

# Unternehmensimmobilien

## Nutzen Sie das Potenzial Ihrer Immobilien zur Steigerung des Unternehmenswertes

- Ganzheitliches Immobilienwissen als Entscheidungshilfe für mittelständische Unternehmen
- Überblick über betriebliche, wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Aspekte
- Optimale Strukturierung des Immobilienbestandes vor Unternehmensverkauf, Unternehmensnachfolge, Gesellschafterwechsel und anderen Änderungen
- Schaffung besserer Finanzierungskonditionen für Unternehmensimmobilien
- Realisierung des gesamten Wertpotenzials von Unternehmensimmobilien



### Ihre Referenten:



**Ralph P. Müller,**  
Dynamis Gesellschaft  
für Projektentwicklung  
& Beratung mbH



**Peter S. Przewieslik,**  
Dynamis Gesellschaft  
für Projektentwicklung  
& Beratung mbH



**Monika Schmidt,**  
Dr. Schlumberger &  
Kollegen GmbH & Co. KG  
Steuerberatungsgesellschaft

**Identifizieren Sie als Geschäftsführer/Vorstand/Eigentümer die möglichen Werte Ihrer betriebsnotwendigen und nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien und nutzen Sie die Möglichkeit, diese Werte optimal zu realisieren.**

## Themenstellung und Inhalt:

Viele Schlagworte kreisen um das „Thema Unternehmensimmobilien“. Corporate Real Estate, Asset Management, Facility Management und Property Management sind nur einige der Begriffe, die neben Standortplanung, Immobilienverwaltung und Bindung von Unternehmenskapital immer wieder die Geschäftsführung mittelständischer Unternehmen beschäftigen.

Unternehmensimmobilien werden meist nur als Betriebsmittel und Kosten betrachtet. Immobilienmanagement zielt in der Regel nur auf die Senkung der Kosten. Dabei können geschickt entwickelte Unternehmensimmobilien ein Unternehmen vielfältig unterstützen und gleichzeitig durch die Erhöhung der Vermögenswerte den Unternehmenswert steigern.

Nicht mehr betriebsnotwendige Immobilien werden oft „so wie sie sind“ am Markt angeboten. Vielfältige Beispiele belegen, dass bereits ein neues marktkonformes Nutzungskonzept mit der entsprechenden Änderung der Bauleitplanung ohne eigene Immobilieninvestitionen eine immense Wertsteigerung darstellt.

Vielen mittelständischen Unternehmen fehlt vor einer grundlegenden Immobilienentscheidung die objektive und zusammenhängende Bewertung ihrer tatsächlichen Handlungsoptionen. Aber nur dadurch können Immobilien die Unternehmens- und Betriebsplanung, die Betriebskosten sowie die Wertentwicklung und das Vermögensmanagement optimal begünstigen. Dies gilt für Immobilien im Eigentum und zur Miete.

Prinzipiell geht es um 2 Fragen: Welches realistische Potenzial liegt in den Immobilien eines jeweiligen Unternehmens? Wie kann dieses Potenzial aus betrieblicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Sicht sowie der Gesellschafterperspektive sinnvoll realisiert werden?

## Wer sollte teilnehmen?

Dieses Kompaktseminar richtet sich an:

- Vorstände
- Geschäftsführer
- Aufsichtsräte

- Eigentümer mittelständischer Unternehmen
- Führungskräfte, die in mittelständischen Unternehmen mit der Standort- und Immobilienentwicklung betraut sind

## Warum Sie dieses Seminar besuchen sollten:

- Sie verschaffen sich ein immobilienwirtschaftliches Wissen, das für die Unternehmensführung eines mittelständischen Unternehmens und Zukunftsentscheidungen wichtig ist.
- Sie erfahren einen Überblick über die Bandbreite relevanter rechtlicher und steuerrechtlicher Aspekte beim Thema Unternehmensimmobilien.
- Sie werden ein breites Spektrum an Möglichkeiten kennenlernen, um die Werte von Unternehmensimmobilien zu steigern.
- Sie erhalten Informationen, wie Sie Ihre „Assets“ vor einer Änderung der Gesellschafterstruktur optimal in Position bringen können.
- Sie lernen an Hand konkreter Beispiele, wie das Wertepotenzial von Unternehmensimmobilien in Liquidität umgewandelt werden kann.
- Sie tauschen Erfahrungen mit den Referenten und anderen Teilnehmern aus.

