

## **Grundsätzliche Unterschiede der Investitions- und Finanzierungsstrategien Darlehen, Leasing und Miete?**

Bei betrieblich genutzten Immobilien kommen für Unternehmen vom Grundsatz her die o.g. Investitions- und Finanzierungsstrategien in Betracht.

Welche Strategie für Ihr Vorhaben die Richtige ist, hängt von einer Reihe von betriebswirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Faktoren, aber auch von Ihren individuellen Präferenzen ab.

Die nachfolgenden Aspekte sollen Ihnen die wesentlichen Unterschiede aufzeigen, können aber eine individuelle Beratung selbstverständlich nicht ersetzen.

Da wir keine Steuer- und/oder Rechtsberatung durchführen, bitten wir Sie, diesbezügliche Fragestellungen direkt mit Ihrer Steuerberatungs- bzw. Rechtsanwaltskanzlei zu erörtern.

- 1. Welche Bedeutung hat die Unternehmensgröße?**
- 2. Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich der Unternehmensbonität?**
- 3. Welches Mindestinvestitionsvolumen ist bei der Immobilie erforderlich?**
- 4. Wie wichtig ist die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie?**
- 5. Kann die Immobilie nach eigenen Wünschen und Anforderungen errichtet werden?**
- 6. Kann die Immobilie uneingeschränkt genutzt und damit der Standort gesichert werden?**
- 7. Wie ist die Komplexität der Vertragsstruktur?**
- 8. Wie sind die Auswirkungen auf die Bilanz?**
- 9. Wie sind die Auswirkungen auf die GuV?**
- 10. Wie sind die Auswirkungen auf die Liquidität?**
- 11. Wie lang sind die vertraglichen Bindungen?**
- 12. Wie ist die Flexibilität bei sich ändernden Umständen?**
- 13. Auf welcher Basis werden die laufenden Verpflichtungen ermittelt?**
- 14. Ist die laufende Liquiditäts- und GuV-Belastung langfristig kalkulierbar?**
- 15. Wie sind die Regelungen hinsichtlich Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach?**
- 16. Wie sind die Regelungen hinsichtlich Bewirtschaftungskosten (ohne Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach)?**
- 17. Bei wem verbleiben evtl. Wertsteigerungen bzw. stille Reserven der Immobilie?**
- 18. Wer trägt das Zinsänderungsrisiko?**
- 19. Kann Eigenkapitaleinsatz vermieden werden?**
- 20. Was ist die günstigste Alternative?**

**1. Welche Bedeutung hat die Unternehmensgröße?**

<b>Darlehen</b>	Gerade überregional agierende Kreditinstitute definieren ihre gewerblichen Zielkunden nicht selten über Größenmerkmale wie z.B. den Jahresumsatz. Kleinere mittelständische Unternehmen sind deshalb mit der Finanzierung von Immobilieninvestitionen oft bei regionalen Kreditinstituten besser aufgehoben, da diese Abgrenzungen dort i.d.R. nicht erfolgen.
<b>Leasing</b>	Bei Immobilien-Leasinggesellschaften besteht die Kundschaft tendenziell eher aus größeren mittelständischen und Großunternehmen. Dies ist auch damit zu begründen, dass sich Immobilien-Leasing aufgrund der komplexeren Struktur ohnehin erst ab einem gewissen Investitionsvolumen sinnvoll darstellen lässt. Unabhängig davon haben die Anbieter aber durchaus auch unterschiedliche Ausrichtungen hinsichtlich ihrer Kundenstrategie.
<b>Miete</b>	Je größer und bekannter das mietende Unternehmen, umso höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Investor für die Immobilie findet, insbesondere wenn diese ausschließlich von dem Unternehmen genutzt wird. Dies ist damit zu begründen, dass der in Frage kommende Investorenkreis mit der Mietergröße korreliert (z.B. auch institutionelle und internationale Investoren). Je kleiner das mietende Unternehmen hingegen, umso eher ist der potenzielle Investor im regionalen Umfeld (primär Privatinvestoren) zu suchen. Ausnahme: Bei bereits im Eigentum befindlichen und schwer vermietbaren Immobilien wird möglicherweise auch z.B. ein institutioneller Investor ein kleineres Unternehmen als Mieter akzeptieren.

