

Im Blickfeld

Immobilienbanken mit Licht und Schatten

Immerhin: Nicht nur Schatten prägen die „Halbzeitbilanzen“ der deutschen Immobilienbanken im Geschäftsjahr 2009. Es lassen sich durchaus Lichtblicke ausmachen, gleichwohl diese bislang nicht mehr als ein schwaches Glimmen sind. Erwartungsgemäß haben die Finanz- und Wirtschaftskrise in den Zahlenwerken tiefe Spuren hinterlassen und sie werden es wohl auch noch in der zweiten Jahreshälfte tun, denn trotz einiger zarter Signale für eine konjunkturelle Trendwende bleiben die Fundamentaldaten aus den Immobilienmärkten mies.

Eurohypo, Hypo Real Estate (HRE) und Corealcredit Bank gaben als erste ihre Zwischenstände bekannt. Diese offenbaren das Leiden der Banken unter dem rapiden Einbruch an den Immobilien-Investmentmärkten. Allein in Deutschland sackte – laut BNP Paribas Real Estate und Jones Lang Lasalle – das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2009 um 73 Prozent gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahres ab. Demnach sind hierzulande lediglich Immobilien für insgesamt 3,6 Milliarden Euro gehandelt worden. In Europa sind die Direktinvestitionen in gewerbliche Immobilien gegenüber dem ersten Halbjahr 2008 um 42 Prozent zurückgegangen. Entsprechend dürrig fallen die Neugeschäftszahlen der Immobilienbanken aus.

So sagte die Eurohypo bis 30. Juni 2009 vorwiegend kleinteilige Immobilienfinanzierungen in einem Gesamtvolumen von 698 Millionen Euro neu zu. Dass davon zwei Drittel auf Deutschland entfielen, sieht der Vorstand als ein Zeichen für eine geringere Volatilität des Heimatmarktes an. Aber: Mit dem Neugeschäft 2009 reicht die zum Commerzbank-Konzern gehörende Bank längst nicht an das erste Halbjahr 2008 heran, als 7,6 Milliarden Euro neu zugesagt wurden. Denn in der ersten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres habe sich das Kreditinstitut vor allem um seine Bestandskunden kümmern müssen, bei denen Anschlussfinanzierungen anstanden, deren Zinsbindung auslief, oder bei denen Konditionen angepasst wurden. Insgesamt wurden Prolongationen in Höhe von rund 3,7 Milliarden Euro zu-

gesagt, sodass sich das gesamte Hypotheken-Neugeschäft auf 4,5 Milliarden Euro belief.

Bei der mittlerweile verstaatlichten HRE belief sich das gesamte Hypotheken-Neugeschäft im ersten Halbjahr 2009 auf eine Milliarde Euro, nachdem es im Vergleichszeitraum 2008 noch 5,7 Milliarden Euro gewesen waren.

Und auch bei der zum amerikanischen Finanzinvestor Lone Star gehörenden Corealcredit Bank gingen die Immobilienfinanzierungen um 28,5 Prozent auf 520,3 Millionen Euro (erstes Halbjahr 2008: 727,3 Millionen Euro) zurück. Dabei nahmen die Prolongationen auf 92,8 Millionen Euro zu, während sie im ersten Halbjahr des Vorjahres 62,9 Millionen Euro betragen.

Staatskredite reichen die drei Banken dagegen kaum noch aus. Während die Corealcredit Bank den Bestand entsprechend der Fälligkeiten abschmelzen lässt, finanziert die Eurohypo die öffentliche Hand allenfalls opportunistisch. Auch die HRE hat ihr Neugeschäft im Public-Finance-Segment von 26,4 auf 0,2 Milliarden Euro eingedampft.

Da alle drei Banken fast nur noch deckungsstockfähiges Neugeschäft betreiben, stützt sich ihre Refinanzierung vor allem auf Pfandbriefemissionen. Mit 7,2 Milliarden Euro Neuemission machen Pfandbriefe den Hauptteil der insgesamt neu aufgenommenen Refinanzierungsmittel in Höhe von 10,3 Milliarden Euro bei der Eurohypo aus. Davon entfallen 4,5 Milliarden Euro auf drei Jumbo-Emissionen. Damit hat die in Eschborn ansässige Commerzbank-Tochter nach eigenen Angaben ihren Refinanzierungsbedarf für dieses Jahr gedeckt. Auch die Corealcredit Bank refinanzierte sich hauptsächlich über Pfandbriefe, während sich die HRE nur äußerst schwierig Mittel am Kapitalmarkt beschaffen konnte. Alle drei Institute nutzen daher staatliche Garantien für die ungedeckte Refinanzierung.

Licht erblicken die drei Banken beim wichtigsten Ertragslieferanten – dem Zinsüberschuss. Hier spiegelt sich vor allem die deutlich verbesserte Margensituation wider. Vor allem aufgrund hoher Erträge aus dem Geldmarktbereich erzielte die HRE einen Zinsüberschuss von 716 Millionen Euro nach 603 Millionen Euro in den ersten sechs

Monaten 2008. Noch deutlicher war die Steigerung bei der Corealcredit, die im ersten Halbjahr 2009 40,6 Millionen Euro nach 13,3 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2008 verbuchte, während die Eurohypo diese Position mit 573 (577) Millionen Euro im Halbjahresvergleich lediglich stabil gehalten hat.

Getrübt wird dieses Ergebnis jedoch durch den „Schatten“ der Risikovorsorge. Hierfür stellte die HRE im ersten Halbjahr 2009 per saldo minus 1,077 Milliarden Euro ein. Im Vergleichszeitraum 2008 waren es nur minus 70 Millionen Euro. Bei der Eurohypo saldierte sich die Risikovorsorge auf minus 461 (minus 399) Millionen Euro. Das sind 15,5 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2008. Nachdem die Risikovorsorge bei der Corealcredit Bank im ersten Halbjahr 2008 aufgrund von Einmaleffekten aus Portfolioverkäufen noch plus 20,1 Millionen Euro betrug, belief sich der Saldo Mitte 2009 auf minus 13,8 Millionen Euro.

Unterm Strich, so muss festgehalten werden, überwiegen zumindest im ersten Halbjahr 2009 noch immer die Schatten das Licht. Denn nach Einrechnung der Steuerposition schafft es lediglich die Corealcredit Bank gerade so, mit einem Überschuss von 1,3 Millionen Euro in der Gewinnzone zu bleiben. Zur Jahresmitte 2008 waren dagegen noch 11,8 Millionen Euro übrig geblieben.

Aufgrund negativer operativer Ergebnisse, Restrukturierungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Geschäfts- und Firmenwerte weist die Eurohypo dagegen einen Verlust von 392 Millionen Euro aus, denen im Vorjahrvergleich minus 83 Millionen Euro gegenüber standen. Und während die HRE im ersten Halbjahr 2008 noch mit einem Überschuss von 160 Millionen Euro aufwartete, bleibt für die erste Jahreshälfte 2009 ein Minus von 1,132 Milliarden Euro.

Bis Jahresende und wohl auch im kommenden Jahr dürfte die Lage für die Immobilienfinanzierer ausgesprochen schwierig bleiben. Denn noch ist nicht klar, ob die Konjunktur tatsächlich ihren Tiefpunkt erreicht hat. Selbst wenn sie diesen bereits in der zweiten Jahreshälfte durchschreiten sollte, werden die Immobilienmärkte aller Erfahrung nach noch einige Monate oder Jahre brauchen, um dieser Aufwärtsentwicklung zu folgen. Die Immobilienbanken haben demnach noch einige lichtarme Monate, wenn nicht sogar Jahre vor sich. L.H.