

## Österreichischer Investor überdenkt Engagement im ukrainischen Immobilienmarkt

26.09.2008

In anderthalb Jahren der Tätigkeit in der Ukraine hat der österreichische Immobilienfonds, Sparkassen Immobilien, keine Anwendungen für die 500 Mio. € gefunden, die in den ukrainischen Markt investiert werden sollten. Gestern erklärte man bei Sparkassen Immobilien, dass alle Projekte des Fonds in der Ukraine aufgrund der weltweiten Finanz- und Kreditkrise gestoppt wurden. Innerhalb von zwei Monaten wird die Sparkassen Immobilien ihrer Projekte im Land wieder aufnehmen, doch die Investitionen des Fonds in der Ukraine könnten bereits nicht den gleichen Maßstab wie vorher haben, denken Experten.

In anderthalb Jahren der Tätigkeit in der Ukraine hat der österreichische Immobilienfonds, Sparkassen Immobilien, keine Anwendungen für die 500 Mio. € gefunden, die in den ukrainischen Markt investiert werden sollten. Gestern erklärte man bei Sparkassen Immobilien, dass alle Projekte des Fonds in der Ukraine aufgrund der weltweiten Finanz- und Kreditkrise gestoppt wurden. Innerhalb von zwei Monaten wird die Sparkassen Immobilien ihrer Projekte im Land wieder aufnehmen, doch die Investitionen des Fonds in der Ukraine könnten bereits nicht den gleichen Maßstab wie vorher haben, denken Experten.

Der Generaldirektor von "Immorent Ukraina" (Tochterfirma der Sparkassen Immobilien), Michail Merkulow, erklärte gestern, dass der Fonds zeitweilig seine Investitionen in Immobilien in der Ukraine aufgrund der weltweiten Krise auf en Märkten für Leihkapital eingestellt hat. "Der Zeitraum des Abwartens beträgt etwa zwei Monate. Fürderhin wird die Position der Sparkassen von der Situation auf dem weltweiten Finanzmarkt und dem Binnenmarkt der Ukraine abhängen, welcher für den Fonds einer der perspektivreichsten ist.", teilte Merkulow mit. Vorher hatte die russische Mirax Group ihre ukrainischen Projekte eingefroren. Eine Überprüfung ihrer Projektportefeuilles nehmen "Inteko", "XXI Wek" und TKS vor.

Die Sparkassen Immobilien trat offiziell im Frühling 2007 in den ukrainischen Markt ein (Ausgabe des "Kommersant-Ukraine" vom 19. April 2007). Der Investmentfonds plante in den Kauf von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Ukraine etwa 500 Mio. € anzulegen. Anfang Januar des laufenden Jahres erklärte der Leiter der Sparkassen, Ernst Vejdovsky, im Interview mit der Austria Presse Agentur, dass der Fonds sich auf zwei Geschäfte auf Markt für Büroimmobilien in Kiew vorbereitet. Doch, wie gestern Michail Merkulow mitteilte, haben die Sparkassen bislang kein Objekt und kein Projekt in der Ukraine. Seinen Worten nach, hat das Unternehmen gerade den Abschluss eines Geschäfts über den Kauf eines bereits errichteten Einkaufszentrums (nähere Angaben wurden nicht gemacht) ausgesetzt. Eventuell wird das Geschäft bis Ende des Jahres trotzdem unterschrieben; die Aktionäre und die Leitung des Investmentfonds haben sich entschieden eine Auszeit für die Überprüfung ihrer Prioritäten in Bezug auf einträglichere und weniger risikoreiche Projekte zu nehmen, betont Merkulow.

Auf den ukrainischen Immobilienmarkt trat der Fonds gemeinsam mit dem Leasingunternehmen Immorent AG (gehört wie die Sparkassen zur Erste Group). Immorent plante in seine ukrainischen Projekte 50 Mio. \$ zu investieren. Diese Pläne ändern sich nicht aufgrund der hartnäckigen Position der Erste Bank, teilte man bei Immorent mit.

Die Sparkassen Immobilien AG kauft und verwaltet Immobilienobjekte im Gewerbe- und Wohnbereich, investiert in Projekte in Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn, der Slowakei, Rumänien und Bulgarien. Das Portefeuille der Projekte betrug zum 30. Juni 265 Objekte mit einer allgemeinen Fläche von 1,44 Mio. m<sup>2</sup>. Der Reinwert der Aktiva (NAV) betrug 1,7 Mrd. €, der Erlös im I. Halbjahr 54,1 Mio. € (+20%), das EBITDA 34,3 Mio. € (34%). Die Kapitalisierung an der Wiener Börse lag gestern bei 346,72 Mio. €.

In diesem Jahr ging zum ersten Mal in den letzten Jahre aufgrund der weltweiten Finanz- und Kreditkrise der operative Gewinn (EBIT) der Sparkassen Immobilien zurück; den Ergebnissen des I. Halbjahres nach betrug er 32,2 Mio. € (-21%) gegenüber 40,8 Mio. € in der analogen Periode des Jahres 2007. Im letzten Jahr fiel die

Kapitalisierung des Unternehmens um 38,82%. Der Wert des Quotienten P/NAV (Price/Net Asset Value) der Sparkassen beträgt 0,2.

Die Sparkassen sind das zweite österreichische Unternehmen, welches in Immobilien investiert, welches über finanzielle Probleme berichtete. So teilte am 18. September die größte Immobilienentwicklungsfirma Österreichs, die Immoeast AG, mit, dass im I. Quartal ihre operativen Verluste 261,4 Mio. €, gegenüber 93,1 Mio. € Gewinn im Vorjahr, betragen. Die desaströsen Finanzresultate erklärte man bei Immoeast mit dem Sinken des Werts von Immobilien in Mittel- und Osteuropa.

Doch die Kapitalverzinsung bei gewerblichen Immobilien in der Ukraine bleibt bislang einer der höchsten in Europa, erinnert Wladimir Timotschko, Partner bei "Dragon Asset Management". In den letzten Jahren betrug diese 9-10% gegenüber 4,5-5% in Westeuropa und 5-7% in Osteuropa. "Es gibt eine allgemein vorsichtige Beziehung zum ukrainischen Immobilienmarkt, doch dafür gibt es keine Grundlage; die Kapitalverzinsung steigt weiter.", betont Timotschko.

Die Erste Group fror nicht nur die Investitionen in ukrainische Immobilien ein. Ende Juli verkündete die Erste Bank, dass sie von der aggressiven Entwicklung ihrer ukrainischen Tochter "Erste Bank" absieht ("**Kommersant-Ukraine**" vom 31. Juli). Die Änderung in der Strategie erklärte man im Unternehmen mit der instabilen politischen Situation in der Ukraine, der sehr hohen Inflation und dem, dass die Zentralbank nur langsam Reformen durchführt. "Wir sind konservativ und fürchten die Entwicklungen in der Ukraine. Wir möchten uns sicher fühlen.", erklärte damals der Vorstandschef der Erste Bank, Andre Treichl, dem "**Kommersant-Ukraine**".

Quelle: [Kommersant-Ukraine](#)

Übersetzer: **Andreas Stein** — Wörter: 762

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

**Namensnennung.** Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

**Keine kommerzielle Nutzung.** Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

**Weitergabe unter gleichen Bedingungen.** Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

**Haftungsausschluss**

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwalts-gesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.