

Genossenschaftsbanken

Immobilienleasing und Baubetreuung im Verbund – was ist möglich?

Peter Schmidt-Breitung

Aufgrund ihrer breiten Aufstellung in der Fläche und ihrer genossenschaftlichen Organisation haben die Volksbanken und Raiffeisenbanken von jeher eine besondere Nähe zu kleinen und mittelständischen Unternehmen. Um diese bei ihren Investitionen zu begleiten, möchte die VR Leasing den Kreditgenossen vor Ort nicht nur Leasingmodelle zur Verfügung stellen, sondern auch die Baubetreuung anbieten. Dass die Banken diese Expertise ebenso gut für eigene Projekte zu nutzen wissen, beweist derzeit die Frankfurter Volksbank, die ihre neue Zentrale von einer VR-Leasing-Tochter errichten lässt. (Red.)

Die Leistungen von VR Leasing und VR Bauregie sind darauf ausgerichtet, die Geschäftstätigkeit der Volksbanken Raiffeisenbanken im genossenschaftlichen Finanzverbund optimal zu unterstützen. Gerade bei den individuellen und komplexen Leistungen rund um die gewerbliche Immobilie ist das Experten-Know-how mehr denn je gefragt – einerseits wegen der steigenden Baupreise, die Banken sowohl bei eigenen als auch bei Bauvorhaben der Kunden betreffen, andererseits wegen der gerade in die Umsetzung gegebenen Unternehmensteuerreform, die einen hohen Beratungsbedarf bei mittelständischen Kunden erzeugt.

Baumanagement zum Festpreis

Als Generalübernehmer stehen die Bauexperten der VR Bauregie für die termingerechte und schlüsselfertige Umsetzung von Bauprojekten: Planung, Baurealisation, verantwortliches Baumanagement, die komplette termingerechte Abwicklung aus einer Hand zum Festpreis. Durch die Kooperation mit den Bauspezialisten, die als Bauabteilung auf Zeit fungieren, können typische Bauherrenrisiken – wie Kosten- und Terminüberschreitungen oder schlechte Planungs- und Bauqualität – vermieden werden.

Beispielhaft für diese Leistungen steht ein von VR Bauregie gemanagtes Projekt in der Frankfurter Innenstadt: Nur einen Steinwurf von der Frankfurter Börse entfernt entsteht auf dem Volksbank-Areal Ecke Börsenstraße/Fressgass' bis Ende 2009 ein prestigeträchtiger Neu-

baukomplex. Die Abrissarbeiten des Bankgebäudes, das seit dem Umzug der Bank in die Börsenstraße 7-11 nicht mehr als Hauptstelle genutzt wird, haben bereits begonnen. Die Gesamtinvestitionskosten des Neubaus werden mit rund 50 Millionen Euro beziffert. Die VR Bauregie als Bauspezialist des genossenschaftlichen Finanzverbundes und Tochtergesellschaft der VR Leasing steht der Frankfurter Volksbank mit Leistungen rund um die Realisierung des Neubaus zur Seite.

Als Generalübernehmer unterstützt die VR Bauregie die Frankfurter Volksbank bei der Planung, der schlüsselfertigen Realisierung sowie dem verantwortlichen Baumanagement. Die Vorteile einer engen Zusammenarbeit liegen auf der Hand. Die Frankfurter Volksbank kann sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, da sie von den vielfältigen Aufgaben beim Planen und Bauen entlastet wird und auch die damit verbundenen Risiken gemanagt werden.

Moderne Gewerbeimmobilie – vielfältiger Nutzen

Der neue Büro- und Geschäftskomplex der Frankfurter Volksbank – nach dem Entwurf der Architekten und Planer

Der Autor

Dr. Peter Schmidt-Breitung ist Leiter Immobilien der VR Leasing AG, Eschborn, und Vorsitzender der Geschäftsleitung der VR Bauregie GmbH, Eschborn.

