

## Alles neu bei der Westdeutschen Immobilienbank?

Die Westdeutsche Immobilienbank (WIB) meldet sich zurück. Nachdem Ende September 2005 mit Dieter Groh auch der letzte der drei Altvorstände aus der Westdeutschen Immobilienbank, Mainz, ausgewechselt wurde, war es doch merklich ruhig um die inzwischen 100-prozentige Tochtergesellschaft der WestLB AG geworden. So dass einige im Markt schon den Eindruck hatten, das einst recht selbstbewusst und eigenständig agierende Haus sei zur bloßen Pfandbriefabteilung des Mutterkonzerns herabgestuft worden. Dass dem nicht so ist, legte der seit Oktober 2005 amtierende WIB-Vorstandsvorsitzende Hubert Beckmann bei der diesjährigen Bilanzpräsentation dar.

Demnach habe die Bank im Jahr 2005 gleich in mehrfacher Hinsicht die geschäftspolitische Wende geschafft. So sei die Funktion der WIB als Center of Competence für Immobilienfinanzierungen im WestLB-Konzern vor allem durch den neuen Geschäftsbereich Real Estate Structured Finance (RESF) gestärkt worden. In dieser Einheit werden alle Immobilienkunden der WestLB-Gruppe betreut, die neben den klassischen Finanzierungsmodellen auch Produkte des Investmentbanking nachfragen.

Allerdings haben die Mainzer dabei (noch) nicht ihre frühere Unabhängigkeit in Kapitalmarktangelegenheiten zurückerlangt, denn bei der Produktstellung will die Mutter mitbestimmen. So werden Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) künftig über die Plattform der WestLB emittiert. Auch die Verbriefungen für Wohnungsunternehmen (siehe dazu Ausgabe 06/07-2006) laufen über die Compass-Plattform der Düsseldorfer.

Im Rahmen des Investmentbanking will die Immobilienbank auch verstärkt bei Börsengängen beraten. Hierbei erhofft sich das Institut vor allem aus der Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) zusätzliches Geschäftspotenzial zu erschließen. Mit einigen Immobiliengesellschaften sei man bereits in Verhandlungen über die Schaffung von Prä-REIT-Strukturen.

Darüber hinaus wurde ein eigenes Resort für das Sparkassen- und Mittel-

standsgeschäft gebildet. Damit will sich die WIB deutlicher als Partner der Primärbanken in der Gruppe positionieren. Aus der neuen Einheit heraus sollen den Sparkassen Konsortialkredite, Beteiligungen an Immobilien-Joint-Ventures und Public-Private-Partnerships angeboten werden. Zusätzlich pilotiert die Bank eine Pool-Pfandbriefemission auf Basis des Forderungsankaufs für vier Sparkassen aus Nordrhein-Westfalen.

### Aus der GuV der Westdeutschen Immobilienbank (Konzern)

	2005	2004
	in Millionen Euro	
Zinsüberschuss	134,1	108,5
Provisionsüberschuss	- 3,9	1,9
Verwaltungsaufwendungen	85,3	92,6
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	75,3	- 95,2
Jahresüberschuss	58,9	- 95,4
Bilanzgewinn	33,7	42,7

Quelle: Geschäftsbericht der WIB

Intensiviert werden soll auch das Direktgeschäft mit privaten Baufinanzierungen. Dabei möchte Beckmann sein Haus nicht als Wettbewerber zum Filialvertrieb der Sparkassen, sondern als komplementären Anbieter verstanden wissen. Daher werde die Immobank Direkt in Münster – im Gegensatz zur DKB – nicht als Direktbank, sondern als Produktlieferant für die Primärstufe aufgestellt. Damit, so hofft der Vorstand, könnten abwanderungsbereite Kunden doch noch im Sparkassenlager gehalten werden. Derzeit kooperieren in diesem Bereich 15 Sparkassen mit der WIB. Über die Münsteraner Plattform wurden im vergangenen Jahr 940 (660) Millionen Euro Neugeschäft generiert. Für 2006 sind zwischen 1,3 und 1,5 Milliarden Euro angestrebt.

Insgesamt schloss die Bank 2005 mit 5,7 Milliarden Euro das höchste Neugeschäftsvolumen ihrer Geschichte ab. Nach dem Schwächejahr 2004 bedeutet dies ein Plus von 63,1 Prozent. Daran haben die internationalen Finanzierungen traditionell den größten Anteil mit 2,7 (2004: 1,6) Milliarden Euro (plus 69 Prozent). Auch das Geschäft in Deutschland wuchs deutlich um 62 Prozent auf 2,1 (1,3) Milliarden Euro. Der Rest entfiel im Wesentlichen auf das Privatkundengeschäft

der Immobank Direkt. Künftig sollen diese drei Bereiche am gesamten Neugeschäft etwa zu gleichen Teilen vertreten sein. Das heißt auch, dass die WIB beim Ausbau des Auslandsgeschäfts leicht auf die Bremse tritt. Gleichwohl wurde am 1. Juni 2006 ein Büro in Tokio eröffnet, ein weiteres in Warschau soll künftig die Märkte des Baltikums und Mitteleuropas erschließen. Kommunkredite wurden in Höhe von 0,4 (0,04) Milliarden Euro ausgereicht.

Vor Inkrafttreten des Pfandbriefgesetzes und dem Wegfall des ÖPG zum 19. Juli 2005 hatte sich die Bank bereits auf Vorrat refinanziert, so dass der Bruttoabsatz aller Emissionen im vergangenen Jahr 4,9 (5,9) Milliarden Euro betrug. Zum Bilanzstichtag hatte das Kreditinstitut Mittel in Form von Pfandbriefen, Inhaberschuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen und Namenstiteln im Gesamtvolumen von 18,3 (15,6) Milliarden Euro aufgenommen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung weist der Konzern für 2005 ein Zinsergebnis von 134,1 (108,5) Millionen Euro (plus 23,6 Prozent) aus. Aufgrund des gestiegenen Neugeschäfts nahmen die Vergütungsaufwendungen für den Vertrieb zu, so dass sich das Provisionsergebnis auf minus 3,9 (plus 1,9) Millionen Euro belief. Die Verwaltungsaufwendungen (inklusive der Sachabschreibungen) erreichten 73,1 (79,4) Millionen Euro. Dazu trugen die um 16,8 Prozent niedrigeren Personalkosten von 46,5 (55,9) Millionen Euro ebenso bei wie die Sachaufwendungen, die um ein Fünftel auf 43,5 (53,9) Millionen Euro sanken.

Nachdem der Konzern das Jahr 2004 mit einem Verlust von 95,4 Millionen Euro abgeschlossen hatte, wurde zum Jahresende 2005 ein Jahresüberschuss von 58,9 Millionen Euro erzielt. Darin enthalten sind jedoch Sondereinflüsse bei der Bank in Höhe von 23,2 Millionen Euro aufgrund von Projektverkäufen im Beteiligungsbereich und die Auflösung einer im Vorjahr gebildeten Rücklage. Der Bilanzgewinn betrug 33,7 (42,7) Millionen Euro. Die Bilanzsumme nahm auf 23,1 (21,5) Milliarden Euro zu. (Red.)