

Konzernstrategie

Eurohypo stellt den Fokus enger

Der Eurohypo AG, Eschborn, steht ein drastischer Schrumpfungskurs ins Haus. Nach einem Verlust von 1,4 Milliarden Euro im vergangenen Jahr, hat der Mutterkonzern Commerzbank seiner Tochtergesellschaft eine enge Fokussierung auf die Kerngeschäftsfelder und -märkte verordnet. Immerhin muss der Spezialfinanzierer bis 2014 zukunftsfähig sein. Denn spätestens dann – so verlangt es die EU-Kommission – muss die Commerzbank als Kompensation für milliardenschwere Staatshilfen die Eurohypo abgeben.

Im Fokus steht das Geschäftsfeld Commercial Real Estate (CRE). Hier soll die in den vergangenen Jahren aufgebaute Breite und Komplexität des Geschäftsmodells deutlich reduziert werden. Bis 2012 ist geplant, das CRE-Portfolio von aktuell 79 auf 60 Milliarden Euro zu verkleinern. Dabei rechnet der Vorstand mit einem Rückgang durch Tilgungen um zwölf Milliarden Euro und Portfolioverkäufe von sieben Milliarden Euro.

Im Hypothekenneugeschäft sollen sich die Eschborner künftig nur noch auf

zehn Märkte beschränken. Neben Deutschland sind das Frankreich, Polen, Portugal, Spanien, Großbritannien und die USA. In Italien, Russland und Türkei wird zunächst nur das Bestandsgeschäft fortgeführt, doch will sich das Kreditinstitut dort die Option für Neugeschäft ausdrücklich erhalten. In den 21 nicht mehr strategiekonformen Märkten, in denen nur noch das Bestandsgeschäft betreut wird, hatte die Bank etwa ein Zehntel des Neugeschäfts akquiriert.

Künftig wird die Produktpalette nur noch Bestands- und Developmentfinanzierungen sowie die damit verbundenen Derivate umfassen. Corporate Loans, das internationale Beratungsgeschäft und Bauträgerfinanzierungen gehören nicht mehr zum Angebot. Zudem wollen die Eschborner ihre Leistungen nur noch für große professionelle Immobilieninvestoren und -entwickler erbringen. Dementsprechend wird das kleinteilige Bauträgergeschäft nicht mehr finanziert. Künftig engagiert sich die Eurohypo nur noch bei Tickets von mindestens zehn Millionen Euro (bisher 2,5 Millionen Euro) in Deutschland und 20 Millionen Euro im

Ausland. Zudem dürfen Einzelkredite nicht mehr größer als ein niedriger dreistelliger Millionen-Euro-Betrag sein.

Aufgrund der engeren Fokussierung reduziert sich der Personalbedarf der Eurohypo um 390 Stellen. Zwei Drittel des Abbaus entfallen auf Deutschland, wo die Bank nur noch vier Vertriebsstellen an sechs Standorten unterhalten wird. Die Marktfolge wird in Eschborn zentralisiert. Von dem gesamten Maßnahmenpaket erwartet der Vorstand eine jährliche Kostenersparnis von 110 Millionen Euro. Mittelfristig will der Immobilienfinanzierer eine Eigenkapitalrendite vor Steuern von zwölf Prozent verdienen.

Im ersten Quartal schrieb die Bank ein Vorsteuerergebnis von 60 Millionen Euro. Allerdings schloss das CRE-Geschäft mit einem Verlust ab, während im Public-Finance-Segment ein zwei Milliarden Euro Total Return Swap mit einem Gewinn von 95 Millionen Euro geschlossen wurde. Das Immobilienneugeschäft soll sich 2009 im einstelligen Milliardenbereich bewegen.