

Förderung des Umbaus eines Betriebsgebäudes

Eine Aktion des **Wabeco Subventionslotsen®** in Kooperation mit dem **Unternehmernmagazin impulse**

Dipl.-Kffr.
Christina Parr

Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Michael D. G. Wandt

Gießen, 19. Jan. 2011

Inhaltsverzeichnis

Förderung des Umbaus eines Betriebsgebäudes	2
Die Förderung eines Betriebsgebäudes kann Sicherheitsspielräume bei der Gesamtfinanzierung schaffen!	2
Wesentliche betriebliche Veränderung = Existenzgründung	2
Mittelstandsförderung	2
Kapitalbedarfsermittlung	2
Korrespondierende Arten von Kapitalbedarf:	3
Darstellung der Förderarten zum Umbau eines Betriebsgebäudes im Einzelnen	4
Zuschuss.....	4
Eigenkapitalersatz	4
Nachrangdarlehen	5
Öffentliche Beteiligung	5
Darlehen mit Haftungsfreistellung	6
Zinsgünstige Darlehen	7
Öffentliche Bürgschaften	7
Zusammenfassung	8
Weitere Informationen und Hilfen zu Fördermitteln	9

Förderung des Umbaus eines Betriebsgebäudes

Die Förderung eines Betriebsgebäudes kann Sicherheitsspielräume bei der Gesamtfinanzierung schaffen!

Der Umbau eines Betriebsgebäudes ist im Zuge eines Gebäudekaufes oft mit einer Betriebsverlagerung verbunden. Hinweise hierzu finden Sie beim Kapitalbedarf „Gebäudekauf“.

[\[Zurück\]](#)

Wesentliche betriebliche Veränderung = Existenzgründung

Mit einer wesentlichen Veränderung des Geschäftsbetriebes besteht die Möglichkeit auch den so beliebten Eigenkapitalersatz zu nutzen. Diese Programme sind für Existenzgründer gedacht, gelten jedoch auch, wenn die Kriterien der Wiedergründung (wesentliche betriebliche Veränderung) erfüllt werden.

Um diese Finanzierung umzusetzen sollte eine Einzelfallprüfung vorbereitet werden, der die wesentlichen Veränderungen zu entnehmen sind, die eine Finanzierung im Sinne einer Existenzgründung rechtfertigen. Dies gehört zu den höheren Ebenen der Fördermittelberatung und ist an der geringen "Stückzahl" bei der KfW-Mittelstandsbank abzulesen.

[\[Zurück\]](#)

Mittelstandsförderung

In der Mittelstandsförderung sind zinsgünstige Darlehen vorgesehen. Diese können durch die Einbeziehung von öffentlichen Bürgschaften ergänzt werden.

Die Abwicklung aller Finanzierungshilfen wird in der Regel über die Hausbank abgewickelt. Es ist ein Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre vorzulegen. Die Hausbank kann das Grundstück als Sicherheit einbeziehen und steht für den nicht entlasteten Förderanteil im Teilobligo. In der Regel reicht die Sicherheit aus dem Grundstück aus, das verbleibende Teilobligo abzudecken.

[\[Zurück\]](#)

Kapitalbedarfsermittlung

Der Kapitalbedarf ermittelt sich aus den folgenden Einzelpositionen:

- Alarmanlage
- Anschluss für Wasser, Wärme, Strom, Gas
- Antennen
- Architektenhonorar
- Bauabnahme und Bauerlaubnisgebühr
- Baubetreuungsgebühren technischer Art
- Baugenehmigungsgebühren
- Bauzeitzins
- Beiträge nach Kommunalabgabengesetz
- Beiträge an BauBG
- Blitzschutzanlage
- Einbaumöbel
- Einbauten
- Entlüftungsanlagen
- Fahrstuhl
- Fahr- und Gehwege

Wesentliche
Betriebs-
veränderung =
Existenzgründung

Vergessener
Kapitalbedarf =
Nachfinanzierung

Es gibt keine
Nachfinanzierung!

