

## Bilanzen

### WIB will mehr Investmentbanking

Die in Mainz ansässige Westdeutsche Immobilienbank (WIB), die seit 1. Januar 2007 als AG firmiert, wird sich künftig neben der Kapitalmarktcompetenz ihres Mutterkonzerns, der WestLB AG, auch auf verstärktes Produkt-Know-how im eigenen Hause stützen. Dies kündigte der WIB-Vorstandssprecher Hubert Beckmann auf der Bilanzpressekonferenz des Unternehmens an.

Mit Peter Knopp, der voraussichtlich erst Mitte der zweiten Jahreshälfte von der Eurohypo AG, Eschborn, in den WIB-Vorstand wechselt, kommt deshalb ein ausgewiesener Experte für Syndication und Securitization an Bord. Damit käme die Bank dem Wunsch der Investoren nach, die zunehmend kurzfristige und kapitalmarkttaugliche Strukturen nachfragen. Dabei hofft die WestLB-Tochter zudem, das Neugeschäft weiter zu stärken.

Mit einem zugesagten Kreditvolumen in Höhe von 8,1 Milliarden Euro hat die Bank zumindest schon 2006 eine neue Höchstmarke erreicht. Insbesondere die Forcierung ihrer internationalen Aktivitäten trug dazu bei, dass das Bewilligungsvolumen um 2,4 Milliarden Euro beziehungsweise 42 Prozent über dem Vorjahr lag. Dabei wurde das Geschäft mit nationalen gewerblichen Immobilieninvestoren um 33 Prozent auf 2,8 (2,1 Milliarden Euro) erweitert. Hier habe sich vor allem die positive wirtschaftliche Entwicklung und das deutlich ver-

besserte Investitionsklima am deutschen Markt bemerkbar gemacht.

Mit 4,2 (2,7) Milliarden Euro verzeichnete allerdings das internationale Geschäft eine noch höhere Wachstumsrate – plus 56 Prozent. Folglich nahm der Anteil des Auslandsgeschäfts am gesamten Neugeschäftsvolumen auf 51 Prozent zu, nachdem er im Jahr 2005 noch bei 47 Prozent gelegen hatte. Neben ihren europäischen Zielregionen Großbritannien, Frankreich, Iberische Halbinsel, Benelux sowie Polen, Tschechien und Ungarn hat die Bank ihr Geschäft in Amerika ausgeweitet. Erstmals wurden auch Kunden nach Australien, Mexiko und Japan begleitet. Von der Eröffnung einer Repräsentanz in Warschau zu Beginn des laufenden Jahres und der geplanten Repräsentanz in Prag erwartet der Vorstand, dass die Ausleihungen in Zentral- und Osteuropa weiter zunehmen. Zudem soll eine Tochtergesellschaft in Tokio entstehen, um auch in der Region Asien-Pazifik stärker Geschäft zu akquirieren.

Erstmals die Milliardengrenze überschritten haben die privaten Wohnungsbaufinanzierungen, deren Volumen um 22 Prozent auf 1,1 (0,9) Milliarden Euro zunahm. Der Hauptteil dieser Finanzierungen wurde von Kooperationspartnern und Hypothekenbrokern vermittelt, während die Bank auch selbst über das Tochterunternehmen Immobank Direkt bundesweit standardisierte Baufinanzierungen im Internet anbietet.

Durch den 2006 gegründeten Geschäftsbereich Sparkassen habe die Bank – dem Konzernauftrag gemäß – den Kontakt zu

diesen Instituten intensiviert und den Sparkassen ein Finanzierungsvolumen von rund 200 Millionen Euro zugesagt. Vor allem bei gewerblichen und privaten Immobilienfinanzierungen, Immobilien-Joint-Ventures, Public Private Partnerships und in der Refinanzierung wollen die Mainzer den vorwiegend nordrhein-westfälischen Sparkassen als Partner zur Verfügung stehen. Bereits 2006 wurde mit vier Pilotsparkassen ein Projekt zur Emission von Hypothekendarlehen vorbereitet. Ab 2008 soll diese Refinanzierungsform dann allen interessierten Sparkassen angeboten werden.

In der Bilanzierung unterscheidet die WIB zwischen Bank und Konzern, der zwar zu etwa 95 Prozent von der Bank geprägt ist, aber auch noch kleinere Beteiligungen enthält. Während die Bank nach HGB bilanziert, wird für den Konzern seit 2005 ein IFRS-Abschluss (International Financial Reporting Standards) aufgestellt. Von der positiven Neugeschäftsentwicklung wurde insbesondere das nach HGB ermittelte Zinsergebnis der Bank beflügelt, das von 138,2 Millionen Euro im Jahr 2005 auf 151,5 Millionen Euro zulegte. Den gleichfalls verbesserten Provisionserträgen von 20,7 (16,3) Millionen Euro standen geringfügig höhere Provisionsaufwendungen von 21,3 Millionen Euro gegenüber, die im Wesentlichen aus Vermittlungen privater Baufinanzierungen beziehungsweise dem starken Wachstum der Bank in diesem Bereich resultierten.

