

Im Blickfeld

Bewährte Diät

Trotz Erfolgen in der Kernbank schlugen Abschreibungen auf griechische Staatsanleihen der Commerzbank gewaltig ins Kontor. Zum Ende des dritten Quartals 2011 steht ein Konzernergebnis von minus 687 Millionen Euro, das den Konzern zu einschneidenden Sofortmaßnahmen zwingt. Davon betroffen ist unter anderem der Immobilienfinanzierer Eurohypo, der sein originäres Neugeschäft vorübergehend einstellen muss. Voraussichtlich bis zur Mitte kommenden Jahres darf die 100-prozentige Commerzbank-Tochter keine neuen Kredite zusagen. Damit ist nach der Staatsfinanzierung jetzt auch das Hypothekengeschäft auf Eis gelegt. Lediglich Prolongationen sollen noch sehr selektiv durchgeführt werden.

Bereits in den vergangenen Monaten hatte die Pfandbriefbank aus Eschborn die Neuzusagen in der Immobilienfinanzierung spürbar zurückgefahren. Im ersten Halbjahr 2011 wurden nur noch Kredite in Höhe von 1,3 Milliarden Euro ausgereicht, während es in der ersten Jahreshälfte 2010 noch 3,2 Milliarden Euro gewesen waren. Auch das Prolongationsvolumen sank von 3,8 auf 3,5 Milliarden Euro. Bereits dieser Teilrückzug eines der größten gewerblichen Immobilienfinanzierer war im Markt schwer vermittelbar. Dass jetzt das Neugeschäft – wenn auch nur temporär – eingestellt wird, erzeugt erheblichen Erklärungsbedarf gegenüber den Kunden.

Dabei wird es vor allem darauf ankommen, die Chancen des Verfahrens zu erklären. Denn das Aussetzen des Neugeschäfts bedeutet noch lange nicht das Ende der Eurohypo. Vielmehr bietet der vom Mutterkonzern verordnete „Maschinenstopp“ die Möglichkeit einer gründlichen Generalüberholung. Damit erhält sie die Gelegenheit, ihre Prozesse zu optimieren und ihr Portfolio schneller abzubauen. Denn um verkaufsfähig zu werden, muss das Kreditinstitut weiter kräftig abspecken. Bis Ende 2012 soll das Portfolio an gewerblichen Immobilienfinanzierungen von derzeit etwa 67 Milliarden Euro auf unter 60 Milliarden Euro sinken. Zwar wurde in der Staatsfinanzierung der Zielwert von 100 Milliarden Euro bereits zur Mitte dieses Jahres unterschritten, doch wird der Abbau vor allem als Reaktion auf die Staatsschuldenkrise weitergehen.

Dass die Neugeschäfts-Askese ein Erfolg versprechendes Rezept sein kann, haben andere Finanzkonzerne bereits vorge-macht. W&W hatte seine Tochter Wüstenrot kurzzeitig vom Markt genommen, um ihre Strukturen neu zu sortieren, Prozesse zu ordnen und die Strategie neu auszurichten. Heute baut der Finanzdienstleister seine Marktanteile wieder deutlich aus. Auch die Aareal Bank und die Deutsche Pfandbriefbank haben bewiesen, dass es vorteilhaft ist, die Restrukturierung zu priorisieren und dafür die Taktzahl im Finanzierungsgeschäft vorübergehend zu verringern. Dabei hat sich speziell am Beispiel des Wettbewerbers aus Unterschleißheim gezeigt, dass sich die Auslagerung des nicht-strategischen Kreditbestands in ein Abwicklungsinstitut als vorteilhaft erwies. (Red.)

Schwieriges Unterfangen

Obwohl Rolf Gerlach seine Kandidatur für die bevorstehende Wahl des neuen Sparkassenpräsidenten zurückgezogen hat, wollte der Präsident des Sparkassenverbands Westfalen-Lippe doch nicht darauf verzichten, seine für die Spitzenposition bereits formulierten Ziele dem Nachfolger von Heinrich Haasis mit auf den Weg zu geben. Ob sich der einzig verbliebene Bewerber für die Sparkassenspitze, Georg Fahrenschon, daran orientieren wird, hängt ganz wesentlich davon ab, ob die übrigen Teile der großen S-Finanzgruppe mit Gerlach einer Meinung sind. Zweifel sind angebracht. Denn dass er nicht mehr für diese Wahl zur Verfügung steht, begründete der Westfale mit dem mangelnden Willen relevanter Gremien, mit den Kandidaten über deren inhaltliche Prioritäten ihrer möglichen Präsidentschaft zu diskutieren. Möglich, dass sich innerhalb der Gruppe mehr Widerstand gegen Gerlach regte, als er selbst erwartet hätte. Möglich aber auch, dass die von Gerlach gesetzten Schwerpunkte in der Organisation nicht mehrheitsfähig sind.

