

Commercial Real Estate stabilisiert, hohe Wertkorrekturen auf griechische Anleihen

- Commercial Real Estate schreibt erstmals seit 2008 schwarze Zahlen: Ergebnis 29 Mio. € vor Steuern, Risikovorsorge geht um 30% zurück
- Deutlich negatives Vorsteuerergebnis im Segment Public Finance/Treasury von -921 Mio. €

Eschborn, 10. August 2011. In ihrem Commercial Real Estate (CRE) schrieb die Eurohypo im ersten Halbjahr 2011 mit einem Vorsteuerergebnis von 29 Mio. € (nach einem Vorsteuerverlust von -53 Mio. € im 1. Halbjahr 2010) zum ersten Mal seit 2008 wieder schwarze Zahlen. Alle Kerngrößen entwickelten sich stabil, die Risikovorsorge sank im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2010 um 30%.

Tiefe Spuren hat dagegen im Berichtszeitraum die Finanzkrise in Griechenland hinterlassen. Insbesondere mit dem EU-Beschluss einhergehende Wertkorrekturen in Höhe von 713 Mio. € auf Anleihen Griechenlands führten zu einem starken Rückgang des Vorsteuerergebnisses im Eurohypo-Geschäftsfeld Public Finance/Treasury auf insgesamt -921 Mio. € (nach -185 Mio. € Ende Juni 2010). Damit fiel im ersten Halbjahr 2011 auch insgesamt das Vorsteuerergebnis des Eurohypo-Konzerns mit -871 Mio. € (nach -215 Mio. €) deutlich negativ aus.

„Im Commercial Real Estate haben wir dank unseres fokussierten Geschäftsmodells und der Neuorganisation unserer Prozesse die Wende zum Positiven geschafft. Damit ist ein wichtiger Schritt in Richtung Profitabilität gemacht“, erklärte der designierte Eurohypo-Vorstandssprecher Thomas Köntgen. Angesichts des hohen Minus im Gesamtergebnis sagte er: „Als Institut, das zu den großen europäischen Staatsfinanzierern gehörte, müssen wir die Belastungen aus der Finanzkrise in Griechenland tragen. Im Segment Public Finance/Treasury gehören neben den Wertkorrekturen auch Belastungen aus Verkäufen dazu, bei denen wir im Interesse der Risikobegrenzung auch Verluste in Kauf nehmen. Bereits seit längerem arbeiten wir zudem intensiv daran, das Portfolio proaktiv zurückzufahren.“

In allen ihren Geschäftssegmenten war die Eurohypo im 1. Halbjahr 2011 bei der Reduzierung ihrer Portfolios erfolgreich. Im Public Finance hat die Bank bis Ende Juni 2011 mit einem Bestand (Exposure at Default) von 98 Mrd. € ihre Ziele bereits schneller erreicht als ursprünglich geplant (unter 100 Mrd. Euro bis Ende 2012).

Auch im Segment Commercial Real Estate verläuft der Abbau planmäßig: Gegenüber dem Stand vom Jahresende 2010 verringerten sich die Segment-Assets von 72 Mrd. € auf 67 Mrd. €, dies war deutlich mehr als im gesamten letzten Jahr (3 Mrd. €). Ziel ist es, den Kreditbestand in der gewerblichen Immobilienfinanzierung bis Ende 2012 auf unter 60 Mrd. € zu reduzieren. Der Fokus liegt dabei grundsätzlich auf dem Abbau nicht pfandbrieffähiger Portfolioteile.

