

Verwertung von Immobilien

Wie Firmen Kosten senken können massgebend zur Unsicherheit beiträgt.

Nadine Wagner, Rolf Bach · Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise dauert an. Das Thema Kostensenkung nimmt deshalb bei vielen Firmen zurzeit einen wichtigen Stellenwert ein. Der Immobilienbestand kann dabei eine interessante Rolle spielen. In der Praxis werden verschiedene Ansätze zur Steigerung der Rentabilität bzw. zur Reduktion liegenschaftsbezogener Kosten von nicht mehr betriebsnotwendigen und betrieblich genutzten Immobilien angewendet, darunter die Ausgliederung verantwortlicher Firmenbereiche und Immobilienbestände, die optimierte Bewirtschaftung sowie die Überprüfung interner Unternehmens-Mietmodelle.

Kurzfristiger Lösungsansatz

All diese Strategien sind jedoch eher längerfristiger Natur. Einen kurz- bis mittelfristigen Lösungsansatz stellt hingegen die Verwertung nicht mehr betriebsnotwendiger Immobilien dar, entweder als ganzes Portfolio oder als Einzelliegenschaften. Wie in der Praxis feststellbar, wird das Verkaufspotenzial von den betroffenen Industrieunternehmen allerdings oftmals falsch eingeschätzt. Industrieliegenschaften gelten als Spezialimmobilien. Neben dem offensichtlichen Thema des Standortrisikos besteht nach wie vor auch die Altlastenproblematik – ein Risiko, das

Wichtig für die Verwertung ist, dieses Risiko frühzeitig zu evaluieren. Gemäss dem schweizerischen Umweltschutzgesetz, Artikel 32d 1, gilt, dass «der Verursacher ... die Kosten für notwendige Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte» trägt. So können z. B. Entsorgungskosten anfallen, die unter besonderen Umständen den Verkaufspreis übersteigen. Auch Instandhaltungstaus bilden ein Risiko. Hohe aufgelaufene Unterhaltskosten können den Preis empfindlich nach unten drücken.

Unrealistische Vorstellungen

Oft verfügen Industrieunternehmen zudem über zahlreiche separate Immobilien-gesellschaften. Eine Liquidation oder Schliessung derselben bietet die Freisetzung von gebundenem Kapital und Reserven sowie der Bereinigung möglicher Haftungsansprüche oder latenter Steuerbelastungen. Die Praxis zeigt, dass die Preisvorstellungen des Verkäufers und die Bewertung durch den Markt auseinanderliegen. Dies nicht zuletzt aufgrund der aufgeführten Risiken, die häufig nicht in die Verwertungsstrategie einbezogen werden.

.....
Nadine Wagner ist Manager, **Rolf Bach** ist Senior Manager, Transaction Real Estate, der Ernst & Young AG in Zürich.