Tatsächlich sind einige Punkte, mit denen er die Einheit der Sparkassen stärken will, herausfordernd. In einer Rede auf einem Kongress des IT-Dienstleisters Finanz Informatik beschwor er zwar einerseits die „Kraft der Dezentralität“ als Stärke der Sparkassen und lehnte es ab, seine Hoffnungen in die höhere Einsicht einer Konzernleitung zu setzen. Andererseits

soll gerade das bei den Dienstleistern und Verbundunternehmen der Sparkassen nicht gelten. Unter anderem sähe er die Landesbausparkassen gerne konsolidiert. Dadurch erwartet er Kosteneinsparungen von immerhin 300 Millionen Euro. Allerdings vermeidet er es, ins Detail zu gehen. Wie, bis wann und in welchen Bereichen eine „Konsolidierung“ aussehen könnte, überlies er der Fantasie seiner Zuhörer.

Grundsätzlich ist der Gedanke einer Bündelung der Bausparkompetenz in der Sparkassenorganisation nicht neu. Bereits in der Vergangenheit haben die öffentlich-rechtlichen Bausparkassen bewiesen, dass sie es verstehen, Ressourcen zu bündeln und Unternehmen zu verschmelzen. Im Marketing tritt die LBS einheitlich auf. Bei der IT dominiert inzwischen ein System. In weiteren Bereichen werden Kooperationsmöglichkeiten ausprobiert. Allerdings setzt das Kartellrecht den Absprachen gewisse Grenzen, denn juristisch sind die Landesbausparkassen trotz Regionalitätsprinzip immer noch eigenständige Unternehmen.

Eine Konsolidierungsvariante wäre die Bildung einer gesamtdeutschen LBS. Erfahrungen mit Fusionen haben die Landesbausparkassen bereits sammeln können – zuletzt in Baden und Württemberg sowie in Hamburg und Schleswig-Holstein. Dabei zeigte sich freilich, dass diese Prozesse Zeit, Geld und Arbeitsplätze kosten. Vor allem die Zusammenführung der Bausparkkollektive stellt eine enorme Herausforderung dar, die schnelle Kosteneinsparungen nicht erwarten lässt. Es braucht also auch erheblichen (Durchhalte-)Willen.

Als weiteres Hindernis haben sich in der Vergangenheit die sehr unterschiedlichen Eigentümerstrukturen erwiesen. In Bayern, im Saarland sowie in Hessen und Thüringen sind die Landesbausparkassen Abteilungen der jeweiligen Landesbanken. In deren Augen stellen die Bausparkassen mit ihrem kleinteiligen, gut besicherten Baufinanzierungsgeschäft ein unter Regulierungs- und Risikoaspekten bedeutendes Asset dar. Doch auch bei den übrigen Landesbausparkassen ist noch zu klären, ob die lokalen Sparkassen ihre regionalen Bausparinstitute zugunsten einer Bundes-LBS aufgeben wollen. Denn sie würden maßgeblich an Einfluss verlieren. Ob und wann sich

unter diesen Umständen die von Gerlach genannten Einsparungen tatsächlich realisieren lassen, ist deshalb fraglich. Es wären nicht die ersten und wohl auch nicht die letzten Ideen, die am Primat der Dezentralität des Verbundes scheitern. Überlegenswert sind die Vorschläge aber allemal. L.H.

Mangelndes Vertrauen

Wenn das nicht misstrauisch macht: Eine Analyse des Beratungsunternehmens GMC² Gerhards Multhaupt Consulting GmbH, Bonn, zufolge haben 24 Prozent der Besucher von Europas größter Immobilienmesse Expo Real kein Vertrauen in die eigenen Daten. 69 Prozent geben sogar zu, schon einmal falsche Daten kommuniziert zu haben. Zudem wollte das auf Business Intelligence (BI) für die Immobilienbranche spezialisierte Unternehmen wissen, welche Werkzeuge vorrangig zur Datenanalyse genutzt werden. Rund 86 Prozent stützen sich demnach auf Microsoft Excel. Ein BI-Tool nutzen jedoch nur 17 Prozent. Vor diesem Hintergrund ist es trotzdem bemerkenswert, dass das eigene Unternehmen von den Befragten in der Regel für professioneller als die Wettbewerber gehalten wird. Während die Qualität von Daten, Prozessen und Systemen innerhalb der Immobilienbranche auf einer Skala von eins bis zehn im Durchschnitt mit fünf bewertet wurde, ordneten die Befragten das eigene Unternehmen im Durchschnitt bei 6,5 ein. (Red.)

Schuld und Vorurteil

Die schönsten Posen schreibt manchmal eben doch das (Wirtschafts-)Leben. Da lagern in einer Anstalt des öffentlichen Rechts enorme Mengen kreditwirtschaftlicher Restposten, die aber vom einst damit gescheiterten Produzenten weiterhin verwaltet werden. Der wiederum lässt sich seine Bestandspflege von Prüfern testieren und meldet die Daten in banküblichem Buchhaltungsdesign an die auftraggebende Anstalt. Die verarbeitet die Informationen in anstaltsüblicher Kameralistik, welche ein weiterer Wirtschaftsprüfer begutachtet und absegnet, bevor sie an den politischen Dienstherrn berichtet werden. Der wiederum muss dafür die Refinanzierung

organisieren und den Kapitalbedarf einer übergeordneten supranationalen Organisation anzeigen. Und irgendwo auf diesem Weg werden mal eben 55,5 Milliarden Euro falsch gemeldet, falsch verrechnet oder eben nicht verrechnet. Das merkt zunächst keiner, was die Sache jedoch nicht besser macht.

