

Leitartikel

Die Bündelung der Kräfte



Philipp Otto

Zum Selbstverständnis heißt es: „Diese neue Bank wird einer der führenden Immobilien- und Staatsfinanzierer in Europa sein. Wir erreichen dieses Ziel nicht nur durch die Zusammenführung unseres gesamten Geschäfts, sondern auch durch Konzentration aller gewerblichen Immobilienfinanzierungs-Aktivitäten auf eben diese neue Einheit.“ Zu den Zielen heißt es: „Wir wollen ein führender Anbieter von gewerblichen Immobilienfinanzierungen in Deutschland und Europa sein. Mit der neuen Bank optimieren wir unsere Aktivitäten in der Staatsfinanzierung und positionieren uns auch hier an der Spitze. Kennzeichen dieses Geschäftsfelds werden eine konservative Risikopolitik und der Fokus auf das margenstärkere Auslandsgeschäft sein. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Etablierung als Benchmark-Emittent auf dem Pfandbriefmarkt.“ Und schließlich zur Motivation für den Zusammenschluss: „Der an Härte zunehmende Wettbewerb, die Globalisierung der Finanzmärkte, der massive Einsatz von Informations- und Kommunikationstechnologie und nicht zuletzt immer höhere Anforderungen an Eigenkapitalunterlegung und Rentabilität haben den Trend zur Konsolidierung allgemein spürbar zunehmen lassen. Der scharfe Wettbewerb und schwache Margen haben es mehr und mehr erschwert, die notwendige Rentabilität im Inland zu erzielen.“

Das alles war 2002 und wurde vorgetragen von Karsten von Köller, dem damaligen Vorstandsvorsitzenden der Rheinhyp und designiertem Chef der Eurohypo AG, einem neuen Immobilienbanken-Riesen, die durch den konzernübergreifenden Zusammenschluss der Hypothekenbanktöchter von Dresdner Bank, Deutscher Bank und Commerzbank entstand. Man könnte diese Sätze aber auch mühelos auf den neuen genossenschaftlichen Immobilienriesen übertragen, der nun aus der Zusammenlegung der Aktivitäten der WL Bank, der DG Hyp und der ehemaligen WGZ Bank heranwachsen soll. Das zeigt, wie wenig sich getan hat, verändert hat, in diesem Geschäft der vor allem gewerblichen Immobilienfinanzierung, von immer neuen regulatorischen Anforderungen einmal abgesehen. Aber es gibt auch wesentliche Unterschiede zwischen der letzten großen und dieser Hypothekenbank-Fusion. Damals ging es um Größe, um Marktbeherrschung und Expansion. Nicht alle Institute der drei Großbanken gingen gleich sauber in den Zusammenschluss. Und sicherlich waren auch nicht alle Ziele so ganz klar definiert und wurden nicht überall mit der gleichen Intensität verfolgt. Der Börsengang jedenfalls erwies sich ganz sicher als zu ambitioniert. Gleichwohl hätte die Eurohypo ein Erfolg werden können und es würde sie dann auch heute zweifellos noch geben. Für die Verantwortlichen in der DZ Bank mag all dies Warnung genug sein. Doch den Drang nach Größe spürt man bei allen Ausführungen zum Zusammenschluss der genossenschaftlichen Immobilienaktivitäten – außer denen der Schwäbisch Hall und der Münchner Hypothekenbank natürlich – nicht. Vielmehr das klare Bewusstsein zu einer sinnvollen Bündelung der Kräfte. So lassen sich Kosten im niedrigen bis mittleren zweistelligen Millionenbereich einsparen. Das Angebot an die noch knapp 1 000 Volks- und Raiffeisenbanken kann optimiert werden, indem Kompetenzen gestrafft, Redundanzen abgebaut und Angebotslücken geschlossen werden. Die schiere Größe eröffnet neue Möglichkeiten auf den Refinanzierungsmärkten. Ein Vorteil, der allzu große Reibungsverluste zu vermeiden hilft, ist sicherlich auch die Tatsache, dass alle drei Einheiten mit der DZ Bank den gleichen Eigentümer haben. Es scheint in der Tat auch ein „kluger erster Schritt“ zu sein, auf eine Aufspaltung der WL in einen reinen gewerblichen und Staatsfinanzierungsteil und ein privates Immobilienfinanzierungssegment zu verzichten und zunächst die Komplettübernahme zu vollziehen. Das Sortieren zwischen der DG Hyp „neu“ und der Bausparkasse Schwäbisch Hall kann anschließend in aller Ruhe vollzogen werden. Bleibt die Gefahr der Klumpenrisiken im Anlageportfolio: Aber auch hier scheint es wenig Überschneidungen und Gefahren zu geben.

Wie es mit der Eurohypo geendet hat, ist bekannt. Aus den ambitionierten Plänen wurde nichts. Und auch die vielen Hoffnungen die der alleinige Eigentümer Commerzbank ab 2005 in die Eurohypo setzte, erwiesen sich leider als zu viel Wunsch und zu wenig Realität. Nach 154 Jahren Bestehens und Wirkens wurde der ehemalige Champion unter dem neuen Namen Frankfurter Hypothekenbank 2016 still beerdigt. Ein solches Schicksal droht dem neuen Immobilienriesen der genossenschaftlichen Finanzgruppe sicherlich, hoffentlich nicht. Für die Kreditgenossenschaften, aber auch für die deutsche gewerbliche Immobilienfinanzierungscommunity ist es aber auf jeden Fall gut, wieder einen großen, starken Spieler zu haben.