzw. Denkmalbehörde | 10 Jahre Vermietung zu Belegungs- und Mietpreisbindung | - |
| Anwendung i. d. neuen Bundesländern | ja, wenn Fertigstellung bzw. Abschluß der Baumaßnahmen nach dem 31. 12. 1990 erfolgt | | | ja und in Berlin (West) |

* Fördergebiet sind die Länder Berlin (Ost und West), Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Stichwortverzeichnis

(Die Zahlen bezeichnen die Textziffern)

- Abschreibungsprobleme 39, 48 ff.
 Abschreibungsätze 32, 49 f.
 Anforderungskriterien 31f.
 Arbeitnehmerpotential 20
 Arbeitsplatzanordnung 10
 Arbeitsplatzplanung 4
 Aufträgen, dingliche 23
 Aushub 24
 Ausschreibung 30
 Bankkonditionen 14, 40
 Bauabwicklungs-Controlling 31
 Baukoordination 30
 Baukosten 9, 31
 Baunebenkosten 9
 Baupreise 42
 Baurechtliche Beschränkungen 25
 Bauzeitplanung 31
 Bauzeiterzögerungen 30f.
 Bebauungsplan 17
 Bedingungen, dingliche 23
 Beleihung des Privatvermögens, zur Finanzierung 38
 Beleihungsunterlagen für Finanzierungs-gespräche 40
 Beschränkungen, baurechtliche 25
 Betriebliche Planung 2
 Betriebsablaufplanung 6
 Betriebsaufspaltung, Probleme der 39
 Betriebskosten 29
 Betriebsmittelkredite 37
 Betriebsstrukturplan 33
 Bewehrungsmaßnahmen 24
 Bodenbelastbarkeit 24
 Bodengutachten 24
 Buchhaltungsprobleme 39
 Business-Plan 11 ff.
 Cashflow-Plan 12, 14, 36, 39
 Cashflow-Rechnung 27, 31
 Corporate Identity 27
 Eigenkapital 12
 Eigennutzung 28, 42
 Einzelausschreibung 30
 Emissionen 23
 Endfinanzierungszinsen 14
 Energiebedarf 8
 Entsorgungssysteme 5, 7f.,
 Entwurfsplanung 26
 Erbschaftsteuerfragen 39
 Erschließungskosten 18, 42
 Erträge 10
 Ertragsauswirkungen 15
 Eurokredite 37
 Fertigungsflußplanung 5f., 14
 Finanzierungskriterien 36ff.
 Finanzierungsmethoden 14
 Finanzierungsplan 12, 39f.
 Finanzierungszinsen 42
 Firmenkundenberatung der Hausbank 40
 Firmenstandort, Berücksichtigung des bisherigen 38
 Förderkredite, öffentliche 32, 37
 Fremdkapital 12
 Gebäudeabschreibungen 49
 Gebäudeanordnung 10
 Gebäudegröße 10
 Gebäudekostenkalkulation 27
 Gebäudekriterien 9, 25ff.
 Gebäudeplanung 6, 24ff.
 Geländeanforderungen 7
 Generalunternehmer-Ausschreibung 30
 Gesamtinvestition 10f.
 Gewährleistungsfrist 30
 Gewerbesteuerbesatz 21, 39
 Gründungsmaßnahmen 24
 Grundkredite 37
 Grundsteuerfragen 39
 Grundstückgröße 10
 Grundstückskriterien 15ff.
 Grundstückssplanung 11
 Grundstückspreis 9, 16
 Grundwasser 24
 Heizungs-Planung 29
 Höhenentwicklung 23

- Imagegesichtspunkte 22, 27
 Immobilien-Investitionsplanung 2, 39
 Industriestandortberatung 35
 Instandhaltungskosten 29
 Investitionsfolgekosten 15
 Investitionsklima 47
 Investitionskosten 15
 Investitionsperspektiven 42
 Investitionsplan 2, 9, 14, 39, 41
 Investitionsrechnung 14, 31
 Investitionsrendite 43
 Investitionszeit 14
 Kapitalumschlag 14
 Konditionen bei der Bank 14
 Kostenauswirkungen 15
 Kostenfassung 32
 Layoutplanung 5f., 26
 Leasing 37
 Leistungserstellung, betriebliche 2
 Leitungsrechte 23
 Lohnniveau 20
 Lüftungs-Planung 29
 Make or buy-Überlegung 46
 Marktinspekte 15
 Maschinenanordnung 10
 Maschinenparkplanung 4
 Mehrwertsteuer-Fragen 40
 Nachbarrechtliche Beschränkungen 23
 Nutzungsdauer 27f.
 Personal 4
 Personengesellschaften 38f.
 Planumsatzentwicklung 14
 Privatvermögen, Beilehung
 zur Finanzierung 38
 Produktionszeit 14
 Return on Investment (ROI) 42
 Schachtrichte 23
 Schallschutz-Planung 29
 Sechsb-Rücklagen,
 Probleme der Auflösung 39
 Sonderabschreibungen für Gebäude 50
 Standortauswahl 43f.
 Standortberatung 35
 Standortplanung 34f.
 Standortplanungsbogen 34
 Standort-Voraussetzungen 10
 Steuerliche Aspekte
 bei der Finanzierung 39, 48 ff.
 Teilvermietung 28
 Umsatzplanung 3
 Umweltplanung 7
 Umweltschutzmaßnahmen 7
 Unterhaltskosten 42, 46
 Verkehrsanbindung 19
 Verkehrsfrequenzen 23
 Verkehrswege-Anforderungen 8
 Vermietung 28, 42
 Vermögensteuerfragen 39
 Versorgungssysteme 5, 7f.
 Verwaltungskosten 42, 46
 Vorabübertragung auf Kinder 39
 Wärmedämmungs-Planung 29
 Wegerechte 23
 Wertsteigerungen 44
 Wettbewerbsvorteile 45
 Zinsen, Finanzierungs- 42
 Zwischenfinanzierung 9
 Zwischenfinanzierungszinsen 14

NOTIZEN