

**Der ukrainische Präsident Juschtschenko und seine Frau Kateryna während eines Empfangs. Juschtschenko sieht die Zukunft seines Landes in Europa.**

## | Ukrainischer Auftakt

*Auf der Suche nach interessanten Märkten beginnen sich so manche Investoren die Ukraine genauer anzusehen, ein Land mit 50 Millionen großteils westlich orientierten Einwohnern – und in etwa von Wien so weit entfernt wie Vorarlberg.*

Jürgen Baldinger • j.baldinger@geld-magazin.at

Einst galt sie als Kornkammer der Sowjetunion, ebenso war sie für die Nationalsozialisten Objekt der Begierde als „neuer Raum im Osten“. Heute ist die Ukraine nach ihrer Unabhängigkeit das größte Land Europas – und das mit einem beeindruckenden Wirtschaftswachstum und einer trotz einer gewissen Gespaltenheit prowestlichen Orientierung. Mit der Ukraine verbindet man endlose Weiten, aber auch die orange Revolution, die anderen ehemaligen Sowjetrepubliken wie Georgien zum Vorbild gereichte; sie gehörte auch zu den ersten Staaten, die die neuerdings etwas ruppige Vorgangsweise der russischen Gazprom zu spüren bekamen. Österreichs Unternehmer verbinden mit der Ukraine Hoffnung auf lukrative Geschäftsverbindungen, um auf

einem großen, sich dynamisch entfaltenden Markt mitspielen zu können. Sie haben in den vergangenen Jahren die Gunst der Stunde genützt. Mit ihren Geschäftsverbindungen stellen sie international gesehen schon das drittgrößte Investitionsvolumen. Mehr als ein Drittel der heimischen Unternehmer ist in der Ukraine im Produktionsbereich tätig, schwerpunktmäßig in den Sparten Industrie, Handel, Transport sowie Finanz- und Kreditwesen.

### **Nächstes Ziel: WTO-Beitritt**

Ist dieses Land nach Bulgarien und Rumänien jetzt der Markt, auf dem man vertreten sein muss? Anatolij Kinach, Präsident des Ukrainischen Verbandes der Industriellen und Unternehmer (USPP), geht jedenfalls für die

nächsten Jahre von weiter starkem BIP-Wachstum aus, was die Attraktivität seines Landes als Wirtschaftsstandort erhöhen werde. Kinach sieht die nächsten Schritte in einem Beitritt zur WTO sowie in der künftig zwischen EU und Ukraine zu schaffenden Freihandelszone. Der EU-Beitritt sei langfristiges Ziel; hier verhält sich die EU allerdings noch distanziert. Ein Unternehmen, das seine Claims schon abgesteckt hat und auch weiter absteckt, ist beispielsweise Raiffeisen International, spätestens mit dem Kauf der Bank Aval um 836 Millionen Euro. Auch BA-CA Leasing ist mit der neuen Tochtergesellschaft „HVB Leasing, t.o.v. Ukraine“ schon da. Das neue Leasingunternehmen wird zunächst Kfz-, Mobilien- sowie das sogenannte Absatz-Leasing, unter-

stützt von Versicherungsservice, anbieten. Später sollen auch Immobilien zum Leasing angeboten werden. Ziel sei, in der Ukraine eine der führenden Leasing-Gesellschaften zu werden, kündigt Alexander Schmadecker an, verantwortlicher Geschäftsführer für das BA-CA-Auslandsgeschäft. Stark im Osten Europas vertreten mittlerweile auch die Wiener Städtische-Gruppe, die neben Österreich auch in Tschechien, der Slowakei, in Rumänien, Bulgarien und Georgien zu den Marktführern zählt. Vor kurzem stockte das Unternehmen über eine Kapitalerhöhung den Anteil an der ukrainischen Kniazha auf. Generaldirektor Günter Geyer kündigte an, die Marktposition in der Ukraine weiter auszubauen: „Mit einer Durchdringungsrate von lediglich drei Prozent gegenüber dem Wert von 8,6 Prozent bei den EU-15-Staaten verfügt die Ukraine über ein langfristig großes Potenzial im Versicherungsgeschäft und zählt damit zu den dynamischen Hoffnungsmärkten in Europa.“ Die Wachstumsraten sprechen für sich: Kniazha etwa – vorwiegend in der Kfz-Haftpflichtversicherung und Unfallversicherung tätig – erzielte 2006 nach vorläufigen Angaben ein Prämienvolumen von rund 8 Millionen Euro, das ist ein Plus von 60 Prozent. Kniazha ist mit knapp 30 Filialen und einem gut ausgebauten Netz an Versicherungsagenten flächendeckend in der Ukraine vertreten.

