



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant
und Stimme seiner
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypo Real Estate Bank ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Kreissparkasse Köln ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank ...

Geplant, gebaut und finanziert: Logistikimmobilien aus Bankensicht

Die Finanzierung von Logistikimmobilien stellt Banken vor eine Herausforderung. Oft ergibt sich ihr eigentlicher Wert nämlich erst im Rahmen einer unternehmensindividuellen Lieferkette. Für eine günstige Kondition bei der Kreditvergabe ist die so genannte Drittverwendungsfähigkeit entscheidend, wie Achim Lenzen, Teamleiter Wertermittlung der Berlin Hyp, erläutert.

Immobilienkreditdarlehen, die durch die Emission von Pfandbriefen refinanziert werden können, sind meist günstiger als solche, bei denen die finanzierende Bank auf andere Refinanzierungsquellen angewiesen ist. Neben einem substanziellen Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung ist eine der Voraussetzungen für eine Refinanzierung durch Pfandbriefe, dass ein so genannter Beleihungswert ermittelt wird. Er bildet den Wert ab, den die Immobilie während der gesamten Kreditlaufzeit voraussichtlich hat. Der Beleihungswert ist unabhängig davon, ob die bewertete Immobilie während der Darlehenslaufzeit von ihrem derzeitigen Mieter genutzt wird. Logistikobjekte werden häufig über 20 bis 25 Jahre finanziert. Während dieser Zeit müssen sie wenigstens die Kostenmiete aus Investition und Finanzierung erwirtschaften. Deshalb ist eine mögliche Drittverwendung im kre-

ditwirtschaftlichen Bewertungsprozesses von entscheidender Bedeutung.

Die Drittverwendungsfähigkeit einer Immobilie bestimmt sich nach der Qualität des Standortes und ihren baulichen Eigenschaften. Beide haben direkte Auswirkungen auf wesentliche bewertungsrelevante Faktoren wie Restnutzungsdauer, Zinssätze und voraussichtliche Mieten. Die bauliche Qualität neu errichteter Logistikimmobilien unterscheidet sich heute kaum noch. Entscheidender ist der Standort:

Einzel- oder „Parkimmobilie“

Eine Solitärimmobilie auf der grünen Wiese mag sich für den Erstnutzer harmonisch in dessen logistische Kette eingliedern. Die Vor- und Nachlaufkosten liegen in einem optimierten Bereich und Unterstützungen durch die örtlichen Gemeinden sind möglich. Bei Solitärstand-

orten, die von namhaften Mietern belegt sind, besteht die Gefahr, dass im Ergebnis nur der Mietvertrag „beliehen“ wird. Dabei sind lange Mietvertragslaufzeiten erforderlich. Verträge über 15 Jahre mit zwei Optionen über jeweils fünf Jahre sind heute allerdings selten. Wo sie vorliegen ist fraglich, ob sie eingehalten werden können. In einer solchen Situation liegt das Beleihungsrisiko der Bank eindeutig auf der Seite von Mieterbonität und Mietvertragslaufzeiten. Der kapitalisierte Mietertrag stellt einen Wert dar, der durch die nachhaltigen Eigenschaften solcher Objekte nicht darstellbar ist. Der Blick geht auf die Drittverwendungsfähigkeit: Für einen Nachnutzer stellt jeder Standort, den er nicht selbst bestimmt hat, einen Kompromiss dar, der sich allenfalls über eine günstigere Miete verschönern lässt. Unternehmen, die eine Lagerhalle außerhalb eines Ballungsraumes benöti-

gen, stellt sich schnell die Frage: Eigene Entwicklung an einem Wunschstandort oder Gebrauchtimmobilie? Die Kosten dürften weitgehend identisch sein.

Befindet sich die Logistikimmobilie in einem Ballungsraum mit guten Verkehrsverbindungen, ist aufgrund des zu erwartenden hohen Güterumschlages eine Nachnutzung durch einen möglichen „dritten“ Mieter wahrscheinlich. Dies gilt umso mehr, wenn sich das Objekt in einem so genannten Logistikpark befindet. Konzentrationen von „Logistikern“ definieren einen Standort und machen ihn für Nachnutzer attraktiver. Der Maklerspruch, wonach gute Lagen nicht ver-

einem Individualstandort eine viel wichtigere Rolle als bei einem Parkobjekt. Beim Einzelobjekt kommt es darauf an, dass es einen möglichst lange laufenden Mietvertrag mit einem Mieter exzellenter Bonität gibt.

Vorausschauende Planung

Eine günstige Lage allein begründet jedoch noch nicht eine nachhaltige Drittverwendungsmöglichkeit. Wenn eine Logistikimmobilie möglichst viele Nachnutzer ansprechen soll, muss dies bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Dies fängt beim Hallen- und Grundstückslay-

Anlieferung zu realisieren, kostet ebenfalls Geld. Bei einer knappen Kalkulation lässt sich dieser Mehraufwand über den Erstmietvertrag kaum refinanzieren. Dem Gutachter ermöglicht eine solche Konzeption aber, über längere Nutzungsdauern und niedrigere Kapitalisierungszinsen nachzudenken. Das kann im Ergebnis zu höheren Beleihungswerten und damit zu günstigeren Kreditkonditionen führen.

Haustechnik und Büroflächen

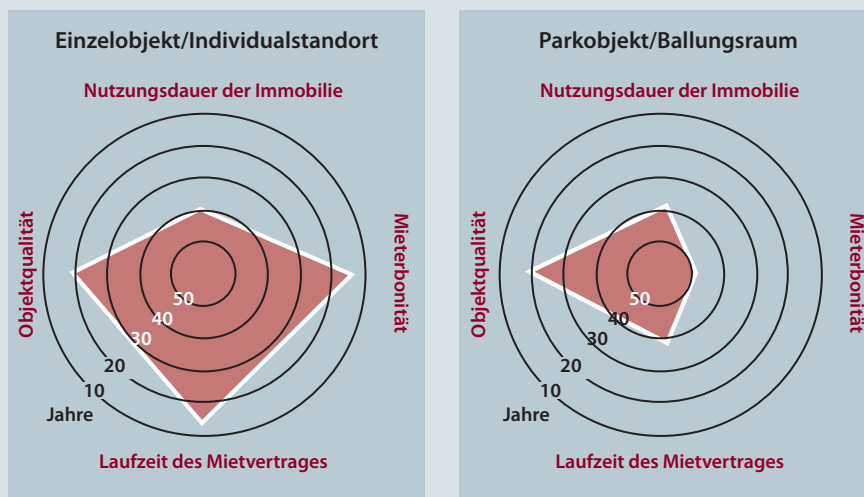
Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Haustechnik. Im Segment der Kontraktlogistik sind kürzere Mietvertragslaufzeiten die Regel. Insbesondere bei großen Hallen kann dann bei der Nachvermietung eine Unterteilung der Mietfläche erforderlich werden. Bei einer guten Logistikimmobilie ist das ohne großen Aufwand möglich: Die Versorgung mit Wärme, Energie und Sprinklertechnik wird auf mehrere Mieter mit individuellen Ansprüchen ausgedehnt, sie erhalten separate Abrechnungen. In anderen Fällen muss der Gutachter ein Revitalisierungsrisiko berücksichtigen, das sich deutlich auf die Höhe des Beleihungswertes auswirken kann. Hier kann vorausschauende Planung durchaus lohnend sein.

Der Anteil der Büroflächen an der Gesamtfläche einer Logistikimmobilie sollte 10 % nicht übersteigen. Mehr ist für die Bewirtschaftung nicht erforderlich und für eine Drittvermietung hinderlich: Eine Weitervermietung von unnötigen Büroflächen in einer Lagerhalle fällt regelmäßig schwer. Oft stehen diese Flächen leer – das Objekt muss seinen Ertrag dann allein über die Hallenflächen erwirtschaften.

Zusammenfassung

Die kluge Wahl des Standortes ist nur die halbe Miete bei einer Logistikimmobilie. Ein Nutzungskonzept, das nicht allein auf einen Mieter zugeschnitten ist, ist ebenfalls von entscheidender Bedeutung für den Gutachter, für die Bank und letztendlich für den Investor: Ihm kann eine günstigere Darlehenskondition angeboten werden.

Risikospinnen für zwei beispielhafte Logistik-Immobilien



mehrbar sind, stimmt bei solchen Logistikobjekten nur bedingt: Sie sind hier durchaus (wenn auch langsam) vermehrbar, und zwar durch Agglomeration in Gewerbe- oder Logistikparks von Ballungsräumen oder an wesentlichen Verkehrsknotenpunkten. An solchen Standorten sind bei gegebener Nachfrage auch ohne Risikoerhöhung kurzfristige Mietlaufzeiten möglich: Bei solchen „Parkobjekten“ liegt das Risiko der Bank eher im Bereich der Objektqualität. Dazu gehört auch die Qualität eines gegebenenfalls vorhandenen Parkmanagements. Beides wird ein Gutachter in seiner Bewertung berücksichtigen.

Die Grafik macht die Unterschiede der beiden Fallvarianten deutlich: Die Nutzungsdauer der Immobilie und die Objektqualität sind identisch. Dagegen spielen Mieterbonität und die Laufzeit des Mietvertrages bei einem Einzelobjekt an

out an. Hallenhöhen und Bodenbelastbarkeiten sollten üblichen Standards entsprechen. Pro 1.000 qm Lagerfläche sollte eine Lkw-Laderampe vorhanden sein, ebenso ausreichende Rangier- und Parkmöglichkeiten für Lkws auf dem Grundstück. Der Bau einer solchen „drittverwendungsfähigen“ Halle ist zwar mit Mehrkosten verbunden: mehr Lkw-Andockstationen als erforderlich machen aus Sicht des Entwicklers zunächst wenig Sinn. Ein ausreichend großes Grundstück, das es ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungen durchzuführen oder Rampen für die ebenerdige