

Wirtschaftlichkeit von Unternehmensimmobilien

Potenziale von betriebseigenen Immobilien erkennen und nutzen

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Geschäftsführer | Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH




Viele Unternehmen sind Eigentümer von Immobilien und binden damit in der Regel erhebliches Eigenkapital. Umso erstaunlicher ist es daher, dass der Umgang mit den unternehmenseigenen Immobilien sehr oft den Ansprüchen an ein professionelles Immobilienmanagement nicht gerecht wird. Die Konzentration auf das Kerngeschäft einhergehend mit nicht vorhandenen Kapazitäten und Kompetenzen lassen den Unternehmen wenig Raum für eine ergebnisorientierte Beschäftigung mit den eigenen Immobilien. Dies manifestiert sich in der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensimmobilien, die nicht immer positiv ausfällt.

Für die meisten Unternehmen ist eine Immobilie lediglich Mittel zum Zweck. Die bauliche Hülle soll die Herstellung der Produkte bzw. Dienstleistungen des Unternehmens ermöglichen. Daher werden entsprechende Gebäude allzu oft genau an die spezifischen Anforderungen angepasst, die sich aus der aktuellen Nutzung ergeben. Es wird nicht berücksichtigt, dass später eventuell ein Dritter das Gebäude nutzen soll. Die fehlende bzw. nicht optimale Drittverwendungsfähigkeit wirkt sich negativ auf den Wert der Immobilie und somit auf deren Wirtschaftlichkeit aus. Dies ist bedenklich, da Unternehmen oft Kapital in Immobilien mit dem Hintergedanken investieren, dass dieses nicht nur sicher angelegt ist, sondern dass der Wert des Unternehmens nachhaltig gesichert ist und auch noch steigt. Den Immobilienprofi verwundert dieser Ansatz regelmäßig, da der Wert einer Immobilie nicht ausschließlich aus dem investierten Kapital resultiert, sondern vielmehr aus den zukünftig aus der Immobilie erzielbaren Erträgen in Verbindung mit Angebot und Nachfrage. Daher ist die Investition in eine eigengenutzte Immobilie unter dem Aspekt, dass gerade Platz für die Produktion gebraucht wird und ausreichend Kapital im Unternehmen vorhanden ist, mindestens kritisch zu hinterfragen. Unter Umständen existieren andere Lösungsansätze, die eine bessere Wirtschaftlichkeit aufweisen.

Im Rahmen einer Diplomarbeit an der TU Braunschweig wurden im letzten Jahr viele Unternehmen aus der Re-

gion Braunschweig zu ihrem Umgang mit den eigenen Immobilien befragt. Aufgrund einer sehr begrenzten Teilnahme an der Befragung können die ermittelten Ergebnisse nicht als repräsentativ gewertet werden. Trotzdem liefern sie interessante Ansätze, die sich mit den Erfahrungen des Autors decken. Es wurde vor allem danach gefragt, ob es sinnvoll sei, für die Betreuung der Immobilie einen professionellen Immobiliendienstleister zu beauftragen, der die komplette Bandbreite des Immobilienmanagements abdeckt. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass sich viele Unternehmen um ihre Immobilien selbst kümmern und keine professionelle Hilfe in Anspruch nehmen wollen. Teilleistungen aus der Vielzahl der Dienstleistungen rund um die Immobilie werden extern eingekauft, weil entsprechende Kapazitäten und Kompetenzen im Unternehmen nicht vorhanden sind. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Leistungen aus dem baulichen und rechtlichen Bereich sowie Verwaltungstätigkeiten. Die Energieeffizienz ist für viele Unternehmen ein wichtiges Thema, bei dem auch die Hilfe von entsprechenden Dienstleistern in Anspruch genommen wird. Sehr erstaunlich ist die Erkenntnis, dass die Mehrheit der teilnehmenden Unternehmen der Meinung ist, keinen Bedarf an Leistungen rund um die Wirtschaftlichkeit von Immobilien, die Beurteilung von Mieten und der Flächenplanung/-effizienz zu haben. Auch der Wert der eigenen Immobilien ist für viele Unternehmen scheinbar nicht wirklich relevant, da über die Hälfte der Befragten ihn nicht wirklich wissen will.

Aus den Ergebnissen der Befragung lassen sich verschiedene Hypothesen ableiten: Entweder sind die Unternehmen der Meinung, dass sie die Wirtschaftlichkeit von Immobilien allein beurteilen können, oder die isoliert betrachtete Wirtschaftlichkeit von Immobilien ist ihnen einfach nicht wichtig. Im Kontext der Gesamtwirtschaftlichkeit eines Unternehmens ist die zweite Hypothese bei den meisten Unternehmen sicher richtig, da das Kerngeschäft über das Wohl und Wehe der Unternehmen entscheidet. Aber trotzdem sollte nicht verkannt werden, dass eine wirtschaftliche Immobilie das Unternehmensergebnis durchaus nachhaltig po-



Die effiziente Nutzung der Immobilien ist ein wesentlicher Schlüssel, um die Wirtschaftlichkeit von Unternehmensimmobilien positiv zu beeinflussen.

sitiv beeinflussen kann. Der Ergebnisbeitrag kann von Unternehmen zu Unternehmen sehr unterschiedlich sein, darf aber aufgrund der hohen Kapitalbindung und den regelmäßig notwendigen Investitionen nicht vernachlässigt werden. Gerade bei Investitionsentscheidungen sollte spezifisches immobilienwirtschaftliches Know-how mit einbezogen werden, um im Sinne des Unternehmens zu handeln und Fehlinvestitionen zu vermeiden.