## Ihre Referenten:

**Ralph P. Müller**, ist seit 1997 Geschäftsführender Gesellschafter der Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH und ist im Bereich Standort- und Projektentwicklung für mittelständische Unternehmen, Kommunen und Investoren tätig. Zuvor arbeitete er nach dem Studium an der TU München, ETH Zürich und IMD Lausanne im In- und Ausland als Architekt, Unternehmensberater und Projektentwickler.

**Peter S. Przewieslik**, Rechtsanwalt, ist Leiter der Rechtsabteilung der Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH. Zuvor leitete er über 15 Jahre in bekannten national und international agierenden Rechtsanwaltskanzleien die Departments „Real Estate“ sowie „Mergers & Acquisitions“ und verfügt über große Erfahrung bei immobilienrechtlichen Fragestellungen in Unternehmen.

**Monika Schmidt**, Steuerberaterin, ist seit 2009 Geschäftsführende Gesellschafterin der Dr. Schlumberger & Kollegen GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Friedrichshafen und München. Zuvor war sie über 7 Jahre bei einer Big Four Gesellschaft sowie in renommierten Steuerkanzleien in München im Bereich Immobilien- und Fondsbesteuerung tätig. Ihr Beratungsschwerpunkt liegt in der Immobilien- und Unternehmensbesteuerung.

## Ihr Seminarleiter:

**Ralph P. Müller**, Geschäftsführender Gesellschafter der Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH

## Überblick: Unternehmensimmobilien im Spannungsfeld Nutzung, Eigentum und Kapitalbindung

- Einführung: Aufgabenfelder rund um die Unternehmensimmobilie
- strategische, finanzielle und betriebliche Planungen im Zusammenhang mit Entscheidungen zu Unternehmensimmobilien
- Ziele der Unternehmensplanung und Ziele der Gesellschafter
- Handlungsspielräume bei Unternehmensimmobilien

## Juristisches Spektrum

- Bedeutung und Umfang der immobilienrechtlichen "due diligence" bei Unternehmensan- und -verkäufen
- Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten der Übertragung von Immobilieneigentum
- Auswirkungen familien- und erbrechtlicher Problematiken bei Immobilienentscheidungen in eigentümergeführten Unternehmen
- Unternehmensimmobilien im Spannungsfeld der Bauleitplanung

**Peter S. Przewieslik**, Rechtsanwalt, Leiter Rechtsabteilung, Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH, München

## Steuerliche Rahmenbedingungen

- Überblick über aktuelle steuerrechtliche Neuerungen
- Steuerfallen und Gestaltungsmöglichkeiten
- Die erbschafts- und schenkungssteuerrechtliche Bewertung von Immobilienvermögen und Geschäftsanteilen

**Monika Schmidt**, Steuerberaterin, Geschäftsführende Gesellschafterin, Dr. Schlumberger & Kollegen GmbH & Co. KG Steuerberatungsgesellschaft, München

## Projektentwicklung Unternehmensimmobilie

- Festlegung der Ziele für Unternehmensimmobilien aus Sicht des Unternehmens, der Gesellschafter, des Marktes und der finanzierenden Banken

- Mögliche Eigentümer der Unternehmensimmobilien: das Unternehmen selbst, Gesellschafter oder Investoren
- Erstellung eines konkreten "Immobilien-Briefings" und Vorbereitung der Planung und Realisierung
- Finanzierung von Unternehmensimmobilien und richtige Finanzierungsvorlagen
- Schaffung effektiv belastbarer Immobilienwerte mit Wertsteigerungspotenzial

## Fallstudie A: Entwicklung einer betriebsnotwendigen Immobilie, bei gleichzeitig hohem Cashbedarf durch starkes Unternehmenswachstum

### Wertsteigerung bei nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien

- Umwidmung und Flächenrecycling
- Ableitung von Wertschöpfungskonzepten aus dem Immobilienmarkt vor Ort
- Kooperation mit der Kommune bei der Änderung der Bauleitplanung
- Möglichkeiten der Wertsteigerung und Wertschöpfung ohne weitere Kapitalbindung

## Fallstudie B: Deutliche Wertsteigerung einer nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilie durch ein innovatives Nachnutzungskonzept und eine baurechtliche Aufwertung

## Abschlussdiskussion

### Zeitlicher Ablauf des Seminartages

- |                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| <b>9.00</b>      | Begrüßung der Seminarteilnehmer |
| <b>ca. 13.00</b> | Gemeinsames Mittagessen         |
| <b>ca. 17.45</b> | Ende des Seminars               |

*Die Kommunikations- und Kaffeepausen werden im Laufe der Veranstaltung festgelegt.*

### Ihr Ansprechpartner



*„Ihre Fragen zur Veranstaltung beantworte ich gerne!“*

Helmut Hohberger, Konferenz-Manager  
Telefon: 08151/2719-42  
helmut.hohberger@management-forum.de

## ■ Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsleitung, Aufsichtsräte und Eigentümer von mittelständischen Unternehmen. Außerdem angesprochen sind Führungskräfte, die sich mit der Standort- und Immobilienentwicklung beschäftigen.

## ■ Anmeldung (So melden Sie sich an):

per Telefon:  
08151/27 19-0

per Telefax:  
08151/27 19-19

per E-Mail:  
info@management-forum.de

per Internet:  
www.management-forum.de

Management Forum Starnberg GmbH  
Maximilianstraße 2b · D-82319 Starnberg

## ■ Teilnahmegebühr

Die Gebühr für das eintägige Seminar beträgt € 1.195,- zzgl. 19% MwSt. Sollten mehr als zwei Personen aus einem Unternehmen an der Veranstaltung teilnehmen, gewähren wir **ab dem dritten Teilnehmer 15% Preisnachlass**. Die Teilnahmegebühr enthält Getränke, Kaffeepausen und Mittagessen sowie ausführliche Arbeitsunterlagen. Jede Anmeldung wird von Management Forum Starnberg schriftlich bestätigt. Nach Anmeldung erhalten Sie die Rechnung. Die Veranstaltungsteilnahme setzt Rechnungsausgleich voraus. Mit Ihrer Anmeldung erkennen Sie unsere Teilnahmebedingungen an. Programmänderungen behalten wir uns vor.

## ■ Termine und Veranstaltungsorte

### 17. März 2011 in Starnberg

Hotel Vier Jahreszeiten Starnberg · Münchner Straße 17 · 82319 Starnberg  
Tel.: 08151/4470-163 · Fax: 08151/4470-161  
E-Mail: reservierung@vier-jahreszeiten-starnberg.de  
www.vier-jahreszeiten-starnberg.de · Zimmerpreis: € 140,- inkl. Frühstück

### 5. Mai 2011 in Frankfurt/M.

Novotel Frankfurt City · Lise-Meitner-Straße 2 · 60486 Frankfurt  
Telefon: 069/79303-0 · Telefax: 069/79303-930 · E-Mail: H1049@accor.com  
Zimmerpreis: € 104,- inkl. Frühstück

## ■ Zimmerreservierung

Für dieses Seminar steht im Seminarhotel ein begrenztes Zimmerkontingent zu besonderen Konditionen zur Verfügung. Bitte nehmen Sie die Buchung direkt im Hotel unter Berufung auf Management Forum Starnberg GmbH vor.