Auch wenn es wie die „stille Post“ anmutet, so ist der Vorgang doch kein Kinderspiel. Es bestätigt des Volkes Überzeugung, dass die in Banken, Staatswirtschaft und Politik sowieso nicht richtig rechnen können und mit dem Geld der Steuerzahler alles andere als umsichtig umgehen. Es lässt zweifeln, ob die berühmte-berüchtigte deutsche Bürokratie eine Eskalationsstufe erreicht hat, die mehr Chaos als Ordnung erzeugt. Und es wirft die Frage auf, ob im vorliegenden Fall betriebswirtschaftliche, aufsichtsrechtliche und politische Prozesse sachgerecht organisiert sind.

Wer weiß in diesem Verfahren, was wer in welcher Form mitzuteilen, zu verbuchen und zu prüfen hat? Dass den Beteiligten – von der HRE und ihrer Bad Bank FMS (einschließlich Aufsichtsräten) über das Finanzministerium bis zu den beteiligten Wirtschaftsprüfern KPMG und PWC – in dieser Frage der Durchblick fehlt, machten die öffentlichen Schuldzuweisungen deutlich. Keiner will es gewesen sein. Dabei hat selbstverständlich zu gelten, dass der beauftragte Dienstleister ordentliche Arbeit abliefern muss, deren Qualität jedoch der Auftraggeber im eigenen Interesse zu kontrollieren hat. Im vorliegenden Fall ist offensichtlich einiges davon unterlassen worden. In volkseigenen – Verzeihung: staats-eigenen – Betrieben scheint das ein geläufiges Problem zu sein. Schon in den ehemaligen Kombinat- mahnten an prominenten Stellen Banner: „Meine Hand für mein Produkt“. Den Niedergang der Unternehmen und des Staates, dem sie gehörten, verhinderte das freilich auch nicht. Also, ein bisschen mehr Verantwortung wahrnehmen, bitte. (Red.)

Hohe Wohneigentumsquote schadet

In Deutschland herrscht ein Konsens zwischen fast allen Parteien, dass es eines der wichtigsten Ziele der Wohnungspolitik sei, die Wohneigen-

tumsquote zu erhöhen. Eine Studie der OECD, in der die Wohnungspolitik in verschiedenen Ländern verglichen wurde, zeigt jedoch, wie fragwürdig dieses Ziel ist. Die Mobilität von Hauseigentümern, dies lässt sich statistisch eindeutig belegen, ist geringer als die von Mietern. Deshalb empfiehlt die Studie, von allen Formen der Wohneigentumsförderung – wie etwa Steuervergünstigungen und Förderungen – Abstand zu nehmen.

Die OECD-Studie zeigt, dass die Mobilität von Arbeitskräften eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen funktionierenden Arbeitsmarkt ist und dass diese Mobilität wiederum durch eine hohe Eigentumsquote eingeschränkt wird. Jahrzehntelang wurde die Eigentumsbildung in Deutschland massiv gefördert, so etwa durch verschiedene Steuervergünstigungen oder durch die Eigenheimzulage. Bekanntlich wurden viele dieser Instrumente in den letzten Jahren abgeschafft, aber auf der Ebene der Kommunen und der Länder gibt es nach wie vor ein Gestrüpp unterschiedlichster Förderungen, die die Bildung von Wohneigentum stimulieren. Und auch auf Bundesebene gibt es nach wie vor – wenn auch nicht sehr effiziente – staatliche Förderungen für die Eigentumsbildung wie etwa das sogenannte Wohn-Riester-Modell.

Es ist zu befürchten, dass der Ruf nach neuen Förderungen wieder laut werden könnte, wenn Mieten und Wohnungspreise steigen, was in den nächsten Jahren zu erwarten ist. Die OECD-Studie warnt dagegen zu Recht, dass solche Förderungen auch zu Fehlallokationen von Kapital führen, da die Bürger damit den Anreiz erhalten, in Wohnimmobilien statt in andere Anlageformen zu investieren. Aus Sicht eines Anlegers ist es in der Tat höchst zweifelhaft, ob die Investition in selbst genutztes Wohneigentum eine richtige Entscheidung ist. Für denjenigen, der über ein ansehnliches Vermögen verfügt, kann die Bildung von Wohneigentum durchaus sinnvoll sein. Wer in Immobilien investieren will, sollte eher indirekte Immobilienanlagen bevorzugen, da die Risikostreuung hier höher ist und das Investment nicht vom Zufall des Wohnortes des Anlegers abhängt.

*Dr. Helmut Knepel,
Vorsitzender des Aufsichtsrats,
Feri Euro-Rating Services AG,
Bad Homburg*