Ausgewählte Geschäftsbereiche

- Das inländische Geschäft – CRE Banking Inland Core – entwickelte sich im ersten Halbjahr 2011 insgesamt positiv. Trotz eines reduzierten Kreditbestandes von 26,8 Mrd. € (28,4 Mrd. € zum Jahresende 2010) lag der Zinsüberschuss im inländischen Kerngeschäft mit 174 Mio. € leicht über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (171 Mio. €). Noch nicht normalisiert hat sich in diesem Bereich die Risikovorsorge. Sie erhöhte sich im Berichtszeitraum vor allem durch Einzelwertberichtigungen aus wenigen Großengagements auf -96 Mio. € (-22 Mio. €). Dadurch verringerte sich das Ergebnis vor Steuern auf 56 Mio. € (120 Mio. €). Trotzdem verdiente CRE Banking Inland Core mit 11% RoE (21%) fast die Kapitalkosten (12%). Im Berichtszeitraum stellte die Bank ihren Kunden im Inland Kredite in Höhe von rund 3,2 Mrd. € zur Verfügung. Der Anteil der reinen Neuzusagen betrug dabei rund 400 Mio. € (1,2 Mrd. €), Prolongationen wurden in Höhe von 2,8 Mrd. € (3,0 Mrd. €) gewährt.
- Im Bereich CRE Banking Inland Non-Core werden Bestandsdarlehen, die entweder als nicht strategisch klassifiziert sind oder hinsichtlich ihres Risiko-Ertrags-Profiles nicht mehr der Geschäftspolitik der Eurohypo entsprechen, betreut. Die Aktiva im Non-Core-Geschäft stammen fast ausschließlich von den Vorgängerinstituten der Eurohypo („Legacy Portfolio“). Ziel ist es, diesen Bestand kontinuierlich und ertragschonend abzubauen. Da die Segmentaktiva unverändert mit einem hohen Risikogehalt behaftet sind, bewegte sich die Risikovorsorge mit -88 Mio. € (-87 Mio. €) auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2010. Insgesamt addierte sich das Ergebnis vor Steuern zur Jahresmitte auf -72 Mio. € (-64 Mio. €).
- Die gewerbliche Immobilienfinanzierung in Frankreich, Großbritannien, Italien, Polen, Portugal, Russland, Spanien, der Türkei sowie in den USA ist im Bereich CRE Banking Ausland Zielmärkte zusammengefasst. Der überwiegende Teil dieser Immobilienmärkte hat inzwischen die der Finanzmarktkrise folgende Korrekturphase weitgehend bewältigt. Von dieser Entwicklung profitierte das Eurohypo-Auslandsgeschäft spürbar. Besonders erfreulich entwickelte sich die Risikovorsorge: Sie ging im gesamten Segment um 62% auf -155 Mio. € (-407 Mio. €) zurück; in den USA konnten hierbei Wertberichtigungen aufgelöst werden (+29 Mio. € nach -225 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete die Eurohypo in ihrem Auslandsgeschäft ein positives Ergebnis vor Steuern in Höhe von 44 Mio. €, nach einem Verlust von -116 Mio. € per Ende Juni 2010. Der Portfolioabbau kam auch hier gut voran: die Segment-Assets gingen deutlich auf 30 Mrd. € zurück (32,4 Mrd. € zum Jahresende 2010). Im Neugeschäft agierte die Bank im Ausland sehr differenziert; dieses summierte sich insgesamt bis Ende Juni 2011 auf 0,9 Mrd. € (1,1 Mrd. €) reine Neuzusagen. Daneben wurden Darlehen im Volumen von 0,7 Mrd. € (0,8 Mrd. €) prolongiert.
- Im CRE Banking Ausland Global Restructuring sind die Aktivitäten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf den ausländischen Märkten abgebildet, aus denen sich die Eurohypo zurückzieht bzw. bereits zurückgezogen hat. Die Kernaufgabe in diesem Segment ist der systematische Abbau des Kreditportfolios, das von 7,9 Mrd. € Ende 2010 planmäßig auf 7,2 Mrd. € sank. Das Kreditvolumen wird durch Teilrückzahlungen, Restrukturierungen oder Verkäufe weiter abschmelzen.
- Public Finance/Treasury: Während die Eurohypo in der gewerblichen Immobilienfinanzierung wieder Tritt gefasst hat, kam es im Segment Public Finance/Treasury zu einem hohen Verlust. Das Vorsteuerergebnis lag am 30. Juni 2011 bei -921 Mio. €. Im Public-Finance-Geschäft verfolgt die Bank die Strategie eines wertorientierten Abschmelzens des Bestands unter Verzicht auf jegliches Neugeschäft mit Ausnahme zur Deckungsstocksteuerung und zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen.

Ausblick

Neben dem vollständigen Rückzug aus nicht strategischen Märkten bis Ende 2014 – nur noch vier von ursprünglich 20 Standorten sind abzubauen – hat die Eurohypo im Rahmen ihres Projektes Fokus inzwischen nicht nur ihre Dienstleistungspalette gestrafft, sondern auch ihre Prozesse erfolgreich reorganisiert und dank eines strikten Managements die Kosten im Griff. Im weiteren Jahresverlauf wird sie den Portfolioabbau im Geschäftsfeld Public Finance/Treasury konsequent weiterverfolgen. Daraus können Ergebnisbelastungen resultieren. Ferner gehen wir davon aus, dass es bei einem Ausbleiben der Umsetzung weiterer Reformschritte zur Lösung der europäischen Staatsschuldenkrise zu zusätzlichen Belastungen kommen kann.

Die Aussichten für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, dem Kerngeschäft der Eurohypo, sind dagegen positiv. Der Kreditbestand wird durch aktive Maßnahmen zur Verbesserung der Portfolioqualität und den Fokus auf margenstarke Prolongationen weiter sinken. Im Immobilienneugeschäft bleibt es bei einem sehr differenzierten Vorgehen. Neuzusagen und Prolongationen zusammen dürften sich insgesamt wieder etwa in der Größenordnung des Vorjahres bewegen. Infolge der zu erwartenden geringeren Risikovorsorge in den meisten Märkten und den auf einem niedrigen Niveau liegenden Verwaltungsaufwendungen ist die Eurohypo zuversichtlich, per Saldo ein positives Vorsteuerergebnis im Commercial Real Estate zu erzielen. Voraussetzung dafür ist, dass die Staatsschuldenkrise nicht auf größere Volkswirtschaften des Euroraumes übergreift und die Immobilienmärkte sich weiter stabilisieren. Vor dem Hintergrund der Belastungen im Staatsfinanzierungsgeschäft wird dennoch das Gesamtergebnis 2011 negativ ausfallen.