

## Landesbanken im Immobiliengeschäft

# Potenziale der Bayern-LB in den Immobilienmärkten Osteuropas

Rudolf Hanisch

**Immobilienfinanzierungen in Osteuropa sind für die Bayern-LB nichts Neues. Seit Jahren in diesen Ländern aktiv verfügt sie über ein eigenes Netzwerk und Tochterunternehmen vor Ort. Dennoch hat die Mehrheitsübernahme an der auf Ost- und Südosteuropa fokussierten Hypo Group Alpe Adria die Expansion in der Region nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ auf eine neue Stufe gestellt. Jetzt muss es darauf ankommen, die Potenziale bei den Finanzierungen, im Fondsbereich und in der Bewertung zu erkennen und die Kompetenzen enger zu verbinden. Dass dies gelingt, davon ist der Autor überzeugt. (Red.)**

Die Bayern-LB legt ihren strategischen Schwerpunkt auf drei Wachstumsfelder: die Intensivierung des Geschäftes mit dem Mittelstand, den Ausbau des Retailbanking vor allem über die Tochter DKB und den Ausbau des Geschäftes in Ost- und Südosteuropa. Bei Letzterem kann die Bank zum einen ihr eigenes über Jahre aufgebautes Know-how nutzen, zum anderen spielen die Tochtergesellschaften vor Ort, die MKB-Gruppe in Ungarn, Rumänien und Bulgarien sowie die HGAA (Hypo Group Alpe Adria) in Österreich und Südosteuropa eine wichtige Rolle für eine qualifizierte und systematische Marktbearbeitung. Mit dieser breiten Aufstellung sind die Landesbank und ihre Kunden mit ihren Aktivitäten in diesen Regionen nicht nur auf die wirtschaftlichen Ballungszentren festgelegt, sondern können eine funktionierende Infrastruktur sowie das Know-how vor Ort nutzen.

### Aktivitäten in Ost- und Südosteuropa

Für die Landesbank stellt das Immobiliengeschäft in Ost- und Südosteuropa einen langjährigen und wichtigen Bestandteil der internationalen Aktivitäten dar. Schon in den neunziger Jahren hatte die Bank erste Osteuropafinanzierungen im Portfolio, angefangen in Ungarn und Tschechien mit ihrem raschen wirtschaftlichen Aufschwung, später dann in Polen.

Neue, aufstrebende und damit attraktive Zukunftsmärkte haben zwei Seiten: Einerseits bieten sie hohe Renditen und für die Banken gute Margen, andererseits ist alles Neue naturgemäß auch mit etwas höheren Risiken verbunden, die schließlich die höheren Renditen und Margen

der Banken im Sinne von risikoadäquatem Pricing auch rechtfertigen. Um diese Risiken überschaubar zu halten und sich gleichzeitig neuen Märkten nicht zu verschließen, geht der Immobilienbereich der Bayern-LB, der in diesen Ländern selbst keine Einheiten vor Ort besitzt, damals wie heute zunächst auf zwei Wegen vor.

Auf der Grundlage einer umfassenden Strategie für die jeweiligen Länder werden entweder große, erfahrene und professionelle Kunden in die Märkte begleitet oder die Landesbank beteiligt sich bei anderen Banken, die bereits Erfahrungen besitzen, an einer Konsortialfinanzierung.

Aktuell liegen Schwerpunkte der Aktivitäten in den Kernmärkten Polen, Tschechien und Ungarn sowie zur Arrondierung des Portfolios in Märkten wie Russland, Bulgarien und Rumänien. Hauptsächlich werden vermietete Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in guten Lagen finanziert. Bei Hotelfinanzierungen ist die Bank eher zurückhaltend. Die Kunden sind internationale Sponsoren sowie bei bereits etablierten Märkten auch lokale Partner. Regional konzentriert sich das Institut auf Hauptstädte und Ballungszentren. Wo es möglich ist, wird das Know-how und die Netzwerke der Tochtergesellschaften genutzt.

### Der Autor

**Dr. Rudolf Hanisch** ist Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank, München.

Seit 1994 gehört die MKB Bank in Budapest zum Bayern-LB-Konzern. Als Universalbank und drittgrößte Bank Ungarns besitzt sie die Marktführerschaft im Firmenkundengeschäft, in der Projektfinanzierung und in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Der Fokus liegt auf den gewerblichen Immobilien inklusive Logistik, Hotels, Einkaufszentren und Büros. Neben der Kundengruppe der heimischen Unternehmen mit Immobilienprofil sind Tochterunternehmen von regionalen, aber auch internationalen Unternehmen hinzugekommen.

