

WDP will 150 Mio. EUR investieren

EUROPA Neben Region Niederlande/Belgien/Frankreich sind Osteuropa und Deutschland interessant

Von Hans Müller

Die Immobilienverwalter Warehouses de Pauw (WDP) haben 700 000 m² Lager und Büros plus 1,44 Mio. m² Bauland in Belgien, den Niederlanden, Frankreich und Tschechien. Bis 2009 soll sich die Fläche verdoppeln.

Mieter von Gewerbeimmobilien interessieren sich für Lager, die sofort betriebsbereit sind, und für Güterverteilzentren (GVZ), die sehr spezifischen Anforderungen genügen müssen. Dies sind zwei Tendenzen, die WDP-Finanzvorstand Joost Uwents ausgemacht hat. Weitere Anforderung der Unternehmen an die Lagerimmobilien sind 10 m Deckenhöhe, breite Lagerstraßen zwischen den Pfeilern, extrem tragfähige Böden und zahlreiche Ladetore, zählt der Gewerbeimmobilienvermieter auf.

Die Tendenz geht weiterhin zu einem oder mehreren Zentrallagern anstatt vielen Regionallagern. Diesem Bedürfnis kommt WDP durch die Standortwahl ihrer Immobilien nach, die sich in der Regel in Autobahnnähe befinden und teilweise über einen Gleisanschluss oder eine Verbindung an das Binnenwasserstraßennetz verfügen. Die Kommanditgesellschaft auf Aktienbasis hat in ihrem Portfolio vor allem Industrieimmobilien, insbesondere Lager- und Bürogebäude. Ihr Wert belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2005 auf 342,9 Mio. EUR.

58 Standorte. Geografisch verteilen sich die 58 Standorte auf Belgien, die Niederlande, Frankreich und neuerdings Tschechien. Schwerpunkt-mäßig befinden sich die 700 000 m² in

den logistischen Zentren Mittel- und Westeuropas, die WDP an Kunden wie Lidl, La Poste, Nestlé oder Renault vermietet. Neben den bebauten Quadratmetern verfügt die Gesellschaft noch über 1,44 Mio. m² Bauland.



»Wir sind nicht sicher, ob wir auch in Deutschland investieren«

Joost Uwents,
WDP-Finanzvorstand



Logistikzentrum Mollem (Belgien): Auch der Schweizer Nahrungsmittelkonzern Nestlé hat sich bei WDP eingemietet.

Die Auslastung betrug Ende 2005 94,6 Prozent, was eine Verbesserung um 6,6 Prozentpunkte gegenüber 2004 darstellt. Die Kurzzeitvermietungen unter drei Jahren sind ebenfalls von 5 auf 2,8 Prozent gesunken. „Doch die durchschnittliche Mietdauer ist kürzer geworden. Von sechs oder neun Jahren auf drei bis sechs“, stellt Uwents fest.

Die belgische Immobilienfirma hat in den nächsten Jahren Großes vor. Bis 2009 will sie ihr Immobilienportfolio verdoppeln. Dazu hat WDP zwischen 100 und 150 Mio. EUR veranschlagt. Die Kasse soll zum Erwerb bereits existierender Objekte in den beiden WDP-Kernregionen dienen.

Die erste erstreckt sich vom Süden der Niederlande über Belgien bis nach Nordfrankreich, die zweite umfasst Tschechien. Da hochwertige Logistikimmobilien in Westeuropa immer seltener und auch teurer werden, hat WDP als Alternative auch den Kauf von Bau-

land und den Bau von Lagern und GVZ in Eigenregie vorgesehen – vorzugsweise natürlich in Zusammenarbeit mit einem Partner, der die Immobilie dann später auch anmietet.

Industriepark Courcelles. Ein erster Schritt in diese Richtung ist der Erwerb von 106 000 m² im belgischen Industriepark Courcelles in der Nähe von Charleroi. Auf diesem Gelände ist unter anderem ein Verteilzentrum für den Paketdienst DPD vorgesehen. Mit dem Bau wird WDP in Kürze beginnen. Danach bleiben der Immobiliengesellschaft noch 35 000 m² für weitere Lagerhallen. Die Investitionen in Courcelles werden sich auf 20 Mio. EUR belaufen.

Als weitere Märkte erscheinen den Belgiern auch das eine oder andere osteuropäische Land sowie Deutschland interessant. „Wir sind allerdings noch nicht sicher, in Deutschland zu investieren. Aber es wäre sicherlich eine Bereicherung unseres Angebots, wenn wir auf einer Linie von Antwerpen bis Prag überall Lagerhäuser hätten. Sollte sich die Wirtschaftslage in Deutschland verbessern, wäre dies si-

cherlich der geeignete Moment“, gibt sich Uwents vorsichtig.

50 Mio. EUR sollen in die Entwicklung dieser Geschäftsfelder fließen. Dabei kann es sich um maßgefertigte Lager handeln oder die Renovierung existierender Gebäude, die an spezifische Kundenbedürfnisse angepasst werden. Eine weitere Entwicklungssache ist auch das so genannte ‚sale and lease-back‘, wo WDP von Unternehmen deren Lagerkapazitäten übernimmt und sie inklusive Logistikdienstleistungen an sie zurückvermietet.

„Mit den neuen IFRS-Bilanzierungsnormen ist diese Alternative wesentlich interessanter als in der Vergangenheit, denn eine Gewerbeimmobilie, die bankfinanziert ist, bleibt in der Bilanz. Wollen Unternehmen dies vermeiden, müssen sie heute nicht mehr nur ein finanzielles Risiko, sondern auch die Risiken eines Immobilieneigentümers eingehen“, präzisiert Uwents. Und genau das ist ja die Spezialität von WDP.

DVZ 30.3.2006 (kk)

www.wdp.be

Hans Müller ist freier Fachjournalist mit Sitz in Genf. Kontakt über kloss@dvz.de