

Der Mittelstand als Motor von Unternehmensimmobilien

EINLEITUNG

Die Analysereihe BEOS Survey untersucht quartalsweise Themenbereiche aus dem Umfeld der Unternehmensimmobilien sowie den angegliederten Bereichen Industrie, Produktion und Logistik.

In dieser Ausgabe werden Unternehmen des deutschen Mittelstandes in ihrer Funktion als treibende Kraft der deutschen Wirtschaft und als eine der größten Nachfragegruppen für Unternehmensimmobilien betrachtet. Hierzu wird der Mittelstand in seiner Funktion und Bedeutung für die deutsche Wirtschaft analysiert. Anschließend wird der Umgang von mittelständischen Unternehmen mit den von ihnen genutzten Flächen betrachtet.

WER GEHÖRT ZUM MITTELSTAND?

Gebräuchliche Definitionen des Mittelstandes in Deutschland sind z. B. die vom Bundesministerium für Wirtschaft (BMWi) herangezogenen Ansätze des IfM Bonn (Institut für Mittelstandsforschung) oder der EU-Kommission.^{1,2} Im Kontext des BEOS Survey werden Unternehmen mit 10 bis 500 Mitarbeitern und einem Umsatz von bis zu 50 Mio. Euro im Jahr dem Mittelstand zugerechnet.^{1,2,3}

		SVP-Beschäftigte			
nach EU	Umsatz in Euro	0 - 9	10 - 49	50 - 249	250 und mehr
	bis 2 Mio.	kleinst			
	über 2 bis 10 Mio.		klein		
	über 10 bis 50 Mio.			mittel	
	über 50 Mio.				groß
		SVP-Beschäftigte			
nach IfM Bonn	Umsatz	0 - 9	10 - 499	500 und mehr	
	bis unter 1 Mio.	klein			
	1 bis unter 50 Mio.		mittel		
	50 Mio. und mehr				groß

Abb. 1: Kategorisierung von Unternehmen nach IfM Bonn¹ und EU² (Quelle: IfM Bonn, 2013; EU, 2006)

Viele mittelständische Unternehmen sind gleichzeitig auch Familienunternehmen. Diese stehen exemplarisch für langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategien und konservative Geschäftsmodelle mit einem

hohen Maß an Eigenfinanzierung. Diese Einstellung beruht vor allem auf der persönlichen Verbundenheit und Identifikation der Familien mit ihren Unternehmen.⁴

Allgemein werden sowohl dem Mittelstand als auch Familienunternehmen besondere Attribute zugesprochen: Hierzu gehört eine gewisse Affinität zu zukunftsweisenden Technologien, exportorientierte Produktion, internationale Vernetzung, hohe Kundennähe und -treue, regionale Verankerung, langfristige Geschäftspolitik und Investitionen, solide Finanzierungsmodelle, Krisensicherheit sowie Nachwuchsförderung.^{1,2,3,4}

MITTELSTAND IST MOTOR DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

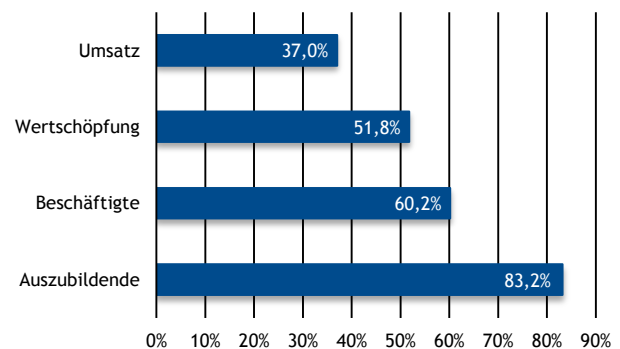


Abb. 2: Deutschlandweite Anteile des Mittelstandes in Prozent 2012³ (Quelle: BMWi, 2013)

Der Mittelstand in Deutschland trug 2012 37 % zum Umsatz und sogar 51,8 % zur Wertschöpfung bei.^{3,4} Doch vor allem im Bereich der Beschäftigung trägt der Mittelstand die deutsche Wirtschaft. Mit einem Anteil von über 80 % der Auszubildenden leistet er den größten Beitrag zur Sicherung von Nachwuchskräften und somit der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit. Die Beschäftigung allgemein ist mit einem Anteil von gut 60 % ebenfalls deutlich von mittelständischen Unternehmen geprägt. Sie sind traditionell häufig regional verwurzelt und stehen in enger Verbundenheit mit ihren Mitarbeitern: Die Folge sind stabilere Beschäftigungsverhältnisse.