- Fundamentverstärkungen
- Garantiegebühren für Finanzierung
- Generalunternehmerrechnung
- Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer
- Gutachterkosten
- Hausbeleuchtung
- Heizungsanlage
- Holzvertäfelungen
- Ingenieurleistungen
- Klimageräte
- Markisen
- Notarkosten
- Planänderungskosten
- Prozesskosten (wegen Handwerkern)
- Raumteiler
- Reisekosten
- Richtfestkosten
- Sanitäre Anlagen
- Schnellbaukosten
- Schönheitsreparaturen
- Schranktrennwände
- Speicheranlagen
- Statikerhonorar
- Steuerberatungshonorar
- Telefonanlage
- Teppichböden
- Terrasse, Freitreppe
- Wasserenthärtungsanlage

[\[Zurück\]](#)

Korrespondierende Arten von Kapitalbedarf:

- Gebäudeneubau
- Neue Maschinen und Geräte
- Gebrauchte Maschinen und Geräte
- Neue Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Gebrauchte Betriebs- und Geschäftsausstattung
- Beratung

[\[Zurück\]](#)

Darstellung der Förderarten zum Umbau eines Betriebsgebäudes im Einzelnen

Übersicht der Förderarten

Zuschuss

Ein Zuschuss ist eine nicht rückzahlbare Zuwendung ohne direkte Gegenleistung. Es gibt vier Arten von Zuschüssen:

- den Gründungszuschuss im Zuge der Eröffnung des ersten Betriebes,
- den Lohnkostenzuschuss im Zuge der Einstellung neuer Mitarbeiter,
- den Regionalzuschuss bei Investitionen an besonders geförderten Standorten und
- den Projektzuschuss für Vorhaben, die besonders gefördert werden.

Zuschuss ist unter bestimmten Bedingungen vorgesehen.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung eines Zuschusses

Beim Umbau einer Immobilie liegt das Erstellungsrisiko beim Bauherren. Eine Förderung mit einem Zuschuss ist damit grundsätzlich möglich.

Eine Förderung mit einem Gründungs- und einem Lohnkostenzuschuss ist nicht vorgesehen. Beim Lohnkostenzuschuss kann dies indirekt gegeben sein, da mit dem Umbau oft auch die Kapazitäten erweitert werden und in wachsenden Unternehmen damit wahrscheinlich auch mehr Mitarbeiter eingestellt werden.

Der Regionalzuschuss ist die häufigste Förderung einer Immobilie. Dabei werden alle Anschaffungs- und Baunebenkosten mit gefördert. Bei Eigenleistungen ist zu beachten, dass diese nicht mit Zuschuss gefördert werden, wenn diese nicht bilanziell aktiviert werden können bzw. sollen (Steuerproblematik).

Ein Projektzuschuss wird bei einem Umbau vergeben, wenn der Bau integraler Bestandteil eines Projektes ist. Dies ist bspw. bei der Errichtung eines Technikums gegeben.

[\[Zurück\]](#)

Eigenkapitalersatz

Der Eigenkapitalersatz ist als Ergänzung des verfügbaren Eigenkapitals von tätigen Gesellschaftern gedacht. Dabei wird er an den tätigen Gesellschafter innerhalb der ersten drei Jahre vergeben. Antragsteller ist der Gesellschafter. Der Vertrag kommt direkt zwischen dem Förderinstitut und dem tätigen Gesellschafter zustande. Es handelt sich somit um ein Privatdarlehen, das frei von Rechten Dritter in das Eigenkapital (Stamm- bzw. Grundkapital) einer Gesellschaft eingezahlt werden kann. Auch die Verwendung als Gesellschafterdarlehen ist möglich.

