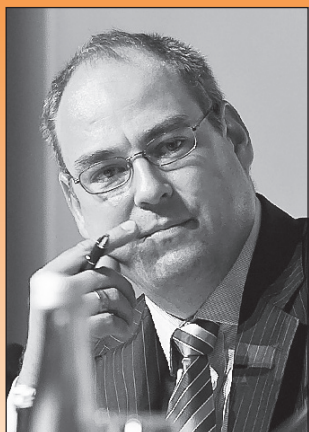


Leitartikel

Verborgene Schätze



Philipp Otto

Glaubt man Historikern und anderen Experten, so sind alleine in Deutschland immer noch sage und schreibe mehr als 3000 Tonnen Gold, Silber und Edelsteine versteckt – in der Erde, unter Fels und Stein, im Wasser. Der bekannteste der verborgenen Schätze ist sicherlich der Hort der Nibelungen. Wenn Hagen von Tronje im Nibelungenlied König Gunter die Wahrheit erzählt hat, dann besteht der Nibelungenschatz aus über einhundert Lastkarren voll mit rotem Gold und Edelsteinen. Er soll irgendwo im ehemaligen Verlauf des Rheins in der Nähe von Lorch versenkt worden sein. Gefunden wurde er bis heute nicht. Ebenso wenig wie der sagenhafte Goldschatz des Piraten Klaus Störtebeker, der in einer Höhle in den Kreidefelsen im Osten der Insel Rügen vermutet wird, der 230 Kilogramm schwere Silberschatz des bayerischen Kurfürsten Maximilian, der zum Ende des Dreißigjährigen Krieges auf der Flucht vor Schweden und Franzosen im Inn versank, oder das legendäre Bernsteinzimmer.

Man muss aber gar nicht so weit in die Vergangenheit schauen, um Schätze nicht nur zu finden, sondern auch heben zu können. Ein gewaltiges Asset schlummert mitunter immer noch unentdeckt mitten unter uns im Alltag. Aktuell gibt es in Deutschland über 3,6 Millionen Unternehmen. Fast jedes von ihnen verfügt über Büros, Produktions- und Lagerstätten. Von den mehr als 3 Milliarden Quadratmetern Gewerbefläche in Deutschland gehören über 2,6 Milliarden Quadratmeter zum Segment Gewerbe/Industrie. Auf Unternehmensimmobilien im engeren Sinne, also Transformationsimmobilien, Gewerbeparks, Produktionsimmobilien sowie Lager- und Logistikobjekte, entfallen mit gut 934 Millionen Quadratmetern knapp 30 Prozent, damit sind sie nach den Industrieflächen die zweitgrößte Gruppe. Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit rund 543 Milliarden Euro oder gut 26 Prozent knapp hinter den Büroimmobilien, die 600 Milliarden beziehungsweise rund 29 Prozent auf sich vereinen.

Aber offensichtlich wissen viele der Unternehmer und Unternehmen gar nicht, auf welchem Schatz sie da sitzen. Denn immer noch befinden sich durchschnittlich 70 Prozent der Immobilien, die der deutsche Mittelstand für seine Unternehmungen nutzt, im Eigentum. Bei deutschen Großunternehmen liegt die Eigentumsquote ein wenig niedriger, aber immer noch spürbar höher als beispielsweise in den USA oder Großbritannien, wo sich nur noch 30 bis 40 Prozent der Objekte im eigenen Bestand befinden. Das vermittelt zwar das Gefühl der Unabhängigkeit, bindet aber enormes Kapital und verursacht hohe Kosten. Aber es geht auch anders. Erst im Herbst vergangenen Jahres verkaufte die Commerzbank ihren Turm an ein Konsortium um die Samsung Life Insurance. Insidern zufolge zahlte Samsung rund 620 Millionen Euro. Die zweitgrößte deutsche Bank, die weitere 15 Jahre Mieter ihrer 1997 fertiggestellten Zentrale bleibt, macht nach eigenen Angaben einen kleinen Gewinn und erzielt durch das günstigere Mietverhältnis im Verhältnis zu den Kosten als Eigentümer „signifikante Einsparungen“.

Und die Koreaner sind kein Einzelfall, das Interesse an deutschen Unternehmensimmobilien ist groß. Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse lag laut dem 5. Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilie im ersten Halbjahr 2016 bei knapp 775 Millionen Euro, 27 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert. Aber die Hauptverkäufergruppe waren einmal mehr nicht die Unternehmen und Mittelständler selbst, sondern Projektentwickler und Bauträger, die für insgesamt 331 Millionen Euro Objekte veräußerten.

Die Einsparungen und die Kapitalfreisetzung sind aber nur ein Vorteil beim Verkauf der unternehmenseigenen Produktions- und Lagerstätten. Im Zuge von Industrie 4.0 werden sich die Anforderungen an die Objekte und damit an die Betreiber in den kommenden Jahren erheblich verändern. Neue Produktions- und Prozessketten führen zu höheren Ansprüchen an die Flexibilität und multifunktionale Nutzbarkeit der Immobilien. Und Innovationen in Technik und Produktion erlauben umweltfreundlichere Verarbeitungsprozesse und damit eine ganz andere Standortwahl als noch vor einigen Jahren und Jahrzehnten. Experten bezeichnen einen eigenen Immobilienbestand für Unternehmen in diesem Zusammenhang daher als hinderlich, um schnelle Anpassungen kosteneffektiv umzusetzen. Aber wie das mit verborgenen Schätzen so ist: Nicht alle können oder wollen gefunden werden. In der vorliegenden Ausgabe sollen aber nützliche Hinweise für Schatzsucher und Schatzeigentümer gegeben werden.