Deutlich zeigt sich dies beim Saldo der Beschäftigtenentwicklung und dem Wirtschaftswachstum im Krisenzeitraum von 2007 bis zur einsetzenden Stabilisierung im Jahr 2010.^{1,3} Der Bundesverband mittelständische Wirtschaft (BVMW) rechnet dank der anziehenden Konjunktur auch für das Jahr 2014 mit einem deutlichen Zuwachs der Wirtschaftsleistung und prognostiziert ca. 250.000 neu geschaffene Arbeitsplätze (ohne Abgänge) im Mittelstand.^{5,6}

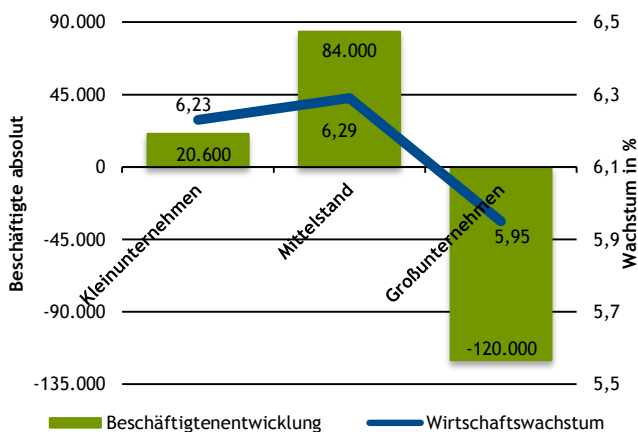


Abb. 3: Saldo der Entwicklung von Beschäftigung und Wirtschaftsleistung über den Zeitraum 2007 bis 2010 nach Unternehmenskategorie³ (Quelle: GE Capital 2012)

Durch die oft enge persönliche Verbundenheit der Führungsebene mit dem Unternehmen verfolgt der Mittelstand tendenziell weniger kurzlebige Trends und orientiert seine Strategieanpassungen und Risiken sorgfältig und nachhaltig. Diese relativ risikoaverse Unternehmens- und Beschäftigungspolitik widerspricht jedoch nicht einer damit einhergehenden innovations- und exportorientierten Ausrichtung. Denn gerade die Innovationskraft ermöglicht die längerfristige ökonomische Stabilität und somit auch eine nachhaltige Beschäftigungspolitik.

Eine der besonderen Stärken des Mittelstandes ist seine internationale Vernetzung und Exportstärke. Dies verdankt er vor allem den oben genannten Qualitäten der Unternehmensstrategie. Im internationalen Vergleich weist Deutschland deswegen eine besonders hohe Dichte an Unternehmen auf, die dank ihrer Innovationskraft in ihrem Nischensegment Weltmarktführer sind. Da diese Unternehmen im Gegensatz zu Großkonzernen oft jedoch medial nicht allzu präsent und öffentlich kaum bekannt sind, werden sie als „Hidden Champions“ bezeichnet.⁴

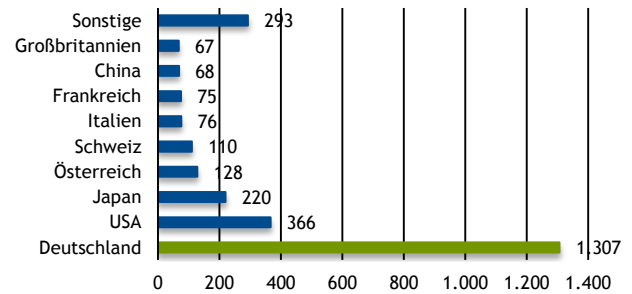


Abb. 4: Anzahl der Unternehmen, die in ihrer Nische Weltmarktführer sind: „Hidden Champions“, Stand 2012⁴ nach ausgewählten Ländern (Quelle: BMWi 2012)

Viele dieser Unternehmen konnten mit ihren qualitativ hochwertigen Gütern einen globalen Absatzmarkt erschließen und sind weltweit gefragt. Durch die globale Nachfrage nach Industriegütern „Made in Germany“ wiederum sind sie deutlich resistenter in Krisenzeiten, vor allem wenn die Krisen regional bzw. national begrenzt sind. Die hohe Bedeutung des Exportgeschäfts für den Mittelstand wird auch durch die Statistik bestätigt: Der Exportumsatz mittelständischer Unternehmen stieg von 2000 bis 2010 um rund 42 Mrd. Euro bzw. gut 30 %.⁴