Eigenkapitalersatz unter bestimmten Bedingungen möglich.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung von Eigenkapitalersatz

Der Gebäudeumbau wird mit Eigenkapitalersatz gefördert. Der Anteil der Förderung ist auf maximal 40 Prozent begrenzt. Die Grundförderung ist 30 Prozent.

Eigenkapitalersatz für Gebäudeumbauten wird nur gewährt, wenn ausreichend Eigenmittel einbezogen werden. Das Eigenkapital muss mindestens fünf Prozent des Umbaukosten betragen. Bei Umbaukosten bis 500.000 EUR beträgt der Mindestanteil für die Eigenmittel 15 Prozent (neue Bundesländer 10 %).

Die Eigenmittel können auch mittels Privatfinanzierung aufgebracht werden.

[\[Zurück\]](#)

Nachrangdarlehen

Nachrangdarlehen sind immer möglich.

Das Nachrangdarlehen ist der typischen stillen Beteiligung nicht unähnlich. Zuerst ist es ein Darlehen, wie jedes Bankdarlehen auch. Dadurch gelten die Regeln des KWG. Dann erklärt der Kapitalgeber den Rangrücktritt (Nachrang) hinter alle anderen Verpflichtungen der Unternehmen. Somit wird das Nachrangdarlehen erst vor dem Eigenkapital zurückgezahlt. Das Nachrangdarlehen, auch Mezzaninkapital (mezzo = ital. zwischen, da es zwischen dem Eigen- und dem Fremdkapital liegt) genannt, wird in besonderen Fällen bei größeren Krediten vergeben, um Unternehmen in die Lage zu versetzen mehr Kapital aufzunehmen. Es ist auch ein immer stärker werdender Teil der öffentlichen Darlehen.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung eines Nachrangdarlehens

Der Umbau eines Gebäudes kann mit Nachrangdarlehen finanziert werden.

Der Finanzierungsanteil liegt zwischen 25 und 50 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Grundvoraussetzungen für die Förderung sind sehr unterschiedlich.

Es wird entweder ein Mindestbetrag an Eigenmitteln verlangt oder eine Bank muss einen Anteil an der Finanzierung übernehmen, der dem des Nachrangdarlehens entspricht.

[\[Zurück\]](#)

Öffentliche Beteiligung

Öffentliche Beteiligungen unter bestimmten Bedingungen möglich.

Die öffentlichen Beteiligungsgesellschaften sind Privatorganisationen der Wirtschaft und deren Organisationen. Die Gesellschafter sind Banken, Versicherungen, Verbände und Kammern. Die Gesellschafter stellen das Eigenkapital und meist sichert die öffentliche Hand die Kapitalanlage durch Bürgschaften und besondere Refinanzierungen ab.

Im Gegensatz zu privaten Beteiligungsgesellschaften liegt die Obergrenze der Rendite bei öffentlichen Beteiligungsgesellschaften, oft auch Mittelständische Beteiligungsgesellschaften (MBG) genannt, bei max. zwölf Prozent pro Jahr.

Die direkte Beteiligung ist derzeit noch die Ausnahme. Die typische stille Beteiligung ist die Regel. Die Höhe der Beteiligung beginnt bei 50.000 EUR (Wunschhöhe ab 125.000 EUR) und endet bei 5 Mio. EUR. Eine weitere Grenze liegt in der Höhe des vorhandenen Eigenkapitals im Unternehmen.

Die öffentliche Beteiligung wird regelmäßig in so genannter Eigenkapitalparität vergeben. Dabei darf die öffentliche Beteiligung nicht höher sein als das vorhandene Eigenkapital. Die Laufzeit beträgt regelmäßig zehn Jahre. Die laufende Verzinsung wird jährlich bezahlt und am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in einem Betrag oder durch eine Tilgungsvereinbarung über max. fünf weitere Jahre. Es gilt das Nominalwertprinzip.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung einer öffentlichen Beteiligung

Die Finanzierung von Umbauten in Gebäuden fällt üblicherweise nicht in den Bereich einer öffentlichen Beteiligung. Es ist in den Richtlinien und Satzungen der Förderinstitute nicht ausgeschlossen, jedoch ist die Finanzierung ohne Sicherheiten und ohne Haftung der Gesellschafter die teuerste Förderlösung beim Erwerb eines Grundstücks.