Den Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um 5,5 Prozent auf 77,1 (73,1) Millionen Euro war vor allem auf den Perso-

#### Aus den Bilanzen und GuV von WIB und AHBR

	Westdeutsche Immobilienbank			AHBR		
	2006 in Millionen Euro	2005 in Millionen Euro	Veränderung in Prozent	2006 in Millionen Euro	2005 in Millionen Euro	Veränderung in Prozent
<b>Aus der Bilanz</b>						
Forderungen an Kreditinstitute	1 612,0	2 596,0	- 37,9	5 512,4	10 961,8	- 49,7
Forderungen an Kunden	17 954,0	17 217,0	4,3	24 007,7	36 849,6	- 34,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4 517,0	4 890,0	- 7,6	2 425,6	16 438,0	- 85,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	5 333,0	4 209,0	26,7	10 820,9	8 820,1	22,7
Eigenkapital	891,0	852,0	4,6	640,7	239,8	167,2
Bilanzsumme	22 740,0	22 903,0	- 0,7	38 827,7	67 377,8	- 42,4
<b>Aus der Ertragsrechnung</b>						
Zins- und Provisionsüberschuss	152,6	138,7	10,0	- 62,6	141,1	- 144,4
Verwaltungsaufwand	77,1	73,1	5,5	86,6	98,2	- 11,8
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	75,6	67,5	12,0	- 141,8	221,2	- 164,1
Risikovorsorge (Saldo)	- 27,7	- 27,3	1,5	- 34,0	- 235,9	- 85,6
Jahresüberschuss	39,0	26,3	48,3	- 575,1	- 1 083,4	- 46,9

Quellen: WIB, AHBR

nalaufwand zurückzuführen, der aufgrund der Kapazitätsausweitung im dritten Quartal 2005 sowie Tarif- und Kaufkraftanpassungen in 2006 auf 44,6 (39,6) Millionen Euro zunahm. Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Bank lag mit 503 (504) auf Vorjahresniveau. Einsparungen wurden dagegen bei den Sachaufwendungen durchgesetzt, sodass diese inklusive der entsprechenden Abschreibungen auf 32,5 (33,5) Millionen Euro sanken. Folglich verbesserte sich die Cost-Income-Ratio nur leicht von 52 auf 51 Prozent.

Das operative Ergebnis verbesserte sich um zwölf Prozent von 67,5 auf 75,6 Millionen Euro. Zufrieden mit der Entwicklung, aber unzufrieden mit der absoluten Höhe ist Beckmann mit dem Ergebnis vor Steuern, das gegenüber dem von Sondereffekten geprägten Jahr 2005 um 20 Prozent von 40,1 auf 47,9 Millionen Euro zunahm. Der Jahresüberschuss der Bank erhöhte sich um 48,3 Prozent auf 39,0 (26,3) Millionen Euro. Die Bilanzsumme blieb mit 22,7 (22,9) Milliarden Euro annähernd auf Vorjahresniveau, wobei die Kundenforderungen auf 18,0 (17,2) Milliarden Euro stiegen.

Der nach IFRS ermittelte Konzernjahresüberschuss reduzierte sich auf 29,1 (33,9) Millionen Euro. Die aus der erstmaligen Anwendung der IFRS-Rechnungslegung in 2005 noch resultierenden positiven Bewertungseffekte wurden zur Reduzierung der Volatilität künftiger Ergebnisse der Bank in 2006 durch Gegenmaßnahmen zum Teil korrigiert.

## Letzte Bilanz der AHBR

Die Tage der Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG, Frankfurt am Main, sind gezählt: Auf der Hauptversammlung am 19. Juni 2007 wird das Institut in Corealcredit Bank AG umfirmieren, um damit auch nach außen den Neuanfang zu symbolisieren. Demnach wird das Unternehmen künftig als Spezialist für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland positioniert, das sich sämtlicher am Kapitalmarkt verfügbarer Instrumente bedienen und diese auch seinen Kunden anbieten will. Neben der Fokussierung auf nur ein Geschäftsgebiet soll eine sehr schlanke Organisation den Erfolg gewährleisten. Daher gibt

es unterhalb des Vorstands nur noch eine Führungsebene. Die Kundenbetreuung sollen Experten-Teams übernehmen, die alle Kundenwünsche abzudecken haben, um das „Wandern von Kreditakten“ einzudämmen.

