BAU-SPEZIAL Teil 1

NEUBAU UND KONZEPTION

Projektplanung: Die ersten Schritte

Der Hausbau gilt im Leben eines normalen Menschen als die größte Herausforderung. Der Bau einer Reitanlage ist noch komplizierter – Grund genug, sich mit dem systematischen Ablauf der Planung zu beschäftigen.

KONZEPT

Als Erstes brauchen Sie ein Konzept. Ein Konzept ist eine umfassende Zusammenstellung der Ziele und daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Umsetzung eines Vorhabens und ist deshalb strategisch zu planen. Es beinhaltet die dazu notwendigen Informationen und Begründungszusammenhänge, bei Bedarf eine Chancen-Risiken-Abwägung sowie einen Zeit- und Maßnahmenplan und eine Ressourcenplanung (Zeit, Geld, Material, Personal). Speziell für den Bau einer Reitanlage ist wichtig, das Projekt konzeptionell in allen Bereichen „richtig" abzustimmen und einzuordnen. Das heißt in Punkten wie:

Nutzung
- Ziele definieren
- Weiterverwertung der Reitanlage
- Einzugsgebiet der Kundschaft

Bauen
- Baurecht (Lage/Standort)
- benötigte Flächen
- Haltungskonzept
- Bauplanung

Finanzierung
- Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital
- steuerliche Einordnung
- das Problem der Liebhaberei in der Einkommensteuer
- Refinanzierungsmöglichkeit
- Fördermittel
- Geltendmachung von Verlusten

Beteiligte
- Architekt
- Baufirmen
- Betriebs- und Steuerberater
- Jurist

Kai Schwarz

Beispiel:
Ein Konzept, das in Bezug auf Kundenorientierung ideal ist, ist vielleicht baurechtlich nicht durchsetzungsfähig. Oder: Aufgrund der Rechtsform (Verein) sind bestimmte Förderungen nicht zu bekommen, ohne die aber eine Finanzierung gefährdet wäre. Bei größeren Projekten wird zuerst eine Machbarkeitsstudie erstellt – zumindest wenn mehrere Investoren beteiligt sind – ein Businessplan sollte es aber wenigstens sein. Dieser geht auf die oben erwähnten Punkte ein.

NUTZUNG

Ziele definieren

Die erste Frage ist: Was bezwecke ich mit dem Vorhaben, was will ich in fünf, zehn, 15 oder 20 Jahren erreichen, welches Ziel verfolge ich? Geht es nur darum, Geld zu verdienen? Denn in erster Linie handelt es sich um eine Immobilieninvestition – für viele die Sparbüchse fürs Alter, deren weitere Verwertung (soweit möglich) schon bei der Planung mit ins Kalkül gezogen werden sollte. Es besteht zwar eine Nachfrage nach Reitimmobilien – nur werden die Geschmäcker, die Konzepte und die bauliche Ausgestaltung der Haltungssysteme immer differenzierter. Ideal könnte ein Konzept sein, das Elemente wie wettergeschütztes Reiten, Futterlager, Bewegungsfläche, ein variabel zu gestaltendes Haltungssystem und Wohnen beinhaltet. So können dann bei Verkauf Käufer mit unterschiedlichen Pferdebetriebskonzepten angesprochen und der ganze Verkauf beschleunigt werden. Nur überwiegt in der Praxis der emotionale Teil der Entscheidung. Dadurch wird das Konzept schnell individuell und deshalb einseitig. Für die spätere Verwendung ist dann nur ein kleiner Kreis von Gleichgesinnten vorhanden. Wenn der Zweck eher privater Natur ist, so kann dies baurechtlich schon das Aus sein. Denn: Wie bei allem, was gebaut, errichtet, angelegt oder umgebaut wird, ist eine Genehmigung einzuholen. Und hier scheiden sich die Geister.

BAUEN

Standort

Für die Auswahl des Standortes sind die Ansprüche für eine pferdegerechte Haltung mit Bewegungsmöglichkeiten, Weiden und viel Platz für die Pferde wie auch für ein kundenorientiertes Konzept wichtig. Es sind aber auch baurechtliche Vorgaben zu beachten:

Baurecht

Die Anlage „im Grünen" liegt in der Regel baurechtlich im Außenbereich, wo nur „Privilegierte", zum Beispiel Träger öffentlicher Belange wie Flughäfen oder Windkraftanlagen und landwirtschaftliche Vorhaben – auf jeden Fall keine privaten Vorhaben –, genehmigungsfähig sind. Geregelt wird dies unter anderem im Paragraf 35 des Baugesetzbuches. Dort steht auch, was zu den privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben zählt. Was Landwirtschaft ist, steht im Paragraf 201 BauGB:

„Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei."

Flächen pro Pferd

Basis zur Berechnung der benötigten Fläche für eine Reitanlage ist die Anzahl der gehaltenen Pferde und die zur Verfügung stehende Fläche. Allgemein gilt: Pro Pferd sollte 0,5 Hektar als Eigenland oder langfristig gepachtetes Land nachgewiesen werden. In NRW gibt es eine Ausnahme: Hier gelten 0,3 Hektar pro Pferd. Je höher der Eigenlandanteil, umso gefestigter wird das Vorhaben. Hier muss das Grundstücksverkehrsgesetz beachtet werden. Darin steht, vereinfacht gesagt, dass Landwirten, die ein berechtigtes Interesse an der zu verkaufenden Fläche oder dem landwirtschaftlichen Hof haben, ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Die Pachtflächen sollen zwölf Jahre, idealerweise noch länger, mit schriftlichen Pachtverträgen gesichert sein. In der Regel prüft die Landwirtschaftskammer dann, ob alle Voraussetzungen bezüglich der Landwirtschaft und Privilegierung erfüllt sind. Dazu gehört neben dem Flächennachweis die fachliche Eignung – und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Fragen wie: „Warum soll gerade Ihr Projekt wirtschaftlich werden, wenn in dem Einzugsgebiet schon viele Ställe ums Überleben kämpfen?" müssen Sie beantworten. So gehört eine Mitbewerbererhebung (wie

BAUEN

positioniere ich mich zu den Mitbewerbern, wo bin ich mit meinem Konzept besser?) zum Konzept dazu.

Was hier für die Landwirtschaftskammer wichtig ist, sollte für Sie in Ihrer eigenen Finanzplanung, spätestens bei der Erstellung eines Businessplans für die Bank, selbstverständlich sein: Plausibilitätsüberlegungen zur Auslastung und Umsatzplanung des geplanten Vorhabens. Eine Offenlegung der Kalkulation mit einem Eigenkapital- und Finanzierungsnachweis darf nicht fehlen. Wenn die Landwirtschaftskammer das Projekt als „privilegiert" beschieden hat, prüfen die weiteren Behörden, ob aus ihrer Sicht etwas gegen das Vorhaben spricht. Meistens gehören die Untere Wasserschutzbehörde und die Untere Landschaftsschutzbehörde dazu. Diese baurechtliche Würdigung kann beim Bauamt und den nachgelagerten Behörden in Form einer mündlichen oder schriftlichen Bauvoranfrage oder direkt mit einem Bauantrag geklärt werden.

Gewerbliche Vorhaben und gemeinnützige Projekte

Über den Paragraf 35 BauGB sind keine gewerblichen Vorhaben wie Sport- und Handelsställe oder Projekte eines Reitvereins, zum Beispiel Reitschule mit therapeutischem Reiten, genehmigungsfähig. Hierfür gibt es die Möglichkeit, das Vorhaben entweder in einem Gewerbegebiet (in dem Bebauungsplan muss die Fläche entsprechend ausgewiesen sein) oder (typisch für Reitvereine) auf einer Fläche, die im Bebauungsplan als Sondernutzungsgebiet Sportanlagenbau ausgewiesen ist, genehmigen zu lassen. Formeller Ansprechpartner ist bei den Baugenehmigungsverfahren das Bauamt, welches dann die entsprechenden Behörden hinzuzieht. Aus der Beratungspraxis ist zu empfehlen, sich vorher schon kundig zu machen, mit welchem Konzept man wo bei den Behörden vorstellig wird, damit die Professionalität Ihres Handelns dokumentiert ist. Allerdings ist es durchaus üblich und zu empfehlen, sich beraten zu lassen und mit einem Berater diese Gespräche zu führen.

Private Vorhaben

Wer seine Reitanlage rein privat, das bedeutet ohne Gewinnerzielungsabsicht, betreiben will, hat es schwerer. Projektentwickler haben dies erkannt und helfen mit Flächen, die baurechtlich als „Sondernutzungsgebiet Wohnen mit Pferden" ausgewiesen werden und zum Verkauf stehen. Dann ist Wohnen mit dem Pferd möglich.

Bauplanung

Eine grobe Bauplanung sollte schon vor der Standortwahl gemacht werden, vor der baurechtlichen Prüfung sollte die Feinplanung zu den Baulichkeiten stattfinden. Änderungswünsche der entsprechenden Behörden sollten dann in die Gestaltung einfließen. Die wesentlichen Eckpunkte der Bauplanung finden sich in den „Leitlinien der Sachverständigengruppe tierschutzgerechte Pferdehaltung" (herausgegeben vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) vom 9. Juni 2009. Diese Leitlinien sind zwar keine Rechtsnormen und damit nicht rechtsverbindlich. Sie dienen als Orientierungs- und Auslegungshilfe bei der Anwendung der einschlägigen Rechtsvorschriften und sind nicht Rechtsgrundlage. In der Praxis ist aber zu erkennen, dass Behörden, Gutachter und Richter danach handeln. Für die Bauplanung beinhalten die Richtlinien wichtige Hinweise, begründet auf den neuesten wissenschaftlichen Forschungen und Erkenntnissen. Unerlässlich bleibt aber, dass sich der Bauherr darüber hinaus informiert. Besichtigung von anderen Betrieben, Anforderung von Prospekten, Messebesuche, Auflistung der verschiedenen Gewerke mit Angebotseinholung und schließlich der Abschluss von Kaufverträgen bestimmen dann den Ablauf. Dringend ist hier die Zusammenarbeit mit einem im Bau von Reitanlagen versierten Architekten oder Ingenieur angeraten. Spätestens bei der Überwachung von Arbeiten der Handwerker ist ein Fachmann vor Ort nötig, um die Qualität der Ausführung zu überwachen. Wem die Detailplanung zu viel ist, kann sich eines Generalunternehmers (GU) bedienen. Dieser kann, wenn gewünscht, die gesamte Anlage von der Bauvoranfrage bis zur Schlüsselübergabe abwickeln. Bei dieser Variante ist mit höheren Kosten zu rechnen.

FINANZIERUNG

Der Finanzplan

Die Planung der Investitionen wird beim Bau einer Reitanlage in einem Finanzplan zusammengefasst: Kosten des Kaufs oder der Erstellung der Reitanlage, Erschließungskosten, Planungskosten für Architekt, Berater, Jurist und Steuerberater, Behörden, Erwerbskosten, Makler, Steuer, Notar, Eintragungsgebühren, Anlaufkosten etc. Letzteres kann abgeschätzt werden, wenn aus der betriebswirtschaftlichen Darstellung eine Liquiditätsrechnung erstellt wird, die Auskunft darüber gibt, ob und wann das Unternehmen in der Startphase wie viel Verluste macht.

Vorsicht beim Eigenkapital

Woher kommt das Geld, um die Reitanlage zu finanzieren? Wer alles mit Eigenkapital bezahlen kann, hat diesen Punkt schnell abgehakt, nur sollte bei dieser vermeintlich eleganten Lösung das in der Einleitung Erwähnte beachtet werden: Wo will ich in 15, 20 oder 25 Jahren stehen? Wenn das gesamte Eigenkapital in das Projekt fließt, sind keine Reserven für die Schwankungen des Betriebes und des Lebens vorhanden. Das Projekt „Reitanlagenbau" ist eine Wende im privaten wie beruflichen Status, aus der Geschäftsidee muss das weitere Leben finanziert werden. So macht es Sinn, Reserven zu behalten.

FINANZIERUNG

Steuer

Grundlage für eine steuerliche Betrachtung des Vorhabens ist die betriebswirtschaftliche Darstellung des Konzeptes. Erst wenn feststeht, ob und wie das Projekt profitabel ist, in was und wie hoch investiert wird und wer sich daran beteiligt, können steuerliche Aspekte, die immer sehr individuell sind, geklärt werden.

Betriebswirtschaft

Wenn eine Fremdfinanzierung gewünscht oder benötigt wird, sollte eine betriebswirtschaftliche Kalkulation des Endkonzepts Antwort auf nachfolgende Aspekte geben: Wie viel Umsatz kann im Jahr aus den verschiedenen Angeboten erzielt werden, welche Kosten in welcher Höhe entstehen und was bleibt nach Abzug dieser Kosten (vom Umsatz) übrig? Dieses Ergebnis wird erweiterter Cash-Flow genannt, damit muss der Rest bezahlt werden: Lebenshaltung, Ersatzinvestitionen, Rücklagen für Erneuerungen und eine Gewinnmarge. Schließlich ist man dann Unternehmer und aus dem sozialen Netz des Staates weitestgehend raus. Was dann noch übrig bleibt, kann für eine Finanzierung (Zins und Tilgung = Kapitaldienst) verwendet werden. Dieser Rechenweg wird „Ermittlung der Kapitaldienstgrenze (KDG)" genannt. Wenn dann als Kapitaldienstgrenze 30.000 Euro übrig bleiben, ließen sich bei einer Laufzeit eines Darlehens von 15 Jahren und 3,5 Prozent Zinsen ca. 360.000 Euro finanzieren. Wird eine Laufzeit von 30 Jahren gewählt, so können mit den 30.000 Euro bei 3,5 Prozent Zinsen ca. 550.000 Euro fremdfinanziert werden. Doch aufgepasst, gewerbliche Vorhaben finanzieren Banken in der Regel nur 20 Jahre. Hier kann eine Förderbank, etwa die Landwirtschaftliche Rentenbank, helfen. Diese bietet für landwirtschaftliche Betriebe und in der Regel auch für Pferdebetriebe Laufzeiten von 30 Jahren an.

Spätestens hier sollte jedem klar werden, dass die Konzeptionierung, das Erarbeiten der bereits aufgezählten Punkte, mehr oder weniger parallel verlaufen muss. Denn was hilft das beste Konzept, das Ihrem Geschmack und den baurechtlichen Vorgaben genügt, wenn die Kapitaldienstgrenze zu gering ist und die Höhe der Fremdfinanzierung nicht reicht? Dann kann eine Lösung sein, das Baukonzept zum Beispiel durch Kapazitätserweiterung (Erstellung von zusätzlichen Pferdeeinstellplätzen oder dem Errichten einer weiteren Halle) so zu verändern, dass mehr Umsatz erzielt und (hoffentlich) die KDG erhöht werden kann. Dies greift in die Bauplanung ein, und die Behörden müssen auch ihr Okay geben. Deshalb: vorher ganzheitlich alles planen und schriftlich fixieren!

BETEILIGTE

Wen braucht man?

Generalunternehmer (GU), Baufirma, Architekten- oder Planungsbüro, Steuerberater, Jurist, Betriebsberatung? Der Generalunternehmer ist weiter oben schon beschrieben, eine bequeme, wenn auch etwas teurere Lösung. Der häufigste Weg ist die Zusammenarbeit mit mehreren Baufirmen, also Spezialisten für die Gewerke: Reithalle, Stallungen, Außenplatz, Pflasterarbeiten, Elektrik… Ein Architekt ist unerlässlich, denn den Bauantrag kann nur ein „Bauvorlageberechtigter" stellen und das ist der Architekt. Zu überlegen ist, auch dem Architekten die Bauleitung mit gut beschriebenen Aufgaben zu überantworten. Ebenso ist der Steuerberater mit einzubinden, der die schon angedeuteten Aspekte prüft und steuerliche Fallstricke aus dem Weg räumt. Juristische Fragen treten in der Regel bei Vertragsabschlüssen auf, sodass solche entsprechend geprüft werden müssen.

Zur Vorgehensweise bezüglich der Betriebsberatung kann hier nur vom Beratungsablauf, wie ihn der Autor selbst praktiziert, berichtet werden. Die Betriebsberatung wird schon bei der ersten Überprüfung der Grundidee konsultiert (Orientierungsberatung), um im Vorfeld, bevor viel Geld ausgegeben wird, das Konzept, unter Betrachtung der persönlichen Zielsetzung, positiv-kritisch zu würdigen. Dabei wird in der Orientierungsberatung die Machbarkeit der Grundidee unter den Aspekten Standort, Baurecht, wirtschaftlicher Erfolg des Konzeptes, Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital, Förderungen und möglichen Betriebsaufspaltungsmöglichkeiten geprüft. Daraus ergeben sich Handlungshinweise, wie weiter vorzugehen ist, damit die persönliche Zielstellung erreicht wird. Wenn eine grundsätzliche Machbarkeit gegeben erscheint, wird das detaillierte Konzept erarbeitet. Dazu gehört auch die realistische Einschätzung von Endpreisen, Kosten und Absatzmöglichkeiten. So wird der Betriebsberater auch zum Wegweiser/Scout durch das nun kommende, oben angedeutete Dickicht. Denn die Einordnung des Vorhabens in Landwirtschaft, Gewerbe oder Gemeinnützigkeit hat jeweils unterschiedlichste Auswirkungen auf Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Berufsgenossenschaft, Krankenkassen, Alterskasse, Fördermittel und Baugesetzbuch/Baurecht. Es muss die Auswirkung der einzelnen Gestaltungen geprüft und dann der Nutzen abgewogen werden.

Aus dem dann fixierten Endkonzept erstellt der Betriebsberater den Businessplan, das finanzielle Gerüst, das dann Banken, Behörden und in erster Linie dem Auftraggeber als Leitschnur für das Projekt dient. Weiterhin steht der Betriebsberater während des gesamten Projekts als Ansprechpartner zur Verfügung, auf dessen übergreifendes Wissen und Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann. Nach Fertigstellung der Reitanlage hilft der Berater dem vorerst nur theoretischen Geschäftsmodell in der Praxis auf die Beine. Ferner wird die Verbuchung der laufenden Geschäftsvorfälle (Buchführung) in Zusammenarbeit mit einem Wirtschaftsprüfer/Steuerberater angeboten. So kann die zusammen erstellte Planrechnung im Businessplan mit den real erreichten Umsätzen und Kosten auf Übereinstimmung kontrolliert werden. Wenn Abweichungen auftreten, kann der erfahrene Fachmann schnell reagieren.

[Uwe Karow]

Der Autor

Uwe Karow ist Inhaber der UKB Betriebsberatung Reitstall in Niedererbach, Pferdewirtschaftsmeister, Vorstandsmitglied der Bundesvereinigung der Berufsreiter (BBR) im DRFV e.V. und seit mehr als 15 Jahren als Berater für Pferdebetriebe tätig.

Info: Tel. 06485 1830-322,
info@u-k-b.de,
www.u-k-b.de

Das Bau-Spezial von Pferdebetrieb geht weiter

Teil 2 – Planung Inneneinrichtung
Teil 3 – Planung Flächen und Wege
Teil 4 – Grundstücksabsperrungen/-einzäunungen/-sicherung