**2. Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich der Unternehmensbonität?**

<b>Darlehen</b>	sehr gut bis mittel
<b>Leasing</b>	sehr gut bis mittel
<b>Miete</b>	sehr gut bis mittel  Ausnahme: Bei bereits im Eigentum befindlichen und schwer vermietbaren Immobilien wird der Vermieter/Investor möglicherweise Abstriche bei der Unternehmensbonität in Kauf nehmen.

### 3. Welches Mindestinvestitionsvolumen ist bei der Immobilie erforderlich?

<b>Darlehen</b>	kein generelles Mindestinvestitionsvolumen  aber: Gerade überregional agierende Kreditinstitute definieren häufig bei Gewerbeimmobilien Mindestfinanzierungssummen. Bei kleineren Immobilieninvestitionen sind Unternehmen deshalb oft bei regionalen Kreditinstuten besser aufgehoben, da diese Abgrenzungen dort i.d.R. nicht erfolgen.
<b>Leasing</b>	ca. 2 Mio. EUR. Kleinere Investitionsvolumina lassen sich aufgrund der komplexeren Struktur des Immobilien-Leasing nicht sinnvoll darstellen.
<b>Miete</b>	kein generelles Mindestinvestitionsvolumen  aber: Das Mindestinvestitionsvolumen ist von Investor zu Investor unterschiedlich. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass größere Investoren i.d.R. auch größere Investitionsobjekte nachfragen. Kleinere Objekte finden ihre Nachfrage somit tendenziell eher bei regional ausgerichteten Privatinvestoren.

### 4. Wie wichtig ist die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie?

<b>Darlehen</b>	Die Drittverwendungsfähigkeit ist für Kreditinstitute von hoher Bedeutung, damit bei einem Ausfall des Darlehensnehmers die Verwertung der Immobilie durch Vermietung und/oder Verkauf realisierbar ist.
<b>Leasing</b>	Beim Immobilien-Leasing sind die Anforderungen an die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie im Vergleich zur Darlehensfinanzierung noch höher, da neben dem Ausfallrisiko des Leasingnehmers zusätzlich das Risiko besteht, dass der Leasingnehmer zum Vertragsende nicht von seinem Ankaufsrecht an der Immobilie Gebrauch macht.
<b>Miete</b>	Bei der Mietlösung sind die Anforderungen an die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie ähnlich wie beim Immobilien-Leasing oder sogar noch höher einzustufen, da neben dem Ausfallrisiko des Mieters zusätzlich das Risiko besteht, dass der Mieter nach Ablauf der Festmietzeit nicht von einer Vertragsverlängerungsoption Gebrauch macht. Da die Festmietzeit bei Mietverträgen häufig kürzer ist als die Vertragslaufzeit beim Immobilien-Leasing, ist bei deren Ablauf die Amortisation der Investition oft noch deutlich geringer.

**5. Kann die Immobilie nach eigenen Wünschen und Anforderungen errichtet werden?**

<b>Darlehen</b>	ja, unter Berücksichtigung der Anforderungen an Drittverwendungsfähigkeit und funktionelle Bauweise des Kreditinstitutes
<b>Leasing</b>	ja, unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen an Drittverwendungsfähigkeit und funktionelle Bauweise der Immobilien-Leasinggesellschaft
<b>Miete</b>	ja (evtl. eingeschränkt), unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen an Drittverwendungsfähigkeit und funktionelle Bauweise des Investors. Grundvoraussetzung: Es findet sich ein Investor, dessen Risiko- und Renditevorstellungen mit dem Immobilieninvestment erfüllt werden können.