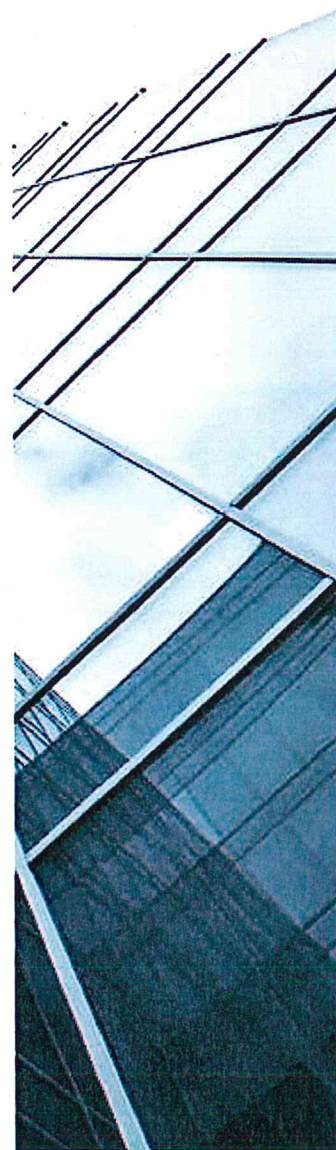
Auch die Aussage zum nicht vorhandenen Bedarf der Unternehmen an Leistungen rund um die Flächenplanung/-effizienz verwundert, vor allem unter dem Aspekt, dass die Abläufe des Kerngeschäfts immer weiter optimiert werden. Dabei ist die effiziente Nutzung der Immobilien ein wesentlicher Schlüssel, um die Wirtschaftlichkeit von Unternehmensimmobilien positiv zu beeinflussen. Eine verbesserte Nutzung der vorhandenen Flächen kann zu Freisetzungen führen. Daraus resultieren sofort geringere Betriebskosten, ganz im Sinne der Optimierung der Energieeffizienz, und es können zusätzliche Erträge aus der Vermietung der entsprechenden Flächen erzielt werden. Bei nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien kann durch einen Verkauf gebundenes Kapital freigesetzt und z. B. dem Kerngeschäft zugeführt werden, was zu einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens führen kann.

Dieser Ansatz steht im Übrigen ganz im Sinne der Ergebnisse auf die Frage nach dem Ziel einer professionellen und externen Immobilienbewirtschaftung. Die Mehrheit der Unternehmen hat die Konzentration auf das eigentliche Kerngeschäft als wesentliches Ziel genannt. Dies ist im Übrigen die einzig eindeutige

Aussage innerhalb dieses Fragekomplexes. Zu den übrigen Antwortmöglichkeiten, u. a. Senkung der Kosten, Erhöhung der Erträge und Werte sowie Steigerung der Flächeneffizienz und Senkung des Immobilienrisikos, konnte oder wollte sich die Mehrheit erstaunlicherweise kein Urteil bilden.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass ein Unternehmen über eine mittelfristige Immobilienstrategie verfügen sollte. Auch Unternehmen, die aktuell noch Mieter sind, können sich strategisch für eine eigene Immobilie entscheiden. Da in den allermeisten Unternehmen immobilienwirtschaftliche Kapazitäten und Kompetenzen nicht vorhanden sind, sollten qualifizierte Dienstleister in Anspruch genommen werden, um substanziiell belastbare Antworten auf die Frage nach einer unternehmensspezifischen Immobilienstrategie zu erhalten. Die Bereitschaft, entsprechende Leistungen durch externe Dienstleister erbringen zu lassen, ist gemäß den Umfrageergebnissen in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Themenkomplexen verschieden stark ausgeprägt. Bei den Leistungen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und der Flächenplanung ist nur eine Minderheit dafür, externe Hilfe und Expertise in Anspruch zu nehmen.

Große und weltweit agierende Unternehmen haben bereits erkannt, dass sie sich mithilfe professioneller Immobiliendienstleister mit einem breiten Angebotspektrum auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können und die Profitabilität nachhaltig gesteigert wird. Mittelständische Unternehmen aus der Region sollten dem nicht nachstehen und die Potenziale nutzen, die in ihren Immobilien stecken.



Immobilien-Sachverstand für die Region



ALTMEPPEN
regioker

Immobilien besitzen Historie, Gegenwart und zukünftiges Potential. Vermeiden Sie Immobilienfehler – mit unserem Wissen und unserer Beratung. Informieren Sie sich einfach unter www.altmeppen-regioker.de.

Frankfurter Str. 2 (ARTmax) • 38122 Braunschweig • Fon 0531-80 116-80