Je höher der Beleihungswert eines Gebäudes ist, desto unrentabler ist die Finanzierung über diese Förderart.

Die Finanzierung des Gebäudeumbaus mit einer öffentlichen Beteiligung ist somit möglich, aber nicht sinnvoll, wenn nicht noch andere Finanzierungsziele (bspw. Eigenmittelquote) erreicht werden sollen.

[\[Zurück\]](#)

Darlehen mit Haftungsfreistellung

Darlehen mit Haftungsfreistellung sind immer möglich.

Ein Förderdarlehen ist ein zinsgünstiges Darlehen mit Konditionen, die z. T. erheblich unter den Marktkonditionen liegen. Die Förderdarlehen mit Haftungsfreistellung haben eine integrierte Ausfallbürgschaft für die abwickelnde Bank. Förderdarlehen müssen nach dem KWG vergeben werden und werden über eine so genannte „Hausbank“ beantragt. Diese Hausbank wird der Vertragspartner der Unternehmen. Die Förderbank refinanziert die Hausbank und bestimmt damit die Kondition der Finanzierung. Die Haftungsfreistellung entlastet das Obligo der Hausbank mit einer vorher festgelegten Quote. Diese Quote beläuft sich auf 40 bis 90 Prozent der verbleibenden Kreditsumme. Eine Haftungsfreistellung reduziert das Risiko der Hausbank und erhöht die Kosten der Finanzierung. Haftungsfreigestellte Darlehen sind auf maximal 2 Mio. EUR pro Antrag bzw. Förderinstitut begrenzt.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung eines Darlehens mit Haftungsfreistellung

Die Zuordnung eines Gebäudeumbaus innerhalb der Bilanz hat Einfluss auf die Zuordnung auf die maximale Laufzeit eines Darlehens mit Haftungsfreistellung. Auf die Frage der Höhe einer Haftungsfreistellung hat dies nur indirekt Einfluss, da dies dem einzelnen Programm zugeordnet wird.

Die Haftungsfreistellung sollte nur für die Teile beantragt werden, die bei dem finanzierenden Kapitalgeber in der Blankohaftung sind. Der Blankoanteil wird durch die Haftungsfreistellung für den Kapitalgeber auf den „Selbstbehalt“ reduziert.

Der Umbau von Gebäuden wird regelmäßig über Darlehen mit Haftungsfreistellung finanziert, da ein Umbau den Wert der Immobilie meist nur geringfügig erhöht. Die Möglichkeit der Einbeziehung besteht jedoch im vollen Umfang, den die einzelnen Programme bieten.

[\[Zurück\]](#)

Zinsgünstige Darlehen

Billig, aber zu besichern! Ein Förderdarlehen ist ein billiges Bankdarlehen. Die Förderdarlehen müssen genauso besichert werden, wie jedes andere Bankdarlehen. In manchen Fällen und manchen Regionen gibt es zusätzlich zum Förderdarlehen einen Zinszuschuss, der die Konditionen für einen bestimmten Zeitraum zusätzlich reduziert. Förderdarlehen sind auf max. 10 Mio. EUR pro Antrag begrenzt.

Zinsgünstige Darlehen sind immer möglich.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung eines zinsgünstigen Darlehens

Die Zuordnung des Umbaus innerhalb der Bilanz (Anlage- oder Umlaufvermögen) bestimmt die maximale Laufzeit eines zinsgünstigen Darlehens der öffentlichen Hand.

Das zinsgünstige Darlehen ist bei einem Umbau eines Gebäudes nur im Rahmen der bestehenden Sicherheiten sinnvoll, damit das zinsgünstige Darlehen seinen wesentlichen Vorteil, die billigen Zinsen, hat.