**6. Kann die Immobilie uneingeschränkt genutzt und damit der Standort gesichert werden?**

<b>Darlehen</b>	ja
<b>Leasing</b>	ja ; auch mit Ablauf der Leasingvertragslaufzeit kann der Leasingnehmer sich durch Ausübung des Ankaufsrechtes die uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit sichern
<b>Miete</b>	während der Mietvertragslaufzeit ja; zum Ende der Mietvertragslaufzeit incl. evtl. Optionszeiträume obliegt die Entscheidung über die weitere Nutzung ausschließlich dem Investor.

**7. Wie ist die Komplexität der Vertragsstruktur?**

<b>Darlehen</b>	Darlehensverträge (incl. Sicherungsverträge)
<b>Leasing</b>	<p>Leasing</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesellschaftsvertrag für Objektgesellschaft (ggf. mit Leasingnehmerbeteiligung)</li> <li>• Immobilien-Leasingvertrag</li> <li>• Refinanzierungsverträge (incl. Sicherungsverträge)</li> <li>• Ankaufsrechtsvertrag (Immobilie)</li> <li>• ggf. Ankaufsrechtsvertrag (Gesellschaftsanteile Objektgesellschaft)</li> <li>• ggf. Vertrag zur Übertragung der Bauherreneigenschaft auf den Leasingnehmer</li> </ul> <p>Die Vertragsstruktur ist beim Immobilien-Leasing deutlich komplexer als bei der Darlehensfinanzierung oder Miete, die Vertragsgestaltung wird jedoch komplett von der Immobilien-Leasinggesellschaft übernommen.</p>
<b>Miete</b>	Mietvertrag (ggf. mit Bauverpflichtung)

## 8. Wie sind die Auswirkungen auf die Bilanz?

<b>Darlehen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktiva: Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie</li> <li>• Passiva: Darlehensverbindlichkeiten</li> </ul>
<b>Leasing</b>	<p>Die Immobilie wird gem. HGB nicht beim Leasingnehmer (Unternehmen), sondern beim Leasinggeber (Objektgesellschaft) bilanziert, sofern die Kriterien des Teilamortisationserlasses für unbewegliche Wirtschaftsgüter vom 23.12.1991 erfüllt sind.</p> <p>Folgende Positionen beeinflussen jedoch auch beim Immobilien-Leasing ggf. die Bilanz des Leasingnehmers auf der Aktivseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligung des Leasingnehmers an der Objektgesellschaft</li> <li>• Einmalige Sonderzahlungen (Rechnungsabgrenzungsposten)</li> <li>• Vormieten (Rechnungsabgrenzungsposten)</li> <li>• Mieterdarlehen als Bestandteil des Immobilien-Leasingvertrages (Forderung)</li> <li>• Einmalige Darlehen zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten (Forderung)</li> </ul> <p>Sofern das Unternehmen die internationalen Bilanzierungsvorschriften IFRS (International Financial Reporting Standards) oder US-GAAP (United States Generally Accepted Accounting Standards) anwendet, gelten deutlich verschärfte Anforderungen an die Leasingvertragsgestaltung, um den sog. Off-Balance-Effekt zu erreichen. Eine lediglich HGB- und leasingerkonforme Vertragsgestaltung führt somit i.d.R. dazu, dass die Immobilie nach IFRS oder US-GAAP beim Leasingnehmer zu bilanzieren ist.</p>
<b>Miete</b>	<p>Die Immobilie wird nicht in der Bilanz des Mieters aktiviert.</p> <p>Die verschärften Anforderungen der IFRS und US-GAAP gelten jedoch grundsätzlich auch bei konventionellen Mietverträgen. So kann es bei entsprechenden Vertragsgestaltungen (z.B. sehr lange Festmietzeit) durchaus vorkommen, dass der Mieter die Immobilie bei Anwendung dieser Bilanzierungsvorschriften zu aktivieren hat.</p>

