

Titelthema

»Hidden Champions«

Optimierung der Organisation

Special

Nachfolge in Unternehmen

Titelthema

Wertschöpfungstiefe

Prof. Dr. Dr. Hermann Simon

Special

Feinheiten im Prozess

Erwerb von Beteiligungen

Kapitalanlage & Vermögen

Erstklassige Adressen

Die branchenbesten Anbieter



Moderner Traum von Effizienz • Logistikgebäude der B. Braun Melsungen AG in Tuttlingen

Finanzierung gewerblicher Immobilien im Internet Große Transparenz der Konditionen

Im Immobiliengeschäft sind Gewerbeobjekte global zum begehrten Ziel von Investoren geworden, wobei die Niedrigzinsphase daran auch ihren Anteil hat, da die Zinsen bei langfristigen Kreditlaufzeiten mehrere Jahre festgeschrieben sind. Gleichwohl ist es kein Selbstläufer, gewerbliche Immobilien zu finanzieren. Die Banken verlangen in der Regel angemessenes Eigenkapital und lassen sich nur in Ausnahmefällen auf eine Vollfinanzierung ein. Dies auch nur bei bester Bonität und bei Bereitstellung nachhaltiger Sicherheiten.

Grundsätzlich ist bei Immobilienfinanzierungen nach Unternehmen und Bauträgern zu unterscheiden. Letztere fragen kurz- bis mittelfristige Finanzierungen nach, die sich an der Projektdauer orientieren und Zinsfestschreibungen enthalten oder an eine Variable wie an das Niveau des EURIBOR geknüpft sind. Bei Immobilienfi-

nanzierungen von Unternehmern, Freiberuflern und Selbständigen werden meist Annuitätendarlehen eingesetzt. Andere Tilgungsvarianten wie endfällige Darlehen oder Ratendarlehen kommen hier wegen des großen »Cash-flow«-Bedarfs am Ende der Laufzeit oder wegen der hohen anfänglichen Belastung kaum in Frage. Unternehmen sollten darüber hinaus wissen, dass immobilienbesicherte Kredite grundsätzlich günstiger sind als solche, die mit anderen Sicherheiten, etwa mit Mobilien, Forderungen oder Vorräten, unterlegt werden.

Auswahlkriterien ► Bei der Auswahl der Finanzierung sind mehrere Parameter zu betrachten, nicht zuletzt ihre Flexibilität. So bewegen sich die Zinsen zwar historisch immer noch auf sehr niedrigem Niveau, doch sie sind seit geraumer Zeit wieder leicht gestiegen und

»TOP 100« | Logistikumsatz in Europa 2017/2018

Rang	Unternehmen	in Mio. €	Rang	Unternehmen	in Mio. €
1	Deutsche Post DHL (Group) (DE)	25.174	14	Rhenus SE & Co. KG (DE)	4.675
2	Deutsche Bahn AG (DB AG) (DE)	15.160		DB Cargo Deutschland AG (Teil d. Deutsche Bahn AG) (DE)	4.560
3	Maersk A/S (DK) (ocean carrier)	13.300	15	Bolloré Holding SA (FR)	4.143
4	Kuehne + Nagel (AG & Co.) KG (DE)	13.053	16	FedEx Inc. (BE) (inkl. TNT Express seit 2016)	4.500
4	DB Schenker (Teil der Deutsche Bahn AG) (DE)	10.200	17	Gefco SA (FR)	3.170
5	SNCF SA (FRA)	10.040	18	Panalpina Welttransport AG (Holding) (CH)	2.928
6	Mediterranean Shipping Company SA (MSC) (CH)	9.500	19	DP World (Europa) (UK)	2.914
7	La Poste (Group) (FRA)	8.414		TNT Express (Teil von Fedex) (NL)	2.750
8	CMA-CGM SA (FR)	7.500	20	CEVA Group Pic (UK)	2.722
9	UPS Europe NV (BE)	6.700		General Logistics Systems B.V. (GLS) (Teil Royal Mail) (NL)	2.521
10	The Royal Mail Holdings Plc. (Group) (UK)	6.299		Damco Intern. B.V. (Teil von Maersk) (ocean carrier) (NL)	2.507
	GeoPost SA (Teil von La Poste) (FR)	6.200	21	Hapag-Lloyd AG (DE) (ocean carrier)	2.500
11	DSV AVS (inkl. UTI Worldwide seit 2016) (DK)	5.768	22	STEF SA (FR)	2.482
12	Dachser SE (DE)	5.280	23	Hermes Europe GmbH (DE)	2.480
13	XPO Logistics Inc. (ehemalig N. Dentressangle SA) (US)	5.200	Summe TOP		163.902

Quelle: ©Fraunhofer SCS, 2017/18

legen tebedteitll wohl weiter zu. Insofern ist jetzt ein guter Moment für Finanzierungen. Einige Banken wollen sich zwar nicht länger als zehn Jahre binden, andere bieten aber 15 oder 20 Jahre an, bei vermieteten Wohnimmobilien sind es mitunter sogar bis zu 40 Jahre.

Optimierter Prozess ▶ Auf der Suche nach den attraktivsten Angeboten profitieren kreditsuchende Unternehmen sehr von der Digitalisierung. Online-Finanzierungsplattformen garantieren ein breites Angebot und maximale Transparenz. Der Mechanismus ist mit einem spezialisierten Marktplatz zu vergleichen: KMU und Kreditinstitute werden passgenau zusammengebracht. Die Unternehmen können Optionen prüfen und sich dann für die optimale Variante entscheiden. Da sich der Beleihungswert von Bank zu Bank unterscheiden kann, kann der Finanzierungsspielraum mitunter deutlich wachsen. Während rund 30 % der Unternehmen nur eine einzige Bankverbindung pflegen und sich damit in gewisser Weise von ihrer Hausbank abhängig machen, ist die Bindung an das Stamminstitut bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen nicht so stark. Hier sind die Unternehmen offenbar eher bereit, Angebote zu genau analysieren und auch mit einer anderen Bank zu finanzieren. Professionelle Internet-Plattformen punkten damit, Angebote sehr gut vergleichbar zu machen und Anfragen zeitnah zu bearbeiten.



Dr. Nico Peters

Der Prozess beginnt mit der Ausschreibung des Kunden. Nach der Prüfung der Unterlagen und der Klärung des Finanzierungsbedarfs, in die der Steuerberater des Kunden eingebunden wird, erfolgt das digitale Matching, das die Kompatibilität der Anfrage und der Bankenanforderungen prüft. Dann wird die Ausschreibung den relevanten Bietern angezeigt, die im Immobilienthema aus Großbanken, Sparkassen, Volksbanken, Hypothekenbanken und Spezialfinanzierer bestehen. Diese geben nun ihre Angebote ab.

Notwendige Unterlagen ▶ Unternehmen, die einen Finanzierer suchen, können einige Dinge proaktiv in die Wege leiten. So ist es sinnvoll, Finanzierungsunterlagen detailliert aufzubereiten und hochwertig auszufertigen, damit ihre Qualität überzeugt. Für Banken stehen die Bonität und die Sicherheiten im Fokus. Dabei geht es um die Kapaldienstleistungsfähigkeit, die Eigenkapitalbasis, die wirtschaftliche Historie und die Perspektive. Nur wenn diese Informationen vorliegen, wird es Angebote geben. Zudem können öffentliche Fördermittel bei Immobilienfinanzierungen helfen, die sich bei der Erstellung der Ausschreibung mit berücksichtigen lassen. ■

*Dr. Nico Peters, Co-CEO und
Geschäftsführer COMPEON GmbH, Düsseldorf*