



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant
und Stimme seiner
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Bank International ... Hypo Real Estate Holding ... HypoVereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCredito ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL-BANK ... Wüstenrot Bank

Entscheidungsparameter für die Finanzierung von Logistikimmobilien

» Die Bewertung einer Logistikimmobilie erweist sich aus finanzwirtschaftlicher und aus logistischer Sicht als sehr komplex. Wesentliche Kriterien für die Finanzierbarkeit sind die Mietvertragsdauer und die Drittverwendbarkeit von Warenverteilzentren, Crossdocking-/Transshipment-Centern oder Fertigwarenlagern. Ihr qualitatives Anforderungsprofil an diese speziellen Immobilientypen hat die DG HYP jetzt in einem Wiederverwertbarkeitsindex zusammengefasst, wie Hans Henrik Dige, Leiter Immobilienzentrum Hamburg, berichtet.

Die Logistikbranche gehört mittlerweile zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen in Deutschland, insbesondere wenn die Logistikleistungen, die originär von den Industrie- und Handelsunternehmen erbracht werden, hinzuaddiert werden. Vor diesem Hintergrund ist überwiegend auf Seiten institutioneller

Investoren das Interesse an Logistikimmobilien weiter gestiegen. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Mit einem prognostizierten durchschnittlichen Wachstum von 3 %, Renditen zwischen 7,0 und 8,5 % und einer sehr geringen Volatilität ist das Risiko-Rendite-Profil auch für konservative Anleger durchaus

attraktiv. Als „spekulativ“ zu bezeichnende Objekte gibt es kaum, neu gebaut wird nahezu ausschließlich bei Vorvermietungen mit Mindestlaufzeiten von fünf Jahren.

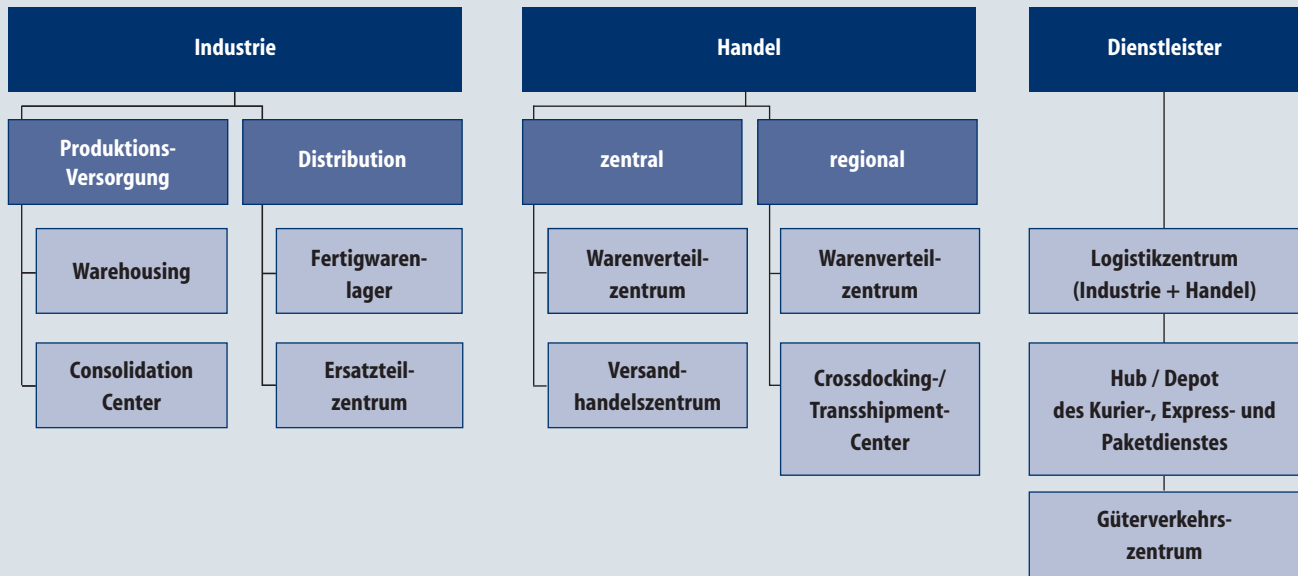
Keine „Standardimmobilien“

Die Unterscheidung nach operativen und administrativen Leistungen oder die Unterschiedlichkeit der Waren und Branchen macht deutlich, dass es auf Grund der heterogenen Aufgaben im Bereich Logistik keine „Standardimmobilien“ gibt. Die Kategorisierung und damit die Bewertung von Logistikimmobilien ist nur anhand ihrer Nutzung möglich. Als finanzierungsrelevant sieht die DG HYP die Kategorien Warehousing und Fertigwarenlager für die Industrie, Warenverteilzentrum und Crossdocking-Center für den Handel sowie Logistikzentrum für Logistik-Dienstleister. Technologiegetriebene Lager wie automatische Hochregalläger sind nicht drittverwertbar und kommen deshalb für eine Finanzierung durch eine Pfandbriefbank nicht in Frage.