## 9. Wie sind die Auswirkungen auf die GuV?

<b>Darlehen</b>	<p>In die GuV des Darlehensnehmers fließen als Aufwand im Wesentlichen folgende Positionen ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschreibungen auf Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilie</li> <li>• Zinsaufwand aus dem Darlehen</li> <li>• sämtliche Bewirtschaftungskosten aus der Immobilie</li> </ul>
<b>Leasing</b>	<p>In die GuV des Leasingnehmers fließen als Aufwand im Wesentlichen folgende Positionen ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leasingrate incl. Verwaltungshonorar, aber ohne Mieterdarlehenszahlung</li> <li>• ggf. Auflösungen aus Rechnungsabgrenzungsposten (z.B. aus einmaligen Sonderzahlungen, Vormieten)</li> <li>• sämtliche Bewirtschaftungskosten aus der Immobilie, die vom Leasingnehmer zum Teil direkt getragen und in Form von Mietnebenkosten abgerechnet werden</li> <li>• ggf. weitere Mietnebenkosten, die im Zusammenhang mit der Objektgesellschaft stehen (z.B. für Jahresabschlüsse, IHK-Beiträge)</li> </ul>
<b>Miete</b>	<p>In die GuV des Mieters fließen als Aufwand im Wesentlichen folgende Positionen ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miete</li> <li>• gem. Mietvertrag zu tragende Bewirtschaftungskosten, die vom Mieter zum Teil direkt getragen und über Nebenkostenvorauszahlungen und Jahresabrechnungen beglichen werden</li> </ul> <p>(Anmerkung: Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach der Immobilie verbleiben bei der Mietlösung i.d.R. beim Investor)</p>

## 10. Wie sind die Auswirkungen auf die Liquidität?

<b>Darlehen</b>	Die Liquiditätsbelastung wird beim Darlehensnehmer im Wesentlichen durch folgende Positionen bestimmt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapitaldienst (bestehend aus Zinsen und Tilgung)</li> <li>• sämtliche Bewirtschaftungskosten aus der Immobilie</li> </ul>
<b>Leasing</b>	Die Liquiditätsbelastung wird beim Leasingnehmer im Wesentlichen durch folgende Positionen bestimmt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leasingrate incl. Verwaltungshonorar und incl. Mieterdarlehenszahlung</li> <li>• ggf. einmalige Sonderzahlungen und Vormieten</li> <li>• sämtliche Bewirtschaftungskosten aus der Immobilie, die vom Leasingnehmer zum Teil direkt getragen und in Form von Mietnebenkosten abgerechnet werden</li> <li>• ggf. weitere Mietnebenkosten, die im Zusammenhang mit der Objektgesellschaft stehen (z.B. für Jahresabschlüsse, IHK-Beiträge)</li> </ul>
<b>Miete</b>	Die Liquiditätsbelastung wird beim Mieter im Wesentlichen durch folgende Positionen bestimmt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miete</li> <li>• gem. Mietvertrag zu tragende Bewirtschaftungskosten, die vom Mieter zum Teil direkt getragen und über Nebenkostenvorauszahlungen und Jahresabrechnungen beglichen werden</li> </ul> (Anmerkung: Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach der Immobilie verbleiben bei der Mietlösung i.d.R. beim Investor)

## 11. Wie lang sind die vertraglichen Bindungen?

<b>Darlehen</b>	Die gesamte Darlehenslaufzeit hängt von der Höhe der Tilgung ab. Nach Ablauf der gewählten Zinsbindungsfrist (z.B. 10 Jahre) kann der Darlehensnehmer ohne Vorfälligkeitsentschädigung das Kreditinstitut wechseln.
<b>Leasing</b>	Üblich sind Vertragslaufzeiten im Immobilien-Leasing zwischen 15 und 25 Jahren. Das Gros der Vertragslaufzeiten bewegt sich um ca. 20 Jahre. Durch die Vereinbarung zusätzlicher vorzeitiger Ankaufsrechtszeitpunkte, z.B. nach 10 und 15 Jahren, kann die zeitliche Flexibilität erhöht werden.
<b>Miete</b>	Bei Immobilien, die für den Mieter erst neu errichtet werden, wird der Investor i.d.R. eine feste Mietvertragslaufzeit von mindestens 10 - 15 Jahren erwarten. Die Mietvertragslaufzeiten hängen auch sehr stark von der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie ab. Ausnahme: Bei bereits im Eigentum befindlichen und schwer vermietbaren Immobilien wird der Investor möglicherweise auch eine sehr kurze Mietvertragslaufzeit akzeptieren.

