

## Schwerpunkt Rhein-Main-Ruhr

## Ausweitung der Zusammenarbeit von Sparkassen und Westimmo

Peter Knopp

**Auftragsgemäß weitet die Westdeutsche Immobilienbank seit einigen Jahren die Zusammenarbeit mit den Sparkassen aus. Dabei beschränkt sich der Spezialfinanzierer nicht mehr auf die WestLB-Domänen Nordrhein-Westfalen und Brandenburg, sondern sucht sich bundesweit zum Verkauf stehende Partner. So beteiligen sich die Mainzer auf Wunsch an Immobilienkrediten der Sparkassen und bieten ihrerseits den Primärbanken Beteiligungsmodelle an eigenen Finanzierungen an. Dass die Sparkassen-Finanzgruppe Nachholbedarf hat, zeigt die wachsende Nachfrage der Sparkassen. (Red.)**

Seit 200 Jahren stehen die Sparkassen den Städten, Gemeinden und Kreisen in Deutschland – und vor allem den Unternehmen und Privatkunden – als Finanzpartner zur Seite. Als Finanzierer vor Ort, der stark bei seinen Kunden verankert ist, sind Sparkassen aus der deutschen Bankenlandschaft nicht mehr wegzudenken. Diese Marktposition konnten die Institute in ihrer langen, erfolgreichen Geschichte auch deshalb erreichen, weil sie ihrerseits starke und verlässliche Partner an ihrer Seite haben. Partner, die dabei helfen, dass sich die Institute mit Produktkompetenz und einem umfassenden Servicepaket profilieren können. Die Westimmo versteht sich als ein solcher Partner für die Sparkassen: Im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung setzen viele Sparkassen inzwischen auf ihre Kompetenz und Erfahrung.

### Ausbau der Zusammenarbeit

In den vergangenen Jahren baute die Immobilienbank die Zusammenarbeit mit den Verbundpartnern kontinuierlich aus. Sparkassen und Westimmo finanzieren gemeinsam insbesondere für mittelständische Sparkassenkunden Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Businesshotels und Senioreneinrichtungen, Wohnimmobilien oder gemischt genutzte Objekte. Diese Kooperation kommt vornehmlich zustande, wenn Sparkassen eine Finanzierung aufgrund der kreditpolitischen Grundsätze nicht alleine darstellen können und eine Risikoteilung beziehungsweise -reduzierung bei Neuanträgen oder im Bestandsgeschäft erreicht werden soll.

Die Sparkassen erhöhen durch diese Zusammenarbeit die Kundenzufriedenheit

und damit auch den wirtschaftlichen Erfolg in ihrer Region, denn sie bleiben Ansprechpartner vor Ort und behalten die Kundenzuständigkeit. Darüber hinaus können die Institute mit einer schnellen Entscheidung der Westimmo rechnen – die Voraussetzung, um den Kunden ihrerseits schnellstmöglich ein Angebot zu unterbreiten. Ein Kreditbeschluss erfolgt aufgrund klarer, mit den Partnern abgestimmter Parameter. Die Immobilienbank hat hierfür das – mittlerweile bewährte – „Ampelverfahren“ eingeführt.

Während viele Wettbewerber im Zuge der Finanzkrise das eigene Geschäftsmodell kritisch hinterfragen mussten, haben sich Sparkassen und Westimmo in ihrer Ausrichtung als erfolgreich und stabil erwiesen. Das gilt für jeden Partner einzeln genauso wie für die Zusammenarbeit: Im Jahr 2008 erzielte die Immobilienbank durch Gemeinschaftskredite an Kunden der Verbundpartner ein Neugeschäftsvolumen von 210 Millionen Euro, rund 13 Prozent mehr als im Jahr 2007. Auch im ersten Halbjahr 2009 ging es weiter bergauf. Der Anteil der Westimmo an dem gemeinsam mit Sparkassen realisierten Kreditvolumen für Sparkassenkunden lag bei 153 Millionen Euro und damit um 17,5 Prozent über dem Wert des ersten Halbjahres 2008.

Anders herum bietet die Immobilienbank den Sparkassen an, sich an ihren gewerblichen Finanzierungen in Deutsch-

land zu beteiligen. Bereits 2008 beteiligten sich Sparkassen aus Nordrhein-Westfalen mit 90 Millionen Euro an Krediten der Westimmo. Im laufenden Jahr machten bis zum 30. Juni ebenfalls eine Vielzahl von Sparkassen Gebrauch von diesem Angebot. Insgesamt betrug das Beteiligungsvolumen zu diesem Zeitpunkt bereits 130 Millionen Euro. Das gute Ergebnis des Gesamtjahres 2008 wurde damit bereits nach sechs Monaten deutlich übertroffen.

Neben den traditionell gut und eng zusammenarbeitenden Sparkassen in Nordrhein-Westfalen nahmen 2009 erstmals Sparkassen aus Schleswig-Holstein, Hamburg, Niedersachsen, Bremen und Baden-Württemberg Beteiligungsangebote der Westimmo wahr. Der eigens für dieses Geschäft im 3. Quartal 2008 gegründete Bereich „Syndizierung Sparkassen“ konnte somit den Mehrwert für die Sparkassen im Verbundgeschäft erkennbar erhöhen. Zwei Beispiele aus der Praxis verdeutlichen die erfolgreiche Zusammenarbeit.

### Beispiel 1: Portfoliofinanzierung

Im Rahmen der Zusammenarbeit mit einer Sparkasse in Westfalen hat die Immobilienbank die Ausweitung des Kreditengagements für ein Objektportfolio einer Familien-GbR ermöglicht und damit die Hausbankfunktion dieser Sparkasse in der Kundenbeziehung nachhaltig gesichert. Die Sparkasse steht bereits seit Jahrzehnten in erfolgreicher Geschäftsverbindung zu dem mittelständischen Unternehmen. Neben der kontinuierlichen Unternehmensexpansion begleitet sie dabei den Ausbau des familieneigenen Immobilien-Portfolios im Wert von rund 50 Millionen Euro. Da eine weitere Ausweitung des Engagements aufgrund interner Kreditobergrenzen kaum oder gar nicht möglich gewesen wäre, suchte die Sparkasse die Kooperation mit der Westimmo.

Auf Basis der Kredit- und Bonitätseinschätzung der Sparkasse wurde die Kreditentscheidung vorbereitet. Wesentliche Grundlage dafür waren die Wertgutachten zu den Bestandsimmobilien, welche die Sparkasse vorlegte und welche die Immobilienbewertungsabteilung der Westimmo plausibilisierte. Im Rahmen eines Gemeinschafts-Kreditvertrages hat die Immobilienbank Teile des Kreditportfolios der Sparkasse in Höhe von rund zehn Millionen Euro per Aval entlastet. Diese Risikoentlastung führt bei der Sparkasse zu einer vollständigen Grund-

### Der Autor

**Dr. Peter Knopp** ist Vorsitzender des Vorstands der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz.

satz I-Entlastung, der Kredit bleibt zugleich aber in voller Höhe bilanzwirksam. Die Sparkasse verbleibt in der Außenwirkung alleiniger Vertrags- und Ansprechpartner. Durch die Zusammenarbeit können Sparkassen ihren Kunden aber auch Finanzierungen außerhalb des Geschäftsgebietes des Instituts oder für besonders großvolumige Gewerbeimmobilien anbieten. Das stärkt die Sparkassen vor Ort, erhöht die Zufriedenheit ihrer Kunden und ist somit ein wichtiger Baustein für den Geschäftserfolg.

### **Beispiel 2: Finanzierung eines Einkaufszentrums**

Gemeinsam mit der Hamburger Sparkasse (Haspa) und einer weiteren norddeutschen Sparkasse arrangierte die Westimmo im Mai 2009 die Finanzierung eines Einkaufszentrums mit angeschlossenem Bürokomplex in einer großen norddeutschen Stadt für einen bedeutenden deutschen Investor. Das Gesamtfinanzierungsvolumen belief sich auf 100 Millionen Euro. Für die beteiligten Sparkassen bot sich die Möglichkeit, Kreditgeschäft in ihre Bücher zu nehmen, das aufgrund seiner Größe allein gegebenenfalls nicht darstellbar gewesen wäre und welches eine sinnvolle Ergänzung des Kreditportfolios unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten darstellt.

Für die Sparkassen ist die langjährige Erfahrung und die Kompetenz der Westimmo auf dem Gebiet der gewerblichen Immobilienfinanzierung neben den professionellen und transparenten Finanzierungsstrukturen oft ein wesentlicher Entscheidungsfaktor für Beteiligungen an Finanzierungen.

### **Kunden im Verbund halten**

Die Spezialbank kann so ihren in der Regel institutionellen Kunden auch zukünftig mit großvolumigen Finanzierungen zur Verfügung stehen und die neu akquirierten Finanzierungen wiederum interessierten Sparkassen zur Beteiligung anbieten. So verhindern Sparkassen und Westimmo ein Abwandern der Kunden aus dem Sparkassen-Finanzverbund. Die von der Immobilienbank den Sparkassen zur Beteiligung angebotenen Kredite werden auch nach der Syndizierung von ihr dauerhaft als Konsortialführer weiter verwaltet. Im Rahmen ihrer Geschäftspolitik bleibt die Westimmo innerhalb des Konsortiums für jede Finanzierung der jeweils größte Kreditgeber, das heißt, sie behält einen wesent-

lichen Teil des Gesamtvolumens auf dem eigenen Buch. Dies ist als wichtiges Signal an die beteiligten Banken zu sehen, dass sie als Konsortialführerin zu dem von ihr akquirierten Kredit(risiko) steht.