Um dieses Geschäftsmodell umzusetzen, trennte sich die Bank von allen übrigen Geschäftsfeldern und verkaufte im Berichtsjahr Portfolios in einer Größenordnung von 6,6 Milliarden Euro. Davon betroffen war auch das gesamte Auslandsfinanzierungsgeschäft in Höhe von 3,1 Milliarden Euro. Zudem wurde der Verkauf von weiteren Portfolios im Volumen von 3,5 Milliarden Euro vereinbart, aber erst 2007 realisiert. Den Restbestand an privaten Baufinanzierungen will die Bank im Laufe dieses Jahres vollständig zurückführen. Nachdem die Übertragung des kompletten Staatskreditportfolios an die Depfa scheiterte, werden daraus wohl kleinere Pakete geschnürt und veräußert, kündigte der Vorstand an. Durch diese Maßnahmen wurde der Gesamtbestand an Immobilienfinanzierungen um 42 Prozent auf 13,4 Milliarden Euro zurückgeführt und das Staatskreditportfolio von 33,5 Milliarden Euro auf 18,1 Milliarden Euro annähernd halbiert.

Damit das „neue“ Unternehmen ohne Altlasten durchstarten kann, waren im vergangenen Jahr nochmals Korrekturen wegen der Zinsfehlspekulationen in der Vergangenheit notwendig. Folglich weist das Kreditinstitut wie schon vor Jahresfrist angekündigt einen Fehlbetrag von 575,1 Millionen Euro aus. Dafür werden erneut die Inhaber von Genussrechten kräftig zur Kasse gebeten, wobei sie für 2006 „nur“ noch mit 103,9 Millionen Euro in Anspruch genommen werden, während es 2005 noch 360 Millionen Euro waren.

Weitere 56 Millionen Euro schultern die stillen Einlagen, die nach dem Vergleich mit der DZ Bank und anderen aber fast vollständig von der AHBR-Muttergesellschaft Lone Star gehalten werden. Lediglich die Volksbank Heilbronn besitzt noch stille Beteiligungen in Höhe von 5,1 Millionen Euro, weil sie den Vergleich nicht akzeptieren wollte. Seitdem wird nach Auskunft des Vorstands weiter über eine Lösung verhandelt. Der verbleibende Jahresfehlbetrag von 415,2 Millionen Euro ergibt zusammen mit dem Verlustvortrag 2005 in Höhe von 441,6 Millionen Euro einen Bilanzverlust von 856,8 Millionen Euro.

Aufgrund der negativen Zinsmargen des Derivate-Altbestands und erhöhter Refinanzierungskosten belief sich das Zins- und Provisionsergebnis 2006 auf minus 62,6 Millionen Euro, nachdem für 2005 noch plus 141,1 Millionen Euro ausgewiesen wurden. Gleichzeitig sank der Verwaltungsaufwand um zwölf Prozent auf 86,6 (98,2) Millionen Euro. Denn durch den Abbau von 62 Stellen wurden die Personalkosten um 9,4 Millionen Euro auf 30,2 Millionen Euro zurückgeführt, während die Sachkosten mit 56,4 Millionen Euro nur leicht unter dem Vorjahresniveau lagen. Zuzüglich sonstige Erträge und Aufwendungen errechnet sich ein Betriebsergebnis vor Risikoversorge von minus 141,8 (plus 221,2) Millionen Euro.

Die Risikoversorge ermäßigte sich infolge der Neubewertung von Immobilienkreditbeständen, veränderter Kreditverwertungsstrategie und verbessertem Marktumfeld von 347,1 Millionen Euro auf 52,1 Millionen Euro. Saldiert mit dem Wertpapierergebnis von 18,1 Millionen Euro ergab sich eine operative Risikoversorge von 34,0 (235,9) Millionen Euro. Dazu kommen Verluste von 496,6 Millionen Euro aus dem Abbau der Derivatebestände, 107,5 Millionen Euro aus Pfandbriefrückkäufen und 101,4 Millionen Euro aus Rückstellungen. Diesen standen außerordentliche Erträge aus dem Verkauf von Wertpapierportfolios und Schuldscheindarlehen in Höhe von 226,1 Millionen Euro und Hypothekarkreditbeständen von 118,4 Millionen Euro.

Das bilanzielle Eigenkapital betrug zum Jahresende 2006 640,7 Millionen Euro. Dazu hatte Lone Star die Kapitalrücklage um 872,5 Millionen Euro aufgestockt sowie Nachrangmittel über 211,0 Millionen Euro zugeführt. Durch die großen Portfolioverkäufe und die Rückführung des Staatsfinanzierungsgeschäfts verringerte sich die Bilanzsumme von 67,4 auf 38,8 Milliarden Euro.

Für das laufende Jahr peilt die Bank ein ausgeglichenes Ergebnis an, um 2008 wieder in die Gewinnzone zurückzukehren. Dazu wird ein dynamisches Neugeschäftswachstum angestrebt. Für 2007 hat sich das Kreditinstitut ein Zusagevolumen von 750 Millionen Euro vorgenommen. Bereits in den ersten drei Monaten dieses Jahres lag das Neugeschäftsvolumen über 100 Millionen Euro, teilte der Vorstand mit. In den folgenden Jahren sollen die Zusagen jeweils mindestens verdoppelt werden. ■