Auffällig ist die ökonomische Stärke des deutschen Mittelstandes auch in einem Vergleich mit den anderen beiden großen europäischen Volkswirtschaften Frankreich und Großbritannien. Sowohl beim Exportumsatz wie auch bei den Beschäftigten insgesamt bzw. denen im Industriesektor liegt Deutschland teilweise deutlich vor den Vergleichsländern. Gerade der in Deutschland ausgeprägte Industriesektor ist stärker vom Mittelstand dominiert. Industrie und Fertigung (v. a. Fahrzeug- und Maschinenbau), gefolgt von Groß- und Einzelhandel sind die umsatzstärksten und ertragreichsten Segmente des Mittelstandes.^{3,7}

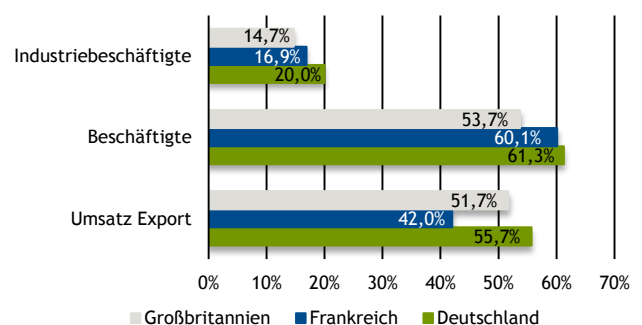


Abb. 5: Anteile des Mittelstandes im Vergleich in Prozent 2012^{3,4} (Quelle: GE Capital 2012; BMWi 2012)

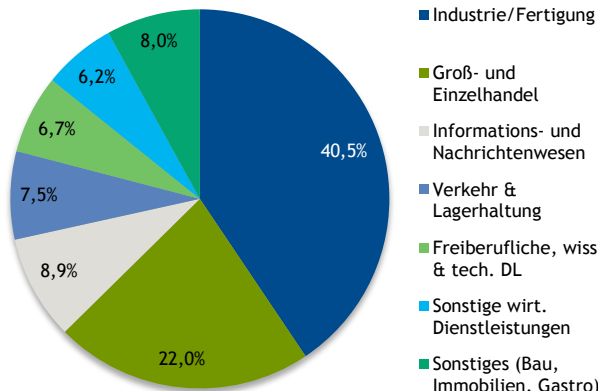


Abb. 6: Anteil der Branchen an der Bruttowertschöpfung im Mittelstand 2012³ (Quelle: GE Capital 2012)

MITTELSTÄNDLER WIRTSCHAFTEN IN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Mittelständler nutzen meist einen Mix aus mehreren Flächentypen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb. Neben den Büroflächen für die Verwaltung werden Produktions-, Lager- und Serviceflächen benötigt. Gerade bei hochtechnologischen Unternehmen kommen oft noch Flächen für Forschung & Entwicklung hinzu. Händler und Industrie benötigen ggfs. Ausstellungsflächen zur Präsentation ihrer Waren. Zusätzlich sind u. U. spezielle Grundstücksanforderungen, Zuwegungen, Verkehrsanbindungen und Rahmenbedingungen (24h-Betrieb, Emissionsauflagen etc.) für den Betrieb notwendig. Anders verhält es sich bei den Dienstleistern: Diese sind häufig lediglich auf Büroflächen angewiesen und dadurch deutlich flexibler in ihrer Standortwahl.

Die aufgezeigten Anforderungen werden von Unternehmensimmobilien grundsätzlich erfüllt: Sie bieten eine Vielzahl von Flächentypen und somit ideale Voraussetzungen für erfolgreiches Wirtschaften unabhängig vom individuellen Flächenbedarf. Der Mittelstand mit einem Anteil von 60 % der Beschäftigten in Deutschland ist somit per se die größte potenzielle Nachfragegruppe für dieses Immobiliensegment.^{3,4}

EIGENTUM GLEICH SICHERHEIT?