### Größeres Immobilienvolumen

Auch was Immobilien betrifft, sind Österreicher vorne dabei bei der „Bearbeitung des Marktes“. Die Akron-Gruppe, Anbieter von geschlossenen und offenen Immobilienfonds für Großanleger (Schwerpunkt Bürohäuser, Logistikgebäude und Einkaufszentren), ist schon am Schwarzen Meer tätig. Akron verwaltet derzeit 50 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von knapp 800 Mil-

lionen Euro. Mittlerweile erwirtschaftet auch Investkredit viel Umsatz in Osteuropa, wo man als Komplettanbieter für gewerbliche Immobilien auftritt. 2006 wurde zur Bildung des neuen Geschäftsfeldes Immobilien die Sparte Immobilienentwicklung herausgelöst; sie tritt nun als selbstständige Projektentwicklungsgesellschaft PREMIUMRED Real Estate Development auf. Jetzt soll das Geschäft an Schwung aufnehmen: Geplant sind eine höhere Projektanzahl mit größeren Einzelprojektvolumen und auch eine breitere Immobilienpalette. Statt sich wie bisher auf die Errichtung von Bürogebäuden zu beschränken, sollen künftig auch Retail-Projekte wie Einkaufs- und Fachmarktzentren oder Factory Outlets dazukommen, auch Logistikzentren und City-Hotels sollen realisiert werden. Auch

für PREMIUMRED gehört die Ukraine zum „Zielgebiet“. Bei Raiffeisen sind aber nicht nur RZB und Raiffeisen International im Finanzgeschäft Osteuropas aktiv, Raiffeisen evolution hat seit Gründung 2003 Immobilien mit über 100.000 Quadratmetern Nutzfläche errichtet. Weitere 700.000 Quadratmeter sind in Entwicklung oder bereits im Bau. Verwaltet wird das Portfolio der PREMIUMRED von Europolis, die sich nach eigenen Angaben in weniger als sieben Jahren zu einem der drei größten Investoren in gewerbliche Immo- ➤

» bilien in der CEE-Region entwickelt hat. Meinl European Land hat Ende 2006 erstmals Projekte in der Ukraine unter Prüfung gehabt, Hauptkonkurrent Immoeast ist mit 3,2 Prozent in der Ukraine vertreten, gemessen an der Nutzflächenverteilung des Portfolios. Aktiv im Osten auf Einkaufstour ist auch die Metis-Gruppe, für die die Ukraine mittlerweile einer von drei Hauptmärkten ist. Gesellschafter Friedrich Lind ist fasziniert vom sich abzeichnenden Aufschwung: „Das Land ist um einiges größer als Spanien, hat knapp 50 Millionen Einwohner. Bei den Büroflächen gibt es kaum Angebot im Vermietungsbereich, die Leerstandsrate lag 2005 bei rund 1,5 Prozent. Die Renditen liegen wie in Moskau bei rund elf Prozent, aber bei wesentlich günstigeren Einstiegspreisen. Die Leute sind proeuropäisch eingestellt und bei allen Differenzen, die es wie in jedem Land gibt, glaube ich nicht,

dass sich die wirtschaftliche Entwicklung noch aufhalten lässt. Dazu muss man sich nur in Kiew umsehen.“ Allerdings sei die Bürokratie allgegenwärtig, was beispielsweise Baubewilligungen betrifft. Aber auch bei seinem Kollegen, Metis-Geschäftsführer Hermann Zöchmeister, überwiegt der Optimismus: „Aktuell

sind wir mit einem Gesamtvolumen von 100 Millionen Euro investiert, allein 90 Prozent davon in zwei Büroprojekten. Zunächst ist es um die direkte Nachbarschaft von Österreich gegangen: Tschechien, die Slowakei, Ungarn. Dann kam die nächste Welle, interessant wurden Bulgarien und Rumänien. Jetzt gibt es in der Ukraine erneut tolle Investitionsmöglichkeiten, die wir nutzen wollen.“

## Büroflächen Aufholbedarf

Stadt	insgesamt	Top-Flächen
Kiew	150	30
Warschau	1.450	450
Moskau	450	150
Prag	1.670	720

Quelle: DEOL, Zahlen in Quadratmeter je 1.000 Einwohner

### Auch umgekehrt

Ukrainische Unternehmer sind umgekehrt auf Einkaufstour in Österreich. SLAV etwa ist nach dem erfolglosen Versuch der Bank Burgenland-Übernahme bei SEG Immo/CEE Immo eingestiegen. Die gestrauchelte Immobilien-AG soll 2007 mit ukrainischen Projekten wieder auf die Beine kommen. Eine Rückkehr an die Wiener Börse ist dabei geplant. ▶