12. Wie ist die Flexibilität bei sich ändernden Umständen?

<p><b>Darlehen</b></p>	<p>Umbau/Anbau/Modernisierung:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entscheidungskompetenz liegt allein beim Darlehensnehmer (Eigentümer)</li> <li>• Finanzierung erfolgt wieder durch Eigenkapital und/oder Darlehen</li> </ul> </p> <p>Standortverlagerung:                      Verwertung durch Vermietung oder Verkauf der Immobilie  <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Vermietung an Mieter mit akzeptabler Bonität kann Darlehen i.d.R. fortgeführt werden</li> <li>• bei Verkauf vor Ablauf der Zinsbindungsfrist ist mit Darlehensablösung ggf. eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen; ggf. kann das Darlehen auch auf das neue Objekt übertragen werden</li> </ul> </p>
<p><b>Leasing</b></p>	<p>Umbau/Anbau/Modernisierung:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entscheidung muss mit Immobilien-Leasinggesellschaft abgestimmt werden, ist aber grundsätzlich unproblematisch, sofern eine Refinanzierungsmöglichkeit für die Maßnahmen besteht</li> <li>• Investitionskosten werden i.d.R. als Erhöhungsnachtrag in den bestehenden Leasingvertrag eingebunden</li> </ul> </p> <p>Standortverlagerung:                      Verwertung durch Vermietung, Leasingnehmerwechsel oder Verkauf der Immobilie  <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Vermietung an einen Dritten würde ein Untermietverhältnis begründet, sofern der Leasingvertrag auf bestehender Basis fortgeführt wird; die Untervermietung bedarf einer engen Abstimmung mit der Immobilien-Leasinggesellschaft (u.a. wegen Bonität, Umsatzsteuer)</li> <li>• sofern ein anderes Unternehmen mit akzeptabler Bonität Interesse an der langfristigen Nutzung der Immobilie hat, könnte auch ein Leasingnehmerwechsel vollzogen werden</li> <li>• bei Verkauf der Immobilie zu einem Zeitpunkt, der nicht mit einem von vornherein vertraglich vereinbarten vorzeitigen Ankaufsrechtszeitpunkt korrespondiert, wird die Immobilien-Leasinggesellschaft erfahrungsgemäß auch dann zustimmen, sofern die Restvaluta der Refinanzierung incl. Vorfälligkeitsentschädigung sowie der Barwert (oder zumindest ein Teil) der ursprünglich kalkulierten, noch ausstehenden Verwaltungskosten beglichen wird</li> </ul> </p>
<p><b>Miete</b></p>	<p>Umbau/Anbau/Modernisierung:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entscheidung wird letztendlich vom Investor getroffen, der diese von der Rendite und möglicherweise auch von einer vorzeitigen Verlängerung der Festmietzeit abhängig machen wird</li> </ul> </p> <p>Standortverlagerung:                      Nachmieter oder Untervermietung  <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein vorzeitiger Ausstieg aus dem Mietvertrag ist i.d.R. nur dann möglich, wenn ein Nachmieter mit vergleichbarer Bonität und Mietvertragsbindung beigebracht wird</li> <li>• alternativ wäre eine Untervermietung an einen Dritten möglich, bedarf aber einer Abstimmung mit dem Investor (u.a. wegen Bonität, Umsatzsteuer)</li> </ul> </p>