Kennzahlen im Kreditvergabeprozess

Im Zentrum des Kreditvergabeprozesses stehen bei Immobilienbanken die Analyse der komplexen Risiko- und Projektstrukturen. Die Bewertung einer Immobilie aus finanzwirtschaftlicher und logistischer Sicht erweist sich in vielen Fällen als komplex. Es sind gleichzeitig verschiedene Anforderungen zu berücksichtigen.

Kategorisierung der Logistik-Immobilien



sichtigen, die zu einer aussagekräftigen Kennzahl verdichtet werden müssen.

Das qualitative Anforderungsprofil der DG HYP an Logistikimmobilien besteht aus 58 Einzelkriterien. Um den Wiederverwertbarkeitsindex zu berechnen, werden die Einzelkriterien kategoriespezifisch gewichtet und zu sechs Bewertungsklassen verdichtet. Geeignete logistische Bewertungsklassen sind beispielsweise die Makro- und Mikrolage oder die Hallencharakteristika.

Die sechs Bewertungsklassen gelten grundsätzlich für alle Kategorien bei Logistikimmobilien. Auf Grund der spezifischen Anforderungen an Warenverteilzentren, Fertigwarenlager, Warehousing, Crossdocking-/Transshipment-Center oder Logistikkzentren werden zur Berechnung des Wiederverwertbarkeitsindex die einzelnen Bewertungsklassen für die jeweiligen Logistikimmobilien-Kategorien nochmals unterschiedlich gewichtet. Der Eignungsgrad einer Logistikimmobilie lässt sich so innerhalb definierter Grenzen bestimmen.

Verlässliches Netzwerk in die Branche

Zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei der weiteren Vermarktung der Immobilie spielt jedoch auch die Professionalität und die Branchennähe des Eigen-

tümers, Investors bzw. des Mietmanagements eine erhebliche Rolle. Hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit ist ein verlässliches Netzwerk der handelnden Personen zur Logistikbranche vorteilhaft

Kurze Vertragslaufzeiten

Auf Grund der kurzen Dienstleistungsverträge wollen die potenziellen Mieter keine langfristige Bindung an Standorten eingehen. Bezüglich der Mietlaufzeiten lässt sich der Trend zu immer kürzeren Zeiträumen identifizieren. Demgegenüber stehen Nutzungsdauern von Logistikimmobilien von 20 bis 30 Jahren. Wesentliches Kriterium für die Finanzierung von Logistikimmobilien ist, dass die Rückzahlung des Kredites aus der Ertragskraft der Immobilie innerhalb der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gewährleistet sein muss.

Bei Mietlaufzeiten von drei bis fünf Jahren erhöht sich jedoch das Risiko hinsichtlich der Nachvermietungsmöglichkeit. Der Wiederverwertbarkeitsindex ist

hier ein Maß für die Möglichkeit, eine vorhandene Logistikimmobilie in der bisherigen oder in einer anderen Nutzkategorie weiterzuvermieten. Gemeinsam mit anderen finanzwirtschaftlichen Größen lässt sich somit eine Logistikimmobilie transparent und nachvollziehbar bewerten. Letztendlich gilt: je höher die Drittverwendungsfähigkeit ist, desto besser sind die Beleihungsmöglichkeiten.

Der offene Dialog des Finanzierers mit dem Investor eröffnet die Chance zu einer vertrauensvollen, langfristigen Zusammenarbeit. Konstruktive Gespräche und nachvollziehbare Abläufe, in denen die Finanzierungspartner die notwendigen Informationen, Daten und Unterlagen austauschen sind eine wesentliche Voraussetzung. Wie bei einer medizinischen Vorsorgeuntersuchung bietet ein „betriebswirtschaftlicher Business-Check“ die Chance, Erfolgs- und Risikofaktoren kritisch zu durchleuchten. Ziel ist es, von der ersten Beratung bis zur Erstellung der maßgeschneiderten Finanzierungslösung eine verlässliche Projektbegleitung zu gewährleisten.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |