

Im Blickfeld

Von wegen Krise, oder?

Bei der klassischen Kreditwirtschaft fragt sich der geneigte Beobachter schon seit Längerem, ob hier vor allem Klappern zum Handwerk gehört, ob zwischen (Alb-) Traum und Wirklichkeit eine zu große Lücke klafft oder ob Stimmung gemacht werden soll. Denn während besonders die Verbandsverantwortlichen von Volksbanken und Sparkassen nicht müde werden, vor den Folgen der zu niedrigen Zinsen für die Kreditwirtschaft zu warnen, legen die Vorstände munter ein Rekordergebnis nach dem anderen vor. Auch 2015 dürfte wiederum als guter Jahrgang in die Geschichte eingehen. Das wird nicht so bleiben, denn natürlich fressen sich die Belastungen durch die niedrigen Zinsen mehr und mehr in die Gewinn- und Verlustrechnungen hinein, da margenträchtiges Altgeschäft mehr und mehr ausläuft und auch auf der Passivseite kaum oder gar nicht mehr gegengesteuert werden kann. Aber noch ist es – gemessen an den Warnschreien – deutlich zu gut.

Das gilt offensichtlich auch für die Bausparkassen. Hier bewahrheitet sich einmal mehr: Gebaut wird immer. Und für die Verbraucher sind die niedrigen Zinsen, die die Banken und Sparkassen so schmerzen, natürlich ein willkommener Anreiz, denn was soll man sonst schon mit dem mühsam Ersparten anfangen? Clever vermarktet lässt sich aus dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden aus Sicht einer Bausparkasse offensichtlich Kapital schlagen. Die LBS Bayern, die als erste Landesbausparkasse bereits kurz vor Weihnachten ihre Neugeschäftszahlen für 2015 präsentierte, darf sich jedenfalls über das beste Ergebnis in der über 85-jährigen Unternehmensgeschichte freuen. Verträge mit einem Volumen von 8,8 Milliarden Euro wurden neu bewilligt. Das entspricht einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 8,2 Prozent und gegenüber dem bisherigen Höchstwert aus dem Jahr 2012 von 400 Millionen Euro. Die durchschnittliche Bausparsumme konnte auf nunmehr 46800 Euro gesteigert werden, fast 9000 Euro über dem Vorjahreswert.

Allerdings muss man auch hier festhalten: Das Neugeschäft ist nur die eine Seite, die Margen ein andere. Und um die Ergebnisrechnungen, die in diesem Frühjahr vorgelegt werden, ist es wohl nicht allzu gut bestellt. LBS-Bayern-Chef Franz Wirnhier klagte bereits im vergangenen Sommer

über die Auswirkungen auf die Erträge, denn die Institute müssen Geld am Kapitalmarkt zu Minizinsen anlegen, während die Kunden zurzeit das Darlehen nur äußerst selten in Anspruch nehmen, weil sie Kredite auch zu günstigen Konditionen am Kapitalmarkt bekommen. Bei der LBS Bayern lag das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge in den vergangenen zwei Jahren um die 50 Millionen Euro – in früheren Jahren waren es meist um die 70 Millionen Euro. Wie groß die Folgen aber tatsächlich werden, wird davon abhängen, ob es den Bausparkassen gelingt, die niedrigen Margen über neue Tarifkonstruktionen oder Kostensenkungsprogramme halbwegs auffangen zu können. Und hier herrscht rege Betriebsamkeit. Schwäbisch Hall war Anfang 2015 einer der ersten Anbieter, der ein Effizienzprogramm startete, die LBS Bayern hat im Sommer einen Stellenabbau angekündigt und die LBS West hat sich kurz vor dem Jahreswechsel noch schnell 300 Millionen Euro frisches Kapital von den beiden Eigentümerverbänden geholt. Noch ist die deutsche Bankenaufsicht hinsichtlich der Bausparkassen relativ ruhig, werten wir dies mal als gutes Zeichen. P.O.

Viel Macht, viel Geld, viel Versuchung

Am Züricher Finanzplatz sorgte die Entlassung eines führenden Real Estate Asset Managers einer großen Bank für einigen Gesprächsstoff. Denn natürlich gab es sofort Getuschel, ob dieser überraschende Abschied mit seiner Einkaufsmacht als Akquisiteur von Objekten im Immobilienmarkt zusammenhängt. Und auch wenn die Gründe, die zur Entlassung führten, letztendlich wohl komplett andere waren und nichts mit seinem Geschäft zu tun hatten: Eine solche wichtige Funktion wirft Licht auf ein generelles Problem in dem Sektor, in dem es um riesige Transaktionsvolumen geht. Bei der Abwicklung großer Immobiliengeschäfte sind viele Partner, teilweise vermittelnd, tätig. Bei den riesigen Losgrößen fallen hohe Provisionen an und verleiten durchaus zu Manipulationen über Kick-backs oder ähnliche Mechanismen. Während sich beispielsweise Banken strengen Compliance-Regeln unterworfen haben, ist der Immobiliensektor davon teilweise noch relativ unbefleckt. Es ist an der Zeit, dass klare und strenge Regeln etabliert werden. Nur so ist zu

verhindern, dass aus viel Macht, Geld und Versuchung Schaden entsteht. ber

Zu viel Optimismus?

Auch als grundsätzlich positiv denkender Mensch bekommt man beim Blick in das elektronische Postfach irgendwie ein komisches Gefühl. Egal wer der Absender ist, jeder berichtet über Rekordergebnisse. Sei es bei den Umsätzen im Frankfurter Büroimmobilienmarkt oder bei Neuvermietungen von Schrebergärten in Wanne-Eickel. Rekorde über Rekorde. Wo es keine Rekorde gibt, ist bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder bei der Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur. Negative Auswirkungen hat der Boom auf die Eigentums- und Mietpreise. In vielen deutschen Großstädten tun sich Durchschnittsverdiener trotz extrem günstiger Finanzierungskosten, zunehmend schwer, sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Problematisch ist es auch, dass die gleichen Durchschnittsverdiener dort auch für eine passende Wohnung deutlich steigende Anteile ihres Einkommens verwenden müssen. Hier liegt viel sozialer Sprengstoff.

Negative Auswirkungen zeigen sich auch zunehmend bei den Immobilienkrediten. Die Kredite vergebenden Banken verzeichnen aufgrund des enormen Wettbewerbs sinkende Margen und es besteht die Tendenz zu rückläufigen Risikostandards. Es gibt aufseiten vieler Investoren aufgrund der Niedrigzinsen und des Ausweichens auf höher rentierliche Assetklassen, wie die Immobilien, häufig sehr viel Eigenkapital. Damit ist die Nachfrage nach übermäßig viel Fremdfinanzierung gar nicht allzu ausgeprägt, was beruhigend ist. Zugenommen hat aber in den vergangenen Jahren die Zahl der Finanzierungen, die die Eigenkapitalkosten der Banken eigentlich nicht mehr einspielen können. Vor diesem Hintergrund ist die Ankündigung der Bundesbank, auch wenn es derzeit nicht nötig erscheint, den Einsatz regulatorischer Vorsichtsmaßnahmen in Form makroprudenzieller Instrumente zu prüfen, vielleicht eine Warnung zur rechten Zeit. Auch für 2016 werden von den Marktteilnehmern teilweise neue Rekorde prognostiziert; sie wären gut beraten, in einem zunehmend hektischen Umfeld die nötige Vorsicht walten zu lassen. Rekord hin oder her, entscheidend ist, was nach Risikokosten am Ende übrig bleibt. ber