**13. Auf welcher Basis werden die laufenden Verpflichtungen ermittelt?**

<b>Darlehen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlehensvolumen</li> <li>• Zinssatz</li> <li>• Tilgung (oder alternativ Laufzeitvorgabe)</li> <li>• Zins- und Tilgungsverrechnung</li> </ul>
<b>Leasing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtinvestitionskosten (GIK) nach Abzug von einmaligen Sonderzahlungen oder sonstiger vom Leasingnehmer einmalig eingebrachter Darlehen zur teilweisen Finanzierung der GIK</li> <li>• Refinanzierungszinssatz</li> <li>• Vertragslaufzeit</li> <li>• Kalkulierter Finanzierungsrestwert zum Vertragsende</li> <li>• Zins- und Tilgungsverrechnung</li> <li>• Die lfd. Mieterdarlehenszahlungen werden aus den die Gebäudeabschreibung übersteigenden Tilgungsanteilen ermittelt. Das Mieterdarlehen ergibt sich somit kumuliert aus der Differenz zwischen steuerlichem Restbuchwert der Immobilie und der niedrigeren Restvaluta der Refinanzierungsverbindlichkeit.</li> </ul> <p>Die Leasingrate ist keine Marktmiete, sondern eine Kostenmiete.</p>
<b>Miete</b>	Marktmiete

**14. Ist die laufende Liquiditäts- und GuV-Belastung langfristig kalkulierbar?**

<b>Darlehen</b>	während der Zinsbindungsfrist ja, zum Prolongationszeitpunkt besteht für den Darlehensnehmer ein Zinsänderungsrisiko
<b>Leasing</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie bei der Darlehensfinanzierung wird auch beim Immobilien-Leasing die Leasingrate für die vereinbarte Zinsbindungsfrist der Refinanzierung festgeschrieben, so dass zum Prolongationszeitpunkt ein Zinsänderungsrisiko für den Leasingnehmer besteht.</li> <li>• Häufig ist das Leasingverwaltungshonorar vertraglich mit einer Wertsicherungsklausel versehen, die entweder auf einem Lebenshaltungskostenindex oder auf einer fest vereinbarten prozentualen Steigerung basiert.</li> </ul>
<b>Miete</b>	Langfristige Mietverträge sind i.d.R. mit einer Wertsicherungsklausel versehen, die auf einem Lebenshaltungskostenindex basiert. Die Veränderung der Miete hängt somit von der inflationären Entwicklung ab. Zum Teil finden sich auch Staffelmieten, bei denen die Steigerung der Miete von vornherein fest vereinbart ist.

**15. Wie sind die Regelungen hinsichtlich Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach?**

<b>Darlehen</b>	trägt der Darlehensnehmer als Eigentümer selbst in vollem Umfang
<b>Leasing</b>	trägt der Leasingnehmer in vollem Umfang
<b>Miete</b>	trägt i.d.R. der Investor (Ausnahme: bei sog. Triple-Net-Mietverträgen werden auch die Instandhaltungsaufwendungen an Dach und Fach vom Mieter getragen)

**16. Wie sind die Regelungen hinsichtlich Bewirtschaftungskosten  
.....(ohne Instandhaltung Dach und Fach)?**

<b>Darlehen</b>	trägt der Darlehensnehmer als Eigentümer selbst in vollem Umfang
<b>Leasing</b>	trägt der Leasingnehmer in vollem Umfang
<b>Miete</b>	abhängig von der Mietvertragsgestaltung; häufig werden die Bewirtschaftungskosten in vollem Umfang auf den Mieter umgelegt bzw. direkt von diesem getragen; in anderen Fällen verbleiben gewisse Positionen (z.B. Grundsteuer oder Versicherungen) beim Investor

**17. Bei wem verbleiben evtl. Wertsteigerungen bzw. stille Reserven der Immobilie?**

<b>Darlehen</b>	beim Darlehensnehmer als Eigentümer
<b>Leasing</b>	beim Leasingnehmer über die vereinbarten Ankaufsrechte; die in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteile kommen dem Leasingnehmer bei Ausübung des Ankaufsrechtes in vollem Umfang zu Gute
<b>Miete</b>	beim Investor; der Mieter hat evtl. die Möglichkeit, sich das Eigentum an der Immobilie über ein Vorkaufsrecht zu sichern, dann jedoch i.d.R. auf Basis des Verkehrswertes