Zinsgünstige Darlehen können innerhalb der Obergrenzen der Finanzierung einbezogen werden. Diese sind bei 50 bis 100 Prozent der Gesamtinvestition (Kaufpreis zzgl. Nebenkosten, die aktiviert werden).

[\[Zurück\]](#)

Öffentliche Bürgschaften

Die Ersatzsicherheiten stellen keine Finanzierungsart dar, sondern sind eine Sicherheit, welche das Unternehmen einbezieht, wenn dem Kapitalgeber die Sicherheiten nicht ausreichen. Solche Ersatzsicherheiten sind möglich, wenn es einen akzeptierten Sicherungsgeber gibt, bspw. eine Versicherung, der aufgrund eines Informations- und Managementvorteils Sicherheiten besser (höher) bewerten kann als der Kapitalgeber. Weiterhin werden solche Ersatzsicherheiten auch von staatlich unterstützten Bürgschaftsbanken oder dem Staat selbst vergeben. Hierbei mischen sich die Betrachtungen der Förderung hinsichtlich der positiven Effekte, bspw. durch Beschäftigung in einer Region mit geringerem Beschäftigungsanteil, und der „Aufwertung“ der Sicherheiten für einen Kapitalgeber.

Öffentliche Beteiligungen sind unter bestimmten Bedingungen möglich.

Finanzierung eines Gebäudeumbaus unter der Verwendung einer öffentlichen Bürgschaft

Die öffentlichen Bürgschaften machen beim Gebäudeumbau keinen Unterschied zwischen der bleibenden Verwendung im Betrieb oder der Bilanzierung im Umlaufvermögen, wie bspw. bei Bauträgern.

Die Höhe der öffentlichen Bürgschaft kann von der Zuordnung zu einzelnen Positionen in der Bilanz beeinflusst werden. Dabei liegt die Förderungen häufig bei 50 bis 60 Prozent der Gesamtkosten im Umlaufvermögen und bei 70 bis 90 Prozent bei Anlagevermögen.

Die öffentliche Bürgschaft kann sowohl gegenüber einer Bank, wie auch gegenüber Leasinggesellschaften erklärt werden. Dies ist jedoch von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich.

[\[Zurück\]](#)

Zusammenfassung

- Die Förderung beim Umbau eines Betriebsgrundstückes wird meist zu Reduzierung der Finanzierungskosten eingesetzt, da die zinsgünstigen Darlehen einfach billiger sind.
- Reichen Eigenkapital, die Bewertung des Objektes und die zusätzlich verfügbaren Sicherheiten nicht aus, kann die Finanzierung durch Nachrangdarlehen und/oder Sicherheitenersatz ergänzt werden. Dadurch wird die Finanzierung teurer, aber oftmals erst möglich. (Nachrangdarlehen bis 50 % und Sicherheitenersatz bis 80 % der Investitionssumme)
- Sollen das Eigenkapital oder insgesamt die selbsthaftenden Mittel in der Bilanz des Unternehmens ausgeweitet werden, sind Eigenkapitalersatz und öffentliche Beteiligungen möglich. Zur Nutzung dieser Förderungen sind Bedingungen zu erfüllen. (Eigenkapitalersatz bis 60 % der Investitionssumme und öffentliche Beteiligungen bis 100 % der Investitionssumme bei gleich hohem bilanziellem Eigenkapital)
- Förderdarlehen mit Haftungsfreistellungen gehen nur in wenigen Fällen, da die Verwendung stark eingeschränkt wurde (zugunsten der Nachrangdarlehen). (Förderdarlehen mit Haftungsfreistellungen bis 100 % der Investitionssumme)
- Zuschüsse und Zulagen sind möglich, solange es sich um Erweiterungsbauten bzw. Modernisierungen handelt. Reine Renovierungskosten werden nicht bezuschusst. Energiesparinvestitionen werden der Modernisierung zugerechnet.