Dieses Potenzial an Mietflächennachfrage relativiert sich jedoch mit Blick auf die Eigentumsquote von Mittelständlern. Diese halten durchschnittlich 80 % der von ihnen genutzten Flächen im eigenen Bestand.⁸ Gerade die Produktions- sowie Lager- und Logistikflächen befinden sich vorwiegend noch in ihrem

Eigentum. Diese oft historisch gewachsenen und ehemals bedarfsgenauen Flächenstrukturen sind jedoch oft nach einigen Jahren nicht mehr optimal. Bedingt durch technische Innovationen und die damit einhergehende Steigerung der Effizienz unterliegen diese Flächen einem stetigen Wandel an Anforderungen und Anpassungen. Das Eigentum behindert somit u. U. die Wandlungsfähigkeit der Unternehmen, welche bei flexibleren Flächenstrukturen leichter umsetzbar wäre.⁹

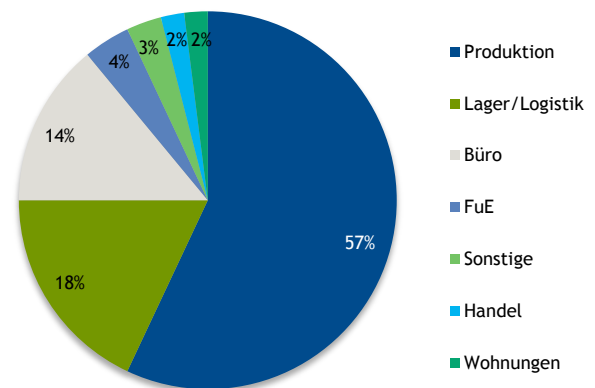


Abb. 7: Durchschnittliche Anteile der einzelnen Flächentypen bei eigengenutzten Portfoliobeständen des Mittelstandes⁸ (Quelle: EY 2008)

Viele Unternehmen zögern dennoch, ihre Immobilienstrategie neu auszurichten und sich ggfs. von ihrem Gebäudebestand zu trennen. Faktoren wie die Unabhängigkeit vom Immobilienmarkt bzw. von Vermietern, der Schutz von firmeninternen Strukturen und Produktionsprozessen, vermeintliche Kostennachteile (Miete) oder auch die Vermeidung von Qualitätsnachteilen bezüglich der Flächenausstattung sind die häufigsten Gründe für die Affinität zum Eigentum. Auch die mangelnde Kenntnis über den tatsächlichen, häufig überschätzten Wert der eigenen Immobilien sowie über geeignete Desinvestitionsstrategien tragen hierzu bei.⁸

DER MITTELSTAND IM WANDEL

Im Gegensatz zu Deutschland liegt der Eigentumsanteil im anglo-amerikanischen Raum nur bei 30 bis 40 %. Deutsche Großunternehmen haben diese Vorteile der Monetarisierung eigengenutzter Immobilien bereits erkannt und ihren Eigentumsanteil unter Einbindung eines professionellen Corporate Real Estate Management (CREM) inzwischen auf rund 50 % gesenkt.⁸ Insbesondere börsennotierte Unternehmen haben ihre Quoten maßgeblich reduziert, da sie ihr

Eigenkapital profitabler in ihrem Kerngeschäft - wie von Analysten und Aktionären gefordert - einsetzen.

In Zukunft ist auch im Mittelstand ein Umdenken zu erwarten. Bis zum Jahr 2020 werden ca. 900.000 mittelständische Unternehmen in Deutschland einen Generationenwechsel in ihrer Führungsspitze durchlaufen. Während früher die betriebsinternen Immobilien als Sicherheits- und Unabhängigkeitsfaktor angesehen wurden, folgt auch der Mittelstand zunehmend dem Trend des CREMs und entscheidet sich für Mietlösungen.^{9,10} Dieser Prozess wird auch durch die gestiegene Professionalität der Akteure in der Immobilienwirtschaft begünstigt. Ziel ist die Reduktion der Kapitalbindung, die Erhöhung der Flexibilität und die Senkung von Overheadkosten.^{8,10}

Bedingt durch den Generationenwechsel, die allgemein verbesserte Transparenz auf den deutschen Immobilienmärkten und wegen besserer Angebote in der Branche, wird sich die Eigentumsquote mittel- bis langfristig reduzieren. In Anlehnung an den BEOS Survey 05 (Industrie 4.0) wird u. a. aufgrund der immer kürzeren Produktionszyklen der Flächenbedarf flexibler ausgelegt werden müssen. Statt eine Gebäudehülle um die Betriebsanlagen auf eigene Kosten zu errichten, werden Mittelständler zukünftig eher Flächen anmieten, die flexibel für eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und betriebsbedingter Einbauten ausgelegt sind.¹⁰ Solche Flächen sind omniflexibel und ermöglichen jedwede Reaktion der Unternehmen auf veränderte Rahmenbedingungen, die immer wichtiger werden, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Der Vermieter beschränkt sich dabei nur noch auf den nutzungsspezifischen Mieterausbau, etwa bei besonderen Haustechnikanforderungen.

