

Gefahr für Unternehmenswerte?

Die Pandemie bringt Gewinner und Verlierer hervor. Was gilt für den Verkaufswert von Immobilienverwaltungen? Eine Kurzanalyse.

Die Coronakrise hat für viele Immobilienverwaltungen die Frage aufgeworfen, wie sich die Pandemie im Falle einer Veräußerung ihres Unternehmens mittel- und/oder unmittelbar auf dessen Wert auswirkt. Um es vorwegzunehmen: So manch andere Faktoren beeinflussen mittel- und langfristig den Wert von Hausverwaltungsunternehmen deutlich mehr, etwa eine häufig nur rudimentäre Digitalisierung, der im Zuge des demographischen Wandels bereits spürbare Fachkräftemangel und im selben Zusammenhang der altersbedingte Ausstieg der Babyboomer aus dem Berufsleben.

Was derzeit die Umsätze schmälert

Die immer wieder angeführte Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes hat nach Einschätzung befragter Unternehmen nur geringen Einfluss auf die Ertragslage. Dem 9. VDIV-Branchenbarometer zufolge erwarten nur sieben Prozent der befragten Unternehmen einen Umsatzrückgang von mehr als zehn Prozent. Bei eigenen Erhebungen gaben unwesentlich mehr als zwei Prozent der Teilnehmer an, aktuell mit diesem Umsatzrückgang zu rechnen.

DER AUTOR



DR. STEFAN G. ADAMS

Inhaber der bundesweit tätigen Dr. Adams Consulting, die Immobilienverwaltungen schwerpunktmäßig zu Nachfolgemanagement und betriebswirtschaftlich berät sowie Markt- und Standortanalysen für Verbände und Institutionen anbietet.

www.adamsconsulting.de

Dass derzeit für Sanierungen notwendige Beschlussfassungen ausstehen, wirkt sich eher kurzfristig aus, aber signifikant: Unsere Marktanalysen ergaben, dass im Schnitt mehr als 35 Prozent aller Eigentümerversammlungen abgesagt und über 60 Prozent der Beschlussfassungen aufgeschoben wurden, damit auch mehr als 50 Prozent des Sanierungsvolumens. Erträge aus Sonderleistungen von Immobilienverwaltungen wurden somit teils drastisch vermindert. Berücksichtigt man, welchen Anteil die Sonderleistungen am Gesamtumsatz dieser Unternehmen haben, werden aber die wenigsten von ihnen dadurch in wirtschaftliche Not geraten.

Was tut sich in anderen Branchen?

Deutlich schwieriger gestaltet sich die Situation in anderen Branchen. Dem Gesamtkatalog des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 2021 zufolge rechnen Unternehmen in Reisewirtschaft, Gastgewerbe und Kultur mit 90 Prozent Umsatzrückgang, Industrie, Einzelhandel, Gesundheit und Großhandel mit einem Rückgang zwischen 69 und 61 Prozent. Die Prognose des Finanz- und Versicherungsgewerbes liegt für das Neugeschäft bei einem Umsatzrückgang von 54 Prozent. Im Vergleich dazu nimmt sich der Einfluss von Corona auf die Branche der Immobilienverwaltung eher marginal aus.

Gestützt werden die Destatis-Prognosen 2021 auch von Erfahrungen aus von uns begleiteten Verkaufstransaktionen von Produktions- und Handelsbetrieben. Coronabedingte Umsatzrückgänge und unterbrochene Lieferketten führen, abhängig von der Branche, bei unseren Kunden zu deutlich reduzierten Kaufpreisen. Im Gegenzug haben unsere neuen Käufer, Fonds und Private-Equity-Gesellschaften, den „langweiligen“ Immobilienverwaltungsmarkt für sich entdeckt, der auch in schwie-

rigen Zeiten stabile Erträge verspricht. Je nach Größe und Qualität des zu veräußernden Unternehmens lassen sich bei transparenter Darstellung und Analyse der Kennzahlen auch während der Coronakrise Kaufpreise realisieren, die vor wenigen Jahren nicht denkbar waren.

FAZIT

Corona hat signifikanten Einfluss auf Unternehmenswerte in verschiedensten Branchen und Sektoren. Das bringt Gewinner und Verlierer hervor. Zu den Gewinnern gehören eindeutig Hausverwaltungen, da sie eine stabile Geschäftslage mit nur wenigen Schwankungen aufweisen. Die aktuell fehlenden Sonderleistungen begründen zwar einen Umsatzrückgang, der die Ertragslage aber nur sehr kurzfristig beeinflusst – bei entsprechender Verfügbarkeit der erforderlichen Handwerker wird sich dies in den kommenden Jahren ausgleichen. Erfahrene Berater und Käufer berücksichtigen diesen Sachverhalt, ohne ihn überzubewerten. So erweist sich Corona für die Branche zwar durchaus als „schwarzer Schwan“, wie Wirtschaftsexperten ein unerwartetes Ereignis mit erheblichen Auswirkungen bezeichnen. Je nach Blickwinkel lassen sich ihm jedoch auch positive Seiten abgewinnen.