## ■ Rücktritt

Bei Stornierung bis spätestens zwei Wochen vor dem jeweiligen Veranstaltungstermin, schriftlich bei Management Forum Starnberg eingehend, wird eine Bearbeitungsgebühr von € 55,- zzgl. MwSt. pro Teilnehmer berechnet. Bei späteren Absagen bzw. bei Nichterscheinen zum Seminar ist die volle Teilnahmegebühr zu bezahlen. Ein Ersatzteilnehmer kann selbstverständlich benannt werden.

## ■ Registrierung

Der Seminar-Counter ist ab 8.30 Uhr zur Registrierung geöffnet. Als Ausweis für die Teilnahme gelten Namensplaketten, die vor Beginn zusammen mit den Arbeitsunterlagen ausgehändigt werden.

## ■ Management Forum Starnberg

Als Veranstalter von Fachkonferenzen und -seminaren für Führungskräfte steht Management Forum Starnberg für

- professionelle Planung, Organisation und Durchführung
- aktuelle Themen und sorgfältig recherchierte Inhalte
- Zusammenarbeit mit namhaften Referenten
- viel Raum für informative Diskussionen und interessante Kontakte

## ■ Inhouse-Schulungen

Zu diesen und vielen weiteren Themen bieten wir individuell auf Ihr Unternehmen zugeschnittene Inhouse-Schulungen an. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir unterbreiten Ihnen gern ein unverbindliches, auf Ihre Wünsche zugeschnittenes Angebot.

Ihr Ansprechpartner:

Peter Bartl, Tel.: 08151/2719-0, E-Mail: peter.bartl@management-forum.de

Mit der Deutschen Bahn ab € 99,- zum Seminar von  
Management Forum Starnberg und zurück. Infos unter:  
[www.management-forum.de/bahn](http://www.management-forum.de/bahn)

DB BAHN



## Anmeldung unter Fax 0 81 51/27 19-19 oder [www.management-forum.de/verkaufen](http://www.management-forum.de/verkaufen)

### Datenschutzhinweis

Die Management Forum Starnberg GmbH verwendet die im Rahmen der Anmeldung erhobenen Daten in den geltenden rechtlichen Grenzen zum Zweck der Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen per Post Informationen über weitere Angebote zu schicken. Wir informieren unsere Kunden außerdem telefonisch, per E-Mail oder Fax über für Sie interessante Weiterbildungsangebote, die den von Ihnen genutzten ähnlich sind. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Werbezwecke selbstverständlich jederzeit gegenüber Management Forum Starnberg, Maximilianstraße 2b, 82319 Starnberg, unter [info@management-forum.de](mailto:info@management-forum.de), oder telefonisch unter 08151-27190 widersprechen oder eine erteilte Einwilligung widerrufen.

Ja, hiermit melde ich mich an für das  
Kompaktseminar

## Unternehmensimmobilien

am 17. März 2011 in Starnberg

am 5. Mai 2011 in Frankfurt/M.

1. Name	2. Name
Vorname	Vorname
Position	Position
Abteilung	Abteilung
Firma	
Straße/PF	PLZ / Ort
Telefon	*Telefax
*E-Mail	
Branche	Beschäftigtenzahl: ca.
Datum	Unterschrift

**Management Forum  
Starnberg GmbH  
Frau Nina Floßmann  
Maximilianstraße 2b  
D-82319 Starnberg**

## **Unsere Prospekte einfach und direkt auf Ihr Fax!**

Nutzen Sie die Möglichkeit, zukünftig auch per Fax über Veranstaltungen von Management Forum Starnberg informiert zu werden!

**Antworten Sie per Fax: 08151/2719-19**

**Ja, ich bin damit einverstanden, dass Sie mich zukünftig auch per Fax über Ihre Veranstaltungen informieren**

Name \_\_\_\_\_

Vorname \_\_\_\_\_

Position \_\_\_\_\_

Abteilung \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Straße/PF \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Telefax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Branche \_\_\_\_\_

Beschäftigtenzahl: ca. \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Verbindliche Unterschrift \_\_\_\_\_