Diese Übersicht soll Ihnen helfen die Möglichkeiten der Förderung schnell zu erfassen. Die farbliche Unterlegung erfolgt nach Ampelfarben.

Übersicht Förderung des Umbaus von Betriebsgebäuden						
Wertung	Förderart	Fördervolumen i.B.z. Investvol.	Sicherheiten	Kosten	KD5	KD10
0	Zuschuss	0 bis 50%	Keine	Keine	Keiner	Keiner
0	Eigenkapitalersatz	30 bis 40 %	Keine	Mittel	Keiner	Gering
+	Nachrangdarlehen	40 bis 50 %	Keine	Mittel	Keiner	Hoch
0	Öffentliche Beteiligung	100 % (wenn EK mind. so groß)	Keine	Hoch	Mittel	Mittel Endfällig
+	Förderdarlehen mit Haftungsfreistellung	40 bis 100 % bei 40 bis 90 % Hf	Teilweise	Gering	Hoch	Hoch
+	Zinsgünstige Darlehen	Bis 100 %	Voll	Gering	Hoch	Hoch
0	Sicherheitenersatz	50 bis 80 %	Keine	Mittel	Gering	Gering

(Legende: (+) = Einfach mögliche Förderung, (0) = Förderung unter Bedingungen möglich, (-) = Keine Förderung möglich; EK = Eigenkapital, Hf = Haftungsfreistellung, i.B.z. Investvol. = in Bezug zum Investitionsvolumen, KD5 = Kapitaldienst in den ersten fünf Jahren; KD10 = Kapitaldienst in den ersten zehn Jahren)

[\[Zurück\]](#)

Weitere Informationen und Hilfen zu Fördermitteln

Kostenlose Fördermittelprüfung:

<http://www.wabeco.de/kostenloseFoerdermittelpruefung.aspx>

Auf der Basis von Unterlagen, die Sie am Bildschirm oder mit der Hand ausfüllen können, wird binnen drei Werktagen ermittelt, wie hoch welche Förderung sein kann. Die Antwort ist so genau, wie Ihre Angaben zu Ihrem Unternehmen und dem Vorhaben.

Fördermittel-Informations-Zentrum (FIZ):

<http://www.foemiz.de>

Im FIZ können Sie sich kostenlos anmelden und danach Einstellungen vornehmen, die Ihnen automatisch aktuelle Informationen zu den von Ihnen gewünschten Themen bereit stellt. Sie können auch individuelle Anfragen starten. Daneben gibt es zahlreiche Hilfsmittel, mit denen Sie online die Förderbarkeit prüfen können.

Online Finanzierungsprüfung:

[Link Impulse Gründerzeit](#)

Mit der Beantwortung von 19 Fragen (Sie wählen aus jeweils vier Kategorien aus) werden die im Mittelstand üblichen 17 Finanzierungsarten auf ihre Machbarkeit überprüft. Das Ergebnis ist direkt online ablesbar und nach Ampelfarben sortiert. Die grünen gehen immer. Für die gelben müssen Sie Bedingungen erfüllen und die roten gehen nicht. Diese Aussage ist empirisch richtig, die individuelle Prüfung ersetzt sie nicht. Sie wissen in jedem Fall, wo Sie stehen.

[\[Zurück\]](#)

Verantwortlich für diesen Artikel:

Redaktion DER Subventionslotse (<http://www.subventionslotse.de>)
Jahrgang 2011, 17. Jg. , ISSN 1610-8108

Herr Dipl.-Wirtsch.-Ing. Michael D. G. Wandt

VALEA Unternehmensberatung BDU
Dipl.-Kffr. Christina Parr CMC/BDU

Am Biengarten 7 in 35447 Reiskirchen

Telefon +49-6401-22310-71
Telefax +49-6401-22310-77
Email info@wabeco.de