### Die MKB Bank – Marktführer bei Immobilienfinanzierungen in Ungarn

Die MKB Bank konzentriert sich zum einen auf ihre traditionelle Kernregion Ungarn mit dem Zentrum Budapest. Gleichzeitig wird aber auch ein strategischer Schwerpunkt auf verschiedene wachstumsstarke Märkte Mittel- und Osteuropas gesetzt. Hier spielten die Akquisitionen der MKB Unionbank Bulgarien und der MKB Romexterra Bank Rumänien, nach dem EU-Beitritt 2005, eine wichtige Rolle.

Ein Beispiel für die Zusammenarbeit innerhalb des Konzerns ist das Einkaufszentrum „Arena Plaza“ in Budapest. Mit 66 000 Quadratmetern Nutzfläche ist es eines der größten Shoppingcenter-Projekte in Osteuropa. Es wurde Ende 2007 eröffnet. Die MKB Bank war an der Entwicklungsfinanzierung beteiligt. Nach Fertigstellung wurde das Center von einem Investor aus London, einem Kunden der Bayern-LB, erworben. Die Landesbank und die MKB Bank haben dann gemeinsam mit vier weiteren Banken im Konsortium die Finanzierung des Centers in der Investmentphase dargestellt.

Auch den Sparkassen eröffnen die MKB Bank und ihre Tochtergesellschaften in Bulgarien und Rumänien ein wichtiges Netzwerk. Die Bank verfügt in allen drei Ländern über ein dichtes Netz von über 210 Filialen mit 910 000 Privat- und über 30 000 Unternehmenskunden. Sie ist Partner des S-Country-Desk und hat eine Kooperation mit den 25 größten deutschen Sparkassen abgeschlossen. Über die Einrichtung des sogenannten German Desks stehen den Sparkassenkunden daher in Ungarn, Bulgarien und Rumänien in allen Produktbereichen kompetente deutschsprachige Ansprechpartner zur Verfügung.

Als Mehrheitseigner mit 57,31 Prozent setzte die Landesbank im Jahr 2007 mit

der Akquisition der HGAA und ihren rund 7 000 Mitarbeitern sowie 1,2 Millionen betreuten Kunden einen weiteren Meilenstein in Richtung Südosteuropa. Die HGAA ist in insgesamt zwölf Ländern (in Österreich, Bulgarien, Bosnien und Herzegowina, Deutschland, Italien, Kroatien, Mazedonien, Montenegro, Serbien, Slowenien, Ukraine und Ungarn) mit Leasinggesellschaften und meist auch mit Banktöchtern vertreten. Schwerpunkt ist die Ausschöpfung des Potenzials in der Alpen-Adria-Region. Dabei kommt der größte Teil der Kunden mit knapp 60 Prozent aus der Europäischen Union.

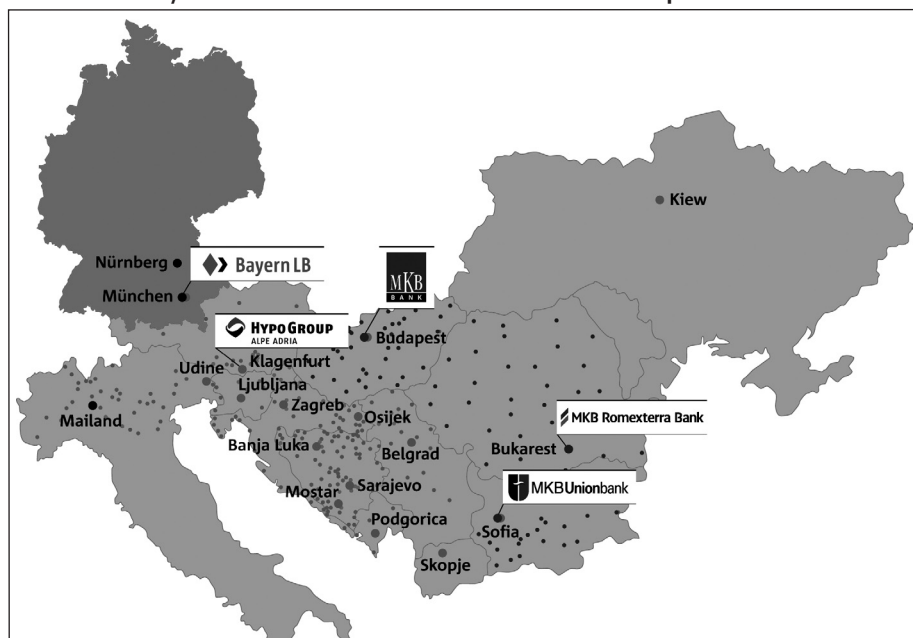
Das Segment Real Estate stellt einen wichtigen Baustein im Produktportfolio der HGAA, sowohl im Corporate-Bereich der Bank selbst als auch in der Tochtergesellschaft Hypo Leasing, dar. Bei den Objekten fokussiert sich das Kreditinstitut auf Einkaufszentren, Bürohochhäuser, Hotel- und touristische Anlagen, die in vielen Regionen von großer wirtschaftlicher Bedeutung sind. Im Hinblick auf den für die kroatische Wirtschaft wichtigen Bereich Tourismus wurde auch in Ferienanlagen und Hotels der 5-Sterne-Kategorie investiert, teilweise gemeinsam mit der EBRD (European Bank for Reconstruction and Development).

### Die HGAA – mit 350 Standorten im erweiterten Alpen-Adria-Raum

Daneben wird das Immobilien-Leasing für Private weiter ausgebaut. Das langjährige Know-how und viele Referenzprojekte beschleunigen hier das Wachstum. In Slowenien und Kroatien wurden zum Beispiel Einkaufs- und Fachmarktzentren errichtet. So war in der viertgrößten Stadt Sloweniens, in Kranj, das Projekt des Einkaufs- und Geschäftszentrums „Qlandia Kranj“ mit einem Finanzierungsvolumen von knapp 30 Millionen Euro, bei dem die HGAA sowohl Eigentümerin als auch Betreiberin ist, erfolgreich. Insgesamt wird die Bank im Immobilienbereich den Wachstumskurs weiter verfolgen, verstärkt nun auch mit der Möglichkeit, großvolumigere Projekte zusammen mit der Landesbank strukturieren und finanzieren zu können.

Die Zusammenarbeit der Landesbank mit ihren Tochtergesellschaften bietet beim Immobiliengeschäft zahlreiche attraktive Anknüpfungspunkte. So können künftig die Kunden noch stärker nach Ost- und Südosteuropa begleitet werden, auch in Regionen, in denen die Kernbank selbst noch keine flächendeckenden Erfahrungen hat. Die Tochtergesellschaften

### Präsenz der Bayern-LB in den Märkten Ost- und Südosteuropas



Quelle: Bayern-LB

MKB Bank und HGAA liefern hier wichtige Marktkontakte zu Mietern und Investoren, wertvolle Netzwerke beispielsweise zu erfahrenen Rechtsanwälten sowie ein fundiertes Know-how über die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern. Im Bereich der Syndizierung steht neben dieser Nutzung lokaler Expertisen die Möglichkeit der Darstellung auch großvolumiger Projekte im Vordergrund. Diese Zusammenarbeit wird in Zukunft intensiviert. Auf dieser Grundlage nutzt die Landesbank das zusätzliche Geschäftspotenzial bei Immobilienfinanzierungen in Ost- und Südosteuropa.

### Grenzen überschreiten

Neben der Finanzierung von Immobilienobjekten liegt ein weiterer zukünftiger Akzent auf der Begleitung von grenzüberschreitenden Immobilientransaktionen. So arbeitet das im Geschäftsfeld Immobilien angesiedelte Real Estate M&A zusammen mit den Töchtern in einem Ost-/ Südosteuropakonzept die regionale Marktcompetenz und den Kundenzugang heraus.

Diese Seite soll mit der Kunden- und Investorenzugangseite der Bayern-LB in Westeuropa systematisch vernetzt werden, um Projektentwicklungs- und Endinvestoren-Engagements zwischen den Regionen optimal begleiten zu können. Erste Kundenmandate zeigen das Interesse an einem solchen Angebot der Gruppe. Des Weiteren gibt es auch bei

den Immobilien-Dienstleistungstöchtern der Landesbank Anknüpfungspunkte der Zusammenarbeit. Beispielsweise haben die Real I.S. AG und die HGAA-Immobilien AG vereinbart, dass man sich hinsichtlich der Investmentstrategien regelmäßig abstimmt und die Immobilienmärkte in den jeweiligen Kernländern im Einzelfall gemeinsam bearbeitet.

Auch bei der Bayern Facility Management (Bayern-FM) ist eine Ausweitung über die gesamte Facility-Management-Palette in diesem Raum möglich. Hierfür haben schon erste Gespräche zusammen mit der Hypo FM Holding der HGAA stattgefunden. Auf dem Gebiet der Immobilienbewertung haben die LB Immobilienbewertungsgesellschaft mbH (LB Immo Wert), ein Tochterunternehmen von Bayern-LB und Helaba, und die Hypo Alpe-Adria-Immobilien AG (HAAI) eine Kooperation geschlossen. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die gegenseitige Beauftragung von Wertgutachten für Immobilien in Ländern des Alpen-Adria-Raumes, in Deutschland sowie im restlichen Europa.

Das Immobilienfinanzierungsgeschäft des Konzerns umfasst ein Gesamtvolumen von rund 80 Milliarden Euro. Durch die Tochtergesellschaften MKB Bank und HGAA wird das Geschäft in attraktiven Wachstumsregionen in Ost- und Südosteuropa auf der Grundlage eines fundierten regionalen Know-hows weiter ausgebaut. Davon profitieren sowohl die Kunden als auch die Sparkassenorganisation und die Landesbank. ■