Für die Sparkassen ergeben sich aus der Beteiligung an gewerblichen Immobilienkrediten der Westimmo vielfältige Vorteile.

- **Wunsch nach Diversifizierung:** Sparkassen sind traditionell regional fest verwurzelt; dies zeigt sich am hohen Anteil der Kreditvergabe in der jeweiligen Region, birgt allerdings grundsätzlich auch die Gefahr eines Klumpenrisikos. Beteiligen sich Sparkassen an konservativ vergebenen überregionalen Finanzierungen der Immobilienbank, können sie diesem Risiko maßvoll entgegensteuern, ohne den regionalen Fokus ihres Kerngeschäfts aus den Augen zu verlieren.

- **Stabilisierung der Ertragsbasis:** Eine Beteiligung an Finanzierungen der Westimmo bietet den Sparkassen die Möglichkeit, ihre Ertragsbasis mittelfristig auszutarieren. Sie diversifizieren ihre Einnahmen und stellen sich somit auf eine breitere Ertragsbasis.

- **Anlagebedarf:** Sparkassen mit Passivüberhang schätzen die Beteiligung an Immobilienfinanzierungen als Alternative oder Ergänzung zu anderen Anlagen.

- **Transparente und einfache Gestaltung der Finanzierung und der Beteiligung:** Gerade in der heutigen Zeit schätzen viele Sparkassen die Westimmo als Konsortialführer. Die klare Zuordnung des Kreditrisikos auf eine oder mehrere Immobilien und die von den unabhängigen Gutachtern erstellten aktuellen Wertgutachten ermöglichen eine gut nachvollziehbare Bewertung des Kreditrisikos. Die klare Gestaltung sowohl der Kredit- als auch der Konsortialverträge erleichtern die rechtliche Prüfung für die Sparkassen. Aufgrund einer entsprechenden Aufbereitung der Unterlagen durch die Immobilienbank ist der Prüfungsaufwand der beteiligten Sparkassen – bei gleicher Prüfungstiefe – deutlich geringer als bei einem selbst generierten Neugeschäft. Dies stellt sicher, dass durch eine Beteiligung an Finanzierungen keine Verdrängung des Kerngeschäfts der Sparkassen in ihrem Geschäftsgebiet aufgrund von Kapazitätsengpässen erfolgt.

- **Möglichkeit, sich an großvolumigen Finanzierungen zu beteiligen:** Die Kunden der Westimmo sind überwiegend überregional, zum Teil international agierende institutionelle Investoren. Sie fragen regelmäßig Finanzierungen im hohen zweistelligen und teilweise im dreistelligen Millionenbereich nach. Derartige Volumina können viele Sparkassen aus regulatorischen Gründen (Großkreditobergrenze) nicht darstellen. Größere Sparkassen beschränken sich oftmals zusätzlich volumenmäßig bei der Hereinnahme von Einzelrisiken, um ihr Kreditportfolio unter Diversifizierungsaspekten zu optimieren. Eine Beteiligung an großvolumigen Finanzierungen der Immobilienbank bietet interessierten Sparkassen die Möglichkeit, sich in individuell passender Größenordnung zu engagieren.

- **Pfandbriefrefinanzierung möglich:** Insbesondere größere Sparkassen beschäftigen sich derzeit mit der Möglichkeit, als Ergänzung zu den etablierten Refinanzierungsarten Pfandbriefe zu emittieren. Eine Beteiligung an den pfandbrieffähigen Finanzierungen der Westimmo bietet eine Ergänzung beim Aufbau eines entsprechenden Deckungsstocks. Zudem etabliert die Bank derzeit ein Modell, mit dem sie Sparkassen bei der Pfandbriefemission unterstützen kann.

### Schulterschluss im Verbund

Die Sparkassen schätzen bei einer Beteiligung an gewerblichen Immobilienfinanzierungen der Westimmo deren Kompetenz und Risikobewusstsein. Darüber hinaus stärkt die Zusammenarbeit bei großvolumigen Finanzierungen den Marktauftritt der Sparkassenorganisation. Sie grenzt sich weiterhin positiv von Wettbewerbern ab, die nicht über eine vergleichbar breite Aufstellung verfügen.

Ziel einer Beteiligung der Westimmo an Finanzierungen der Sparkassen ist es zudem, die Kräfte effizient zu bündeln, sodass durch die Zusammenarbeit im gewerblichen Immobiliengeschäft die Wünsche der Sparkassenkunden optimal erfüllt werden. Immobilienbank und Sparkassen treten gemeinsam den Gegenbeweis einer vermeintlichen „Kreditklemme“ an. Nach dem Grundsatz „Zusammen mehr erreichen“ betrachtet die Westimmo es als ihre Aufgabe, die Leistungsfähigkeit der Sparkassen zum gegenseitigen Nutzen weiter zu stärken. ■