

WIB – ein interessantes Asset

Während die WestLB Anfang April ihren angekündigten Jahresfehlbetrag von rund einer Milliarde Euro erläutert, wird zuweilen wenig beachtet, dass der Konzern durchaus feine Assets sein Eigen nennt. Dazu darf auch die 100-prozentige Tochtergesellschaft Westdeutsche Immobilienbank AG (WIB), Mainz, gezählt werden, die dieser Tage mit fünf positiven Botschaften aus ihrem Hause der Muttergesellschaft beistehen will: Nach vorläufigen Zahlen werden die Mainzer erstens ihr Immobilienneugeschäft gesteigert und zweitens das Vorsteuerergebnis erhöht haben; drittens wurden die Rentabilität und viertens das Rating verbessert; und schließlich kommen – fünftens – zumindest von der WIB keine Subprime-Belastungen.

Zum Neