

Unentdecktes Potenzial Immobilie

Mit ihren Gebäuden können Firmen Geld verdienen wie Immobilienunternehmen

Circa 70% der von Unternehmen genutzten Immobilien befinden sich in ihrem Eigentum beziehungsweise im Eigentum ihrer Gesellschafter. Während die Immobilienwirtschaft eine Wertschöpfung von 20 bis 30% erzielt, vernichten mittelständische Unternehmen durchschnittlich 50% des Investitionsvolumens.

Unternehmen können mit ihren Immobilien sowohl den Unternehmenszweck optimal fördern, als auch Geld verdienen wie die Immobilienwirtschaft“, meint Ralph P. Müller, Geschäftsführender Gesellschafter Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung mbH München und Frankfurt a.M. „Dieses riesige Potenzial wird bislang nur bei wenigen Mittelständlern voll ausgeschöpft.“ Dies wird spätestens sichtbar, wenn eine Unternehmensimmobilie zum Verkauf steht, nachträglich beliehen werden soll oder das Unternehmen bewertet wird.

Hier geht es bereits bei kleineren Unternehmen um sehr viele Millionen Euro, die nicht realisiert werden. Die Verantwortlichen in mittelständischen Unternehmen kennen die Anforderungen ihres Unternehmens und die örtliche Situation, haben meist Erfahrung mit Bauen und Kostenmanagement und sind in der Regel steuerlich und rechtlich gut beraten. Um mit Unternehmensimmobilien einen möglichst hohen Wert zu erzielen und Geld zu verdienen, muss punktuell Know-how aus der Immobilien-Projektentwicklung und Immobilienfinanzierung einbezogen werden.

Entscheidend ist es, die Immobiliendaten mit allen Aspekten der betrieblichen, steuerlichen und unternehmerischen Planung zu verknüpfen, um eine vollständige Entscheidungsgrundlage zu erhalten. Unternehmensimmobilien, die auch einen nachhaltigen Ertragswert und plausible Nachnutzungsoptionen ermöglichen, erzielen deutlich bessere Finanzierungskonditionen. Das steigert den Unternehmenswert und schont die Kreditlinie. Bei nicht mehr betriebsnotwendigen Immobilien kann durch eine geschickte Verkaufsvorbereitung beispielsweise mit einer marktbezogenen Projektierung, einer Baurechtsänderung oder Aufteilung der Wert nachweislich vervielfacht werden.

Auch bei der Anmietung von Immobilien kann ein Immobilienprofi auf Seiten des Mieters ein wirtschaftlich deutlich besseres Ergebnis für das Unternehmen erzielen. Die Einbindung von ganzheitlichem immobilienwirtschaftlichen Wissen lässt Unternehmen beziehungsweise Unternehmer Geld mit ihren Bedarfen verdienen, steigert das Vermögen und entlastet die Geschäftsleitung bei der Entscheidungsfindung und Durchführung von Immobilienaufgaben.

Aus einem Erweiterungsbedarf von Best-log Transportlogistik, Garching, entstand ein Neubau mit 42000 m², in dem 20000 m² an einen Kunden vermietet sind. Dynamis lieferte eine Projektsimulation und Entscheidungsgrundlage sowie half bei der Umsetzung.



Bild: Dynamis Gesellschaft für Projektentwicklung & Beratung