

## Im Blickfeld

### Eurohypo will wieder mehr Neugeschäft

2009 war für die Eurohypo AG, Eschborn, erneut ein schwieriges Jahr. Mit dieser Einschätzung leitete der Vorstandssprecher des Instituts, Frank Pörschke, die Präsentation der vorläufigen Geschäftszahlen ein. Insgesamt aber scheint der gewerbliche Immobilienfinanzierer das Ärgste hinter sich zu haben. So brach das Hypothekenneugeschäft der Commerzbank-Tochter im vergangenen Jahr aufgrund der globalen Rezession von 13,7 Milliarden Euro auf rund drei Milliarden Euro ein, doch seit dem zweiten Halbjahr 2009 ziehen die Immobilienfinanzierungen wieder deutlich an. Allein im Dezember 2009 sagte die Bank Kredite in Höhe von einer Milliarde Euro neu zu.

Für das laufende Jahr rechnet Pörschke deshalb vorsichtig mit einem Zusagevolumen im hohen einstelligen Milliardenbereich, während sich die Prolongationen auf dem Niveau des Vorjahres bewegen dürften. Im vergangenen Jahr hatten die Kreditverlängerungen eine Größenordnung von fast sieben Milliarden Euro, sodass sich das gesamte Hypothekenneugeschäft 2009 auf 9,6 Milliarden Euro belief.

Von den Neuzusagen entfielen im letzten Jahr 44 Prozent auf deutsche Adressen. Diesen hohen Anteil begründete der Vorstand einerseits mit der stärkeren Orientierung des Instituts auf seinen Heimatmarkt und andererseits mit der relativen Stabilität des hiesigen Immobilienmarktes in der Finanzkrise. Im internationalen Geschäft dominierte Großbritannien, auf das 58 Prozent der Auslandsengagements entfielen. Das Vereinigte Königreich ist in den Augen der Eurohypo vor allem deshalb attraktiv, weil seine Immobilienmärkte zwar vom Abschwung stark betroffen waren, den Zyklus aber offensichtlich rascher durchschreiten und die Krisenwirkungen schneller überwinden als andere Märkte. Besonders lange dürfte nach Meinung der Bank die Markterholung in Spanien auf sich warten lassen. Auch die US-amerikanischen Immobilienmärkte werden als schwierig charakterisiert.

Entsprechend ihrer Neuausrichtung wird sich die Bank aus insgesamt 20 von ehemals 30 Märkten zurückziehen. Bereits in zehn Ländern wurden die Büros 2009 geschlossen, weitere zehn Standorte

sollen bis 2011 aufgegeben werden. Die betroffenen Länder machen nach Unternehmensangaben jedoch nur knapp zehn Prozent des Portfolios aus. Zu den künftigen Kernmärkten zählen noch Deutschland, Frankreich, Italien, Polen, Portugal, Spanien, das Vereinigte Königreich, die USA sowie Russland und die Türkei. Durch diese Neuorientierung und das deutlich geschrumpfte Neugeschäft schmolz das Commercial Real Estate Portfolio um rund fünf Prozent von 78,9 auf 75,3 Milliarden Euro ab. Darüber hinaus betreut die Bank noch ein nicht mehr strategiekonformes Portfolio mit privaten Baufinanzierungen in Höhe von etwa 20 Milliarden Euro.

Das Public Finance Portfolio wurde zum Jahresende 2009 um etwa 16 Prozent auf 129,1 Milliarden Euro zurückgeführt. In der Staatsfinanzierung entfällt mit 47 Prozent der Löwenanteil auf deutsche Schuldner. Spanien und Portugal machen zusammen neun Prozent des Portfolios aus, ebenso hoch ist der Anteil Italiens. Das Griechenland-Exposure der Eurohypo beträgt 3,1 Milliarden Euro, was etwa drei Prozent des Gesamtportfolios entspricht.

Zur Refinanzierung hat die Bank im vergangenen Jahr rund 17 Milliarden Euro am Kapitalmarkt aufgenommen, davon entfielen 12,8 Milliarden Euro auf Pfandbriefe. Dass dabei in einem ausgesprochen schwierigen Marktumfeld fünf Jumbo-Pfandbriefe mit einem Gesamtvolumen von 6,5 Milliarden Euro platziert werden konnten, unterstreicht die hohe Emissionskraft des Instituts auch während der Finanzmarktkrise. Damit erfolgte etwa die Hälfte des Pfandbriefneuzusatzes mittels großformatiger Emissionen. Ein Drittel entfiel auf kleinteilige Hypothekendarlehen, mit denen auch private erstrangige Baufinanzierungen der Commerzbank refinanziert wurden. 17 Prozent waren öffentliche Pfandbriefe.

Insgesamt betrug der Umlauf von Eurohypo-Pfandbriefen zum Ende vergangenen Jahres rund 107,3 Milliarden Euro, von denen 62,4 Milliarden Euro auf öffentliche Pfandbriefe und 44,9 Milliarden Euro auf Hypothekendarlehen entfielen.

Obwohl das Kreditportfolio zurückgefahren wurde, stieg der Zinsüberschuss aufgrund des teils erheblichen Margenanstiegs im Neugeschäft um 12,1 Prozent

auf 1,29 Milliarden Euro, nach 1,15 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Gleichzeitig ging der Provisionsaldo um 40,6 Prozent auf 149 Millionen Euro zurück. Allerdings fraß die um 36,8 Prozent erhöhte Risikovorsorge von 1,17 Milliarden Euro den Überschuss weitgehend auf. Vor allem im Auslandsportfolio überstieg die Risikovorsorge mit 760 Millionen erneut den Zinsüberschuss von 478 Millionen Euro. Allerdings verbesserte sich durch den Verkauf der Bestände von US-amerikanischen Subprime- und verbrieften Eigenheimkrediten (Residential Mortgage Backed Securities) zum Marktwert an die Abwicklungseinheit der Commerzbank das Ergebnis aus Finanzanlagen um 60,1 Prozent von minus 622 Millionen Euro auf minus 248 Millionen Euro.

Zusätzlich musste das Institut für seine Restrukturierung 73 Millionen Euro aufwenden. Darüber hinaus belasteten Wertminderungen auf Geschäfts- und Firmenwerte vor allem in New York und London in Höhe von 70 Millionen Euro das Ergebnis. Wegen stabiler Margen und positiver Erträge sowie dem Schließen von Kreditderivaten erzielte der Bereich Public Finance 2009 ein operatives Ergebnis von 107 Millionen Euro, nachdem es im Vorjahr noch minus 975 Millionen Euro betragen hatte. Für die Verwaltung wandte die Bank im vergangenen Jahr mit 434 Millionen Euro 5,7 Prozent weniger auf als 2008.

Nachdem die Eurohypo das Jahr 2008 mit einem kräftigen Minus von 1,4 Milliarden Euro vor Steuern abschloss, gelang es ihr, im Geschäftsjahr 2009 das Ergebnis um 63,4 Prozent auf minus 515 Millionen Euro zu verbessern. Unter Hinzurechnung der Steuerpositionen bleibt für das zurückliegende Jahr ein Fehlbetrag von 902 Millionen Euro nach 1,24 Milliarden Euro im Jahr 2008 stehen.

Für 2010 erwartet der Immobilien- und Staatsfinanzierer aufgrund der Portfolioreduzierung einen sinkenden Zinsüberschuss. Gleichzeitig dürfte die Risikovorsorge nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau liegen. Auch der Provisionsüberschuss geht wahrscheinlich leicht zurück, während das Ergebnis aus Finanzanlagen ohne die Belastungen des Subprime- und RMBS-Portfolios steigen sollte. Setzt die Eurohypo wie geplant die interne Prozessoptimierung fort, ist auch von einem sinkenden Verwaltungsaufwand auszugehen. Ohne einen konkreten Zielkorridor zu nennen, erwartet der Vorstand für das laufende Jahr eine weitere Verbesserung des Ergebnisses vor Steuern.