**18. Wer trägt das Zinsänderungsrisiko?**

<b>Darlehen</b>	der Darlehensnehmer zum Prolongationszeitpunkt
<b>Leasing</b>	der Leasingnehmer zum Prolongationszeitpunkt; wie bei der Darlehensfinanzierung wird auch beim Immobilien-Leasing die Leasingrate für die vereinbarte Zinsbindungsfrist festgeschrieben
<b>Miete</b>	der Investor zum Prolongationszeitpunkt, sofern dieser die Immobilie auch mit Fremdkapital finanziert hat

## 19. Kann Eigenkapitaleinsatz vermieden werden?

<b>Darlehen</b>	nur in Ausnahmefällen bei sehr guter Unternehmensbonität und/oder wenn der gutachterliche Ertragswert der Immobilie $\geq$ des Darlehensvolumens ist; für viele Kreditinstitute ist der Einsatz von Eigenkapital jedoch obligatorisch
<b>Leasing</b>	grundsätzlich ja, wenn der gutachterliche Ertragswert $\geq$ der Gesamtinvestitionskosten (GIK) der Immobilie ist
<b>Miete</b>	grundsätzlich ja, es sei denn, es wurde z.B. ein Baukostenzuschuss oder die kostenmäßige Übernahme von Ausbauarbeiten wie z.B. Böden oder Trennwände durch den Mieter vereinbart

## 20. Was ist die günstigste Alternative?

Dieses ist sicherlich für viele Unternehmen die wichtigste Fragestellung, sie ist jedoch am schwierigsten zu beantworten, da aus betriebswirtschaftlicher Sicht sowohl quantitative als auch qualitative Faktoren eine Rolle spielen. Dabei fließen auch steuerliche und rechtliche Aspekte in die Betrachtung ein.

Die quantitative Betrachtung könnte auf Basis einer Vergleichsrechnung erfolgen, wobei hier die dynamischen Verfahren der Investitionsrechnung wie z.B. die "Kapitalwertmethode" oder die "Vollständige Finanzplanung" zu präferieren sind. Dabei ist es erforderlich, dass bei allen Alternativen von gleichen Rahmenbedingungen ausgegangen wird und dass es sich um ein geschlossenes Modell handelt, da die Ergebnisse ansonsten fehlerhaft und damit unbrauchbar sind.

Qualitative Aspekte können durch eine sog. Nutzwertanalyse bewertet und verglichen werden.

Bevor man als Unternehmen in die Vergleichsbetrachtung der aufgezeigten Alternativen Darlehen, Leasing und Miete einsteigt, stellt sich zunächst jedoch die Frage, ob diese überhaupt realisierbar sind bzw. ob gewisse Basisanforderungen erfüllt sein müssen, z.B.:

- Ist es realistisch, dass ich für das Neubauprojekt meines Unternehmens einen Investor finde, der die Immobilie weitgehend nach meinen Vorstellungen errichtet? Falls nein, scheidet die Mietlösung von vornherein aus und der Vergleich kann auf die Alternativen Darlehen und Leasing beschränkt werden.
- Für mein Unternehmen kommt nur eine Investitions- und Finanzierungsstrategie außerhalb der Unternehmensbilanz in Frage. In dem Fall sind die Alternativen Leasing und Mietlösung zu vergleichen, sofern für letztere ein Investor verfügbar ist.
- Für mein Unternehmen kommt nur eine Variante ohne oder mit wenig Eigenkapitaleinsatz in Betracht. Sofern für die Darlehensvariante in Form der Vollfinanzierung keine Kreditinstitute zur Verfügung stehen, konzentrieren sich die Alternativen auf die Leasing- und die Mietlösung, sofern für letztere ein Investor verfügbar ist.

...

Aus den o.g. Punkten lässt sich schließen, dass u.U. eine zunächst gemäß Vergleichsrechnung teurere Variante letztendlich doch die bessere oder die einzig in Frage kommende sein kann.