DIE STANDORTPROBLEMATIK

Die kommende Entwicklung im Mittelstand deutet auf eine steigende Nachfrage für Mietflächen in Unternehmensimmobilien hin. Aufgrund der Standortverbundenheit vieler mittelständischer Unternehmen ergeben sich hier jedoch neue Probleme: Gerade im süddeutschen Raum haben viele Unternehmen ihren Sitz in peripheren Gebieten ohne lokalen Immobilienmarkt.⁷ Hier stellt sich die Veräußerung aufgrund mangelnder Nachfrage und Liquidität deutlich schwieriger dar als in etablierten Märkten. Des Weiteren werden sich im Zuge des demografischen Wandels und damit einhergehenden Fachkräftemangels ab 2020 periphere Standorte immer schwerer ver-

markten lassen. Die Reurbanisierungsbewegung wird sich langfristig auch auf Unternehmen ausweiten. Diese müssen näher an die Zentren ziehen, um für Angestellte attraktiv zu bleiben und eine urbane Infrastruktur zu bieten. Hierbei präferieren sie die Nähe zu Unternehmensclustern gleicher Prägung.

Vorteil in diesem Zusammenhang ist die immer geringere Emissionslast, gerade der produzierenden Unternehmen, die neue Möglichkeiten in der Standortwahl eröffnet. Speziell ausgewiesene GE/GI-Gebiete sind für viele zur effizienten Produktion nicht mehr notwendig. Dadurch können sie innerhalb der Verdichtungsräume zentralere Standorte beziehen. In vielen Städten und Regionen, vor allem in zentralen Lagen, sind jedoch immer weniger Grundstücke zur Eigennutzung verfügbar.¹⁰ Die Tendenz zum Mieten ist hier also einerseits notwendig, da Eigentum deutlich teurer und schwerer zu finden ist, andererseits aber auch die bessere Lösung, da das Angebot umfangreicher ist. Zudem ist die Anmietung dank der gesteigerten Professionalität einfacher geworden.

FAZIT

Die aufgezeigten Aspekte verdeutlichen das hohe Potenzial des Mittelstandes als Zielgruppe für Unternehmensimmobilien: Der hohe Beschäftigungsanteil setzt ein entsprechendes Flächenvolumen voraus; die risikoaverse, langfristige Orientierung garantiert nachhaltige Cashflows. Die Unternehmen finden den benötigten Flächenmix und die notwendige Flexibilität in der Flächennutzung. Zukünftige Entwicklungen wie Industrie 4.0, der Generationenwechsel, professionelles CREM und die Reurbanisierungsbewegung vergrößern weiterhin das Potenzial von Unternehmensimmobilien für Mittelständler. Für Anbieter eröffnen sich hier gute Gelegenheiten, da der Bedarf steigt, das Angebot jedoch relativ limitiert ist.¹⁰

- 1) IfM Bonn, 2013. Der nachhaltige Beschäftigungsbeitrag von KMU.
- 2) EU-Kommission, 2006. Die neue KMU-Definition.
- 3) General Electric Company, 2012. Mittelstands Summit 2012.
- 4) Bundesministerium für Wirtschaft und Technik, 2012. German Mittelstand: Motor deutscher Wirtschaft.
- 5) Handelsblatt GmbH, 2013: Mittelstand schafft Hunderttausende Stellen.
- 6) Handelsblatt GmbH, 2013: Mittelstand ist optimistisch für 2014.
- 7) Handelsblatt GmbH, 2013: Warum der Süden so viele Weltmarktführer hat
- 8) EY Real Estate GmbH, 2008. Betriebliches Immobilienmanagement im Mittelstand.
- 9) Angermann, 2012. Generationenwechsel im Mittelstand - Was passiert mit Betriebsimmobilien?
- 10) Das Investment.com, 2014. Immobilien mieten statt kaufen.
<http://www.dasinvestment.com/investments/immobilien/news/datum/2014/03/27/immobilien-mieten-statt-kaufen/>

IMPRESSUM	
BEOS AG Kurfürstendamm 188 10707 Berlin +49 30 280099-0	bulwiengesa AG Wallstraße 61 10179 Berlin +49 30 278768-0