Meyer, Schmitz-Morkramer (msm) – wird insgesamt sieben Obergeschosse und drei Untergeschosse umfassen. Das Gebäude beherbergt auf mehr als 22 000 Quadratmetern Bruttogrundfläche moderne Laden- und Gastronomieflächen, zehn Wohnungseinheiten und mehr als 100 Tiefgaragenstellplätze.

Eine hohe Flächeneffizienz zeichnet die entstehende Neuimmobilie ebenso aus wie ihre langfristige und flexible Nutzbarkeit bei nachhaltig optimierten Betriebskosten. Nach der Fertigstellung wird die Frankfurter Volksbank die Räumlichkeiten vermieten. Innerhalb von nur zwei Jahren entsteht so in zentraler Lage ein modernes architektonisches Meisterwerk im Herzen Frankfurts.

Bau- und Finanzierungslösungen für den Mittelstand

Seit ihrer Gründung vor drei Jahrzehnten ist die VR Bauregie als Partner, gleich ob Neubau oder Umbau, gefragt. Mehr als 400 Volks- und Raiffeisenbanken und eine Vielzahl derer Kunden haben die Erfahrung des zentralen Baumanagement-Dienstleisters im Finanzverbund bislang schon genutzt.

VR Leasing und VR Bauregie stehen den Volksbanken Raiffeisenbanken jedoch nicht nur bei bankeigenen Immobilienvorhaben zur Seite, sondern auch beim Ausbau des Finanzierungsgeschäftes mit den mittelständischen Firmenkunden. Nach der Unternehmensteuerreform sind Kredit, Miete und Leasing gewerbsteuerlich nahezu gleichgestellt, was einen hohen Klärungsbedarf bei den Kunden nach sich zieht.

Bei der Herausforderung der Banken, den mittelständischen Kunden die für sie optimale Finanzierungsform zu empfehlen, stehen die Immobilienexperten der VR Leasing als Sparringspartner für Banken, Kunden und Steuerberater zur Verfügung – egal um welche Phase des Lebenszyklus einer Immobilie es geht. Immobilienleasing, für Kunden des Finanzverbunds schon ab einem Investitionsvolumen von 1,0 Millionen Euro, ist bei einem Neubau oder dem Kauf eines bestehenden Gebäudes genauso interessant wie bei der Auslagerung von Betriebsimmobilien.

Die wesentlichen Vorteile des Leasings bleiben auch nach der Unternehmensteuer-

erreform unverändert gültig. Alternative Finanzierungsformen helfen dabei, besondere Herausforderungen der Unternehmen unterstützend zu begleiten.

Interessant wird dies zum Beispiel bei der Realisierung eines Unternehmenskaufs oder der Unternehmensnachfolge, die durch die Auslagerung von Betriebsimmobilien gestaltet werden können.

Schonung von Bilanz- und Eigenkapital

Immobilienleasing kann auch der Expansion eines Unternehmens dienen, ohne dabei die Bilanz und die Ressourcen zu belasten. Mit dem Verkauf einer Neu- oder Gebrauchtimmoblie an einen Leasinggeber und ihrer anschließenden direkten Zurückmietung können steueroptimiert stille Reserven gehoben werden. Der daraus resultierende Liquiditätszuwachs kann für strategische Wachstumsfinanzierungen herangezogen werden.

Auch die bilanzneutrale Darstellung der Immobilienfinanzierung über Neubauloasing inklusive Bauleistungen bietet

Die neue Zentrale der Frankfurter Volksbank (Projektion)



Unternehmen nach wie vor attraktive Perspektiven.

Der Bereich Immobilien der VR Leasing widmete sich in den vergangenen Jahren dem kontinuierlichen Ausbau des Geschäftes mit mittelständischen Kunden.

Die im Jahr 2007 um 144 Prozent gesteigerte Anzahl der Immobilienleasing-Geschäfte in der Größenordnung von einer bis fünf Millionen Euro Investitionsvolumen bestätigt die strategische Ausrichtung auf den Mittelstand und den genossenschaftlichen Finanzverbund. ■