

Dieser Sonderdruck wird Ihnen überreicht durch:



PEREGRIN AG
Talacker 50
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 225 95 55
www.peregrin.ch

Verlag Finanz und Wirtschaft AG
Hallwylstrasse 71, Postfach, CH-8021 Zürich
Tel. +41 44 298 35 35, Fax +41 44 298 35 00
verlag@fuw.ch, www.fuw.ch



IMMOBILIEN

Juni 2008

FINANZ
und
WIRTSCHAFT



Betriebsimmobilien

Werte heben

Schweizer Industrieunternehmen sind grosse Immobilienbesitzer. Transaktionsmodelle machen Betriebsliegenschaften investitionstauglich.

Industrieunternehmen sind mit einer erhöhten Dynamik der Märkte konfrontiert. Dem steht bei vielen ein erheblicher Teil inflexibler Aktiven in der Bilanz gegenüber: die betrieblich genutzten Immobilien. Für eine erfolgversprechende Repositionierung dieser Liegenschaften kann eine Interessengemeinschaft der Nutzer- und der Anlegermärkte in Erwägung gezogen werden. Spezialisierte Investoren offerieren dazu massgeschneiderte Transaktionsmodelle.

Der Verkäufer und künftige Nutzer der Immobilie hat zu Beginn einer Transaktion alle Karten in der Hand, um mit der Repositionierung eine hohe Flexibilität seiner künftigen Nutzungsanforderung zu erreichen. Der Feind der inflexiblen Betriebsliegenschaften ist und bleibt die Dynamik der Märkte, die sich aus Faktoren wie wechselndes Geschäftsumfeld, Technologie, geografische Aspekte, Kundennähe, Human Resources, Kapitalmärkte etc. zusammensetzt. Unternehmen, speziell des Finanzsektors, erleben in Zukunft extreme Schwankungen der Raumbelegung. Wenn sie schrumpfen, werden sie zu Vermietern, wenn sie wachsen, zu Projektentwicklern. Beides erfordert immobilientechnische Kompetenz, die am besten von spezialisierten Unternehmen in Anspruch genommen werden sollte.

Vorteile für Nutzer und Investor

Der Investor erhält mit dem Kauf von Unternehmensimmobilien einen kontinuierlichen Cashflow sowie die Möglichkeit einer partnerschaftlichen Gestaltung der Vertragsbedingungen. Eine langfristig (z. B. zehn Jahre) vollvermietete Liegenschaft weist dank regelmässiger Mietzinszahlungen einen anleihenähnlichen Charakter auf. Anders jedoch als bei einer Anleihe, bei der nach Beendigung der Laufzeit der Nennwert zurückgezahlt wird, bleibt der Immobilieninvestor nach Ablauf des Mietvertrags und Auszug des Mieters Eigentümer und somit Verfügungsberechtigter. Gesunde Industrieunternehmen suchen jedoch keinen rein finanztechnisch (Leverage) getriebenen Übernehmer ihrer Immobilien, sondern sind an einem verantwortungstragenden Eigentümer und Vermieter interessiert, der vom Geschäft des Nutzers sowie von der Qualität der Immobilien überzeugt ist und der Hand für faire Mietvertragskonditionen bietet.



Bild: Sandra Meier

Immobilien mobilisieren

Transaktionen zur Repositionierung der Unternehmensimmobilien bieten innerhalb eines strategischen Timings dem Verkäufer und zukünftigen Nutzer folgende Vorteile:

- ▶ Bereitstellung von Eigenkapital für die Finanzierung des Kerngeschäfts, Akquisitionen oder Kapitalinvestitionen
- ▶ Verbesserung des Image gegenüber Kapitalmärkten, Analysten und Aktionären durch Massnahmen, die sichtbare operative und bilanztechnische Vorteile bringen
- ▶ Weiterführung der operativen Kontrolle der Betriebsliegenschaft unter Erhöhung der Belegungsflexibilität
- ▶ optimierte Raumkosten durch marktkonforme Mietzinsen verbunden mit professionellem Facility Management
- ▶ potenzieller Buchgewinn, wenn der Erlös der Transaktion über dem Buchwert zu liegen kommt
- ▶ eventuell Steuervorteile (z. B. Mietzinskosten liegen über Abschreibungen etc.)
- ▶ Transfer von nicht kontrollierbarem Immobilienrisiko an einen spezialisierten Dritten – auch mit Modellen zur Beteiligung an zukünftigen Chancen
- ▶ Verkauf und Rückmietung mit der Möglichkeit zur Beteiligung am entstehenden Anlagegefäss, z. B. durch die betriebseigene Pensionskasse

Im derzeitigen Immobilienanlegermarkt mit immer noch steigender Nachfrage, aber praktisch ausgetrocknetem Markt für traditionelle Immobilienprodukte stellen Unternehmensimmobilien eine hoch rentable Anlageform dar. Die Vorteile für den Investor sind, dass er gemeinsam mit dem Hauptnutzer optimale Vertragskonditionen entwickeln kann. Dabei werden langfristige Mietverträge mit Nutzern guter Bonität von den Hypothekarkreditgebern als attraktiv eingestuft und erlauben eine akzeptable Belehnungshöhe.

Partnerschaft bringt Erfolg

Das Management der Liegenschaften kann auf den Hauptnutzer ausgerichtet werden, was die Effizienz steigert. Mit der Vollnutzung der Liegenschaften wird für den Investor die Potenzialrendite bereits am Anfang erreicht und erleichtert die Finanzplanung. Sollte der Hauptnutzer wachsen, bietet sich die Chance, exklusiv mit ihm gemeinsame Lösungen für Zusatzflächen zu entwickeln.

Die Repositionierung der Unternehmensimmobilien ist stets strategischer Natur und bedarf einer sorgfältigen Evaluation sowie der Überprüfung der Werttreiber Flächennachfrage, Nutzwert, Finanzen, Betrieb und Immobilienmarkt. Damit für Verkäufer und künftigen Nutzer Synergien zwischen Kostenbasis und wechselndem Geschäftsfeld entstehen, ist der Zuzug eines qualifizierten Beraters zu empfehlen, führen doch nur partnerschaftliche und transparente Vertragsstrukturen zum Langzeiterfolg.

Charles Staerke, Peregrin

Riesige Vermögen

Die schweizerischen Industrieunternehmen sind signifikante Immobilieneigentümer. Gemäss einer Erhebung des Immobilienberatungsunternehmens Peregrin vom Mai halten die 73 im SPI vertretenen Industriegesellschaften mit einer Börsenkapitalisierung von 197 Mrd. Fr. Immobilien im Wert von 25 Mrd. Fr. Nur zwei weisen keine Immobilien aus. Nimmt man die ursprünglich in Immobilien eingegangenen Investitionen von 42 Mrd. Fr. zum Vergleich, entspricht dies 21% der Börsenkapitalisierung. Eindrücklich sind ebenfalls die laufenden Bauinvestitionen von 1,3 Mrd. Fr. Dazu kommen ausländische sowie private Industrieunternehmen, die zusammen nochmals ähnlich hohe Immobilienwerte im Eigentum führen dürften. Im Vergleich dazu haben die an der SWX gehandelten elf Immobilienaktien zusammen mit den neunzehn Immobilienfonds einen Börsenwert von 30 Mrd. Fr. Peregrin ist ein auf die Analyse und das Transaktionsmanagement von Betriebsimmobilien spezialisiertes Beratungsunternehmen, das schon mehrere Fortune-500- sowie SPI-Gesellschaften in komplexen Immobilientransaktionen beraten hat.

Betriebsliegenschaften, im Bild das Post-Verteilzentrum Mülligen, eignen sich für Verkauf und Rückmiete.