



Alles aus einer Hand

Wir über uns:

RS & Partner Immobilien-gesellschaft mbH

Anfang der 90er Jahre schlossen sich Dieter Raudonat (RS Beteiligungsgesellschaft mbH) und Ulrich Kosche (Pro Investa Beteiligungsgesellschaft mbH) zusammen. Die RS & Partner Immobilien-gesellschaft mbH ist ein unabhängiges Bauträgerunternehmen und Spezialist für den Bau von Gewerbeimmobilien, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Kernkompetenzen:

- Konzeptionen, Bebauungspläne, Erschließungen, Projektplanungen
- Projektentwicklung für private und kommerzielle Anleger
- Projektentwicklung auf eigene Rechnung und Bauträger
- Generalplanung
- Baubetreuung/Projektsteuerung
- Generalübernehmer



Ulrich Kosche
Dieter Raudonat

Kontakt-daten



Eduard-Schloemann-Str. 35
40237 Düsseldorf
Telefon: 0211 - 6 80 16 16
Fax : 0211 - 66 60 71

info@rs-duesseldorf.de
www.rs-duesseldorf.de



Niederlassung Ratingen
Kokkolastr. 5
40882 Ratingen
Telefon : 02102 - 87 53 8 - 0
Fax : 02102 - 87 53 8 - 30
info@place4.de
www.place4.de



RS & Partner Aktuell



15. April 2007 / Ausgabe 2

Die richtige Standortwahl für Ihr Unternehmen Gewerbesteuer



Jörg Scholz
WP/StB.

Die Entscheidung für einen Standort kann – bei identischen „soft facts“ wie z.B. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Flughafen-anbindung, etc. – auch von der Höhe der Gewerbesteuer abhängen.

Die Gewerbesteuer steht den Kommunen zu. Und diese betreiben über die Höhe der Gewerbesteuerhebesätze natürlich auch kommunale Wirtschafts- bzw. Ansiedlungspolitik.

Während für 2007 in Düsseldorf ein Gewerbesteuerhebesatz von 445 % gilt, begnügt sich Ratingen mit einem Hebesatz von 400 %. Welche Auswirkungen sich hieraus bei unterschiedlichen Gewinnen ergeben zeigt die nachfolgende Berechnung. Dabei wurde die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft unterstellt.

Gewinn vor Steuer	Gewerbesteuer Düsseldorf 445 %/ T€	Gewerbesteuer Ratingen 400 %/T€	Differenz T€
2.000	445	400	45
5.000	1.112	1.000	112

„Bei nahezu identischen Standortfaktoren, wie z. B. Flughafen-anbindung, Autobahn-an-schluss, etc. zwischen Düsseldorf und Ratingen ergeben sich in Abhängigkeit von der Gewinnsituation der Unternehmen bei einer Ansiedlung in Ratingen doch erhebliche Gewerbesteuerersparnisse“ meint Jörg Scholz, WP/StB und Partner der GDS Gruppe, Düsseldorf.

„Vor diesem Hintergrund verwundert es kaum, dass große Unternehmen wie Vodafone, SAP, etc. eine Ansiedlung ihrer Unternehmen in Ratingen präferieren“ erläutert Jörg Scholz, WP/StB und Partner der GDS Gruppe, Düsseldorf.

In dieser Ausgabe:

Die richtige Standortwahl für Ihr Unternehmen - Gewerbesteuer -	1
Die Verknüpfung von Studium und Beruf	1
Mieterbezogene Projektentwicklung	2
Mieter kleiner Flächen wünschen einen individuellen Auftritt	2
RS & Partner setzt Akzente für „Kleinmieter“	3
Weitblick hilft	3
Alles aus einer Hand	4
Kontakt-daten	4

Theorie & PRAXIS

Die Verknüpfung von Studium und Beruf

Die Verknüpfung von Studium und Beruf stellt eine Weiterbildungsform dar, durch die sowohl der Arbeitgeber als auch der Studierende Synergieeffekte erzielen, die in der Praxis von beiden positiv genutzt werden können.

Bei der Fächerkombination im Hauptstudium sollte der Studierende die Branche des Unterneh-

mens berücksichtigen, denn durch die Auswahl der Fächerkombination, wie z. B. Projektmanagement, Controlling, Immobilienmanagement und Steuerrecht ist ein breit ausgelegtes Fachwissen erzielbar.

Während des Studiums als auch nach absolviertem Abschluss kann die erlernte Theorie in den Arbeits-

gebieten der Praxis erfolgreich angewendet werden, so dass hierdurch einerseits der Arbeitsplatz gesichert und zudem die Qualität gesteigert wird. In Folge dessen ist die Form des Abendstudiums eine sinnvolle Weiterbildungsmaßnahme.

Jens Hedtke, Assistent der GL
RS & Partner Immobilien-gesellschaft mbH

Mieterbezogene Projektentwicklung



Aktuell entwickeln wir für einen unserer Mietinteressenten ein Verwaltungsgebäude mit vorgegebener Nutzungs- und Organisationsstruktur unter Berücksichtigung von Flächeneffizienz und Wirtschaftlichkeit.

Als Ergebnis dieser Aufgabenstellung präsentieren die Architekten RKW, Düsseldorf, ein Konzept, das die Vorgaben nicht nur erfüllt, sondern darüber hinaus repräsentativen Ansprüchen mehr als gerecht wird.

Basis der Idee ist die Ver-

bindung des angrenzenden 3-geschossigen unterirdischen Parkhauses mit der zum Neubau gehörenden 2-geschossigen Tiefgarage.

Jedes der zwei separaten Gebäude verfügt im Erdgeschoß über eine eigene Eingangssituation, verbunden mit der geplanten - gemeinsam nutzbaren - Gastronomie und den angrenzenden Konferenzräumen.

Ab dem 1. OG entwickeln sich die jeweiligen Baukörper mit ca. 6.000 m² bzw. 2.500 m² Nutzfläche. Die Tiefgarage mit rd. 240 Park-

plätzen ist über den jeweiligen Erschließungskern der Gebäude per Fahrstuhl zu erreichen. Die Anmietung von Teilflächen ist in dem kleineren Bürohaus ab 200 m² möglich.



Baufeld 1

Mieter kleiner Flächen wünschen einen individuellen Auftritt

Selten werden Bürohäuser gebaut, in denen sich Mieter von Büroflächen unter 250 m² angemessen gewichtet wiederfinden. Das Neubau-Angebot beschränkt sich in der Regel auf Restflächen, die sich nach der Vermietung größerer Teilflächen ergeben. Auch entspricht häufig die Möglichkeit der angemessenen Darstellung sowie des Ausstattungsstandards nicht den Vorstellungen der Mieter.

Um das Marktsegment der kleinteiligen Vermietung anfragegerecht zu berücksichtigen, sind Bürohauskonzepte erforderlich, in denen pro Etage lediglich zwei Mietparteien mit ca. 180 m² bzw. 200 m² Nutzfläche untergebracht werden. Hier ergibt sich der häufig gewünschte Wiedererkennungswert in Verbindung mit einem eigenen Auftritt.

Zugeordnete Parkmöglichkeiten sind selbstverständlich. Neben dem üblichen Büroneubaustandard sollten eine Deckenbauteilkühlung, aussenliegender Sonnenschutz, Hohlraumboden, NEDAP Zutrittskontrolle und u. U. eine CAT6-Verkabelung vorhanden sein. Der Ausbau der jeweiligen Büroeinheit nach Mieteranfrage muss auch bei kleinteiliger Vermie-

tung selbstverständlich werden.

Aktuell verstärkt sich die Nachfrage für Neubaubüroflächen im Bereich zwischen 150 m² bis 300 m² mit hochwertiger Grundausstattung. Diese Anfragen können bisher selten umfangreich bedient werden. Der Focus liegt im Büroneubaubereich fast ausschließlich auf der großflächigen Vermietung vor Baubeginn. Anders als noch vor zwei bis drei Jahren lässt heute die veränderte, positivere wirtschaftliche Situation begrenzten Vorratsbau zu. Kein potentieller Mietinteressent für z. B. 200 m² Bürofläche plant seinen Umzug 12 Monate vor Bezug. Erfahrungsgemäß beträgt die Vorlaufzeit max. 3 - 4 Monate. Insoweit ist konsequentes Handeln geboten.

Der erhöhte Verwaltungsaufwand bei kleinteiliger Vermietung gegenüber einem Gesamtmieter lässt sich durch Berücksichtigung der entsprechenden technischen Gebäudeausrüstung fast kompensieren. Sehen Sie Ihren geringen Verwaltungsmehraufwand als Vorleistung für eine stabile, dauerhafte Mietsituation.

**KI einteilige
Vermietung
Überlegungen zu
„KI einmieter“
Oder
„Gleiches Recht
für Alle“**



Place4 Areal

RS & Partner setzt Akzente für „Kleinflächenmieter“

Seit Beginn des Jahres drehen sich auf dem Baufeld 2a die Kräne für die Erstellung des ersten Zwillinganbaus Gebäudeteil c. Die 7. Etage ist rohbaufertig erstellt.

Im Mai 2007 wird mit dem zweiten Büroanbau begonnen. Bei beiden Gebäuden liegt unser Vermarktungsschwerpunkt in der kleinteiligen Vermietung ab einem Büroflächenbedarf von ca. 150 m². Eine exzellente Ausstattung, wie z.B. Bauteilkühlung, Hohlraumboden, elektronisches Türöff-

nungssystem und PKW-Stellplätze im Parkhaus, der verkehrsgünstige Standort mit Anbindung zur A 44/A3 und Flughafennähe sowie Nahversorgung würde den potenziellen Mietinteressenten einen Standortwechsel erleichtern. Insofern schaffen wir speziell für die kleinteilige Anmietung eine Qualität, die nicht „üblich“ ist.

Den aktuellen Baufortschritt dieses Neubauvorhabens können Interessenten auf unserer Internetseite www.rs-duesseldorf.de

unter der Rubrik „aktuelle Projekte“ live verfolgen.



Rohbau des
2C Gebäudes



Zwillinganbauten 2 B+C
FERTIGSTELLUNG 2007

Weitblick hilft

Kinder werden immer häufiger mit Doppelbelastung und Verzicht assoziiert. Besonders junge Frauen wissen, dass sich Beruf und Kinder nur schwer vereinbaren lassen. Selbstverständlich betrifft dieses Thema auch alleinerziehende Frauen und Männer.

Damit Kinder und Karriere keinen Widerspruch darstellen, müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die beides möglich machen.

Einer der wesentlichen Punkte, damit dieses möglich ist, sind aber das Vorhandensein von leistbaren und dem Bedarf entspre-

chenden Kinderbetreuungseinrichtungen. Das heißt, auch die Öffnungszeiten müssen eine Erwerbstätigkeit zulassen. Um die gewünschte Flexibilität der Arbeitnehmer/-innen zu ermöglichen und auch dem Wunsch der Vereinbarkeit von Beruf und Familie nachzukommen, ist neben der flexiblen Gestaltung der Öffnungszeiten auch bei der Auswahl der Kinderbetreuungseinrichtungen höchste Flexibilität gefordert und notwendig.

Die Wirtschaft fordert immer mehr Flexibilität, längere Arbeitszeiten und noch mehr Mobilität. Werden also mehr Kinderbetreu-

ungsplätze eingerichtet, so schafft man damit auch weitere Vollzeit- und Teilzeitarbeitsplätze.

Auf unserem Areal in Ratingen-Ost PLACE4 Business@Life wurden gemeinsam mit der Kommune bereits im Bebauungsplan Kindergarten-Einrichtungen vorgesehen.

Diese Weitsicht ist sehr zu begrüßen, nur sollte nach der Planungsphase die Realisierung zeitnah einsetzen, zumal die Nachfrage bei bereits etablierten Unternehmen besteht.



Malaktion
mit Kindern der Umliegenden Kindergärten auf dem
Place4 Areal

**Kinder
und
Karriere
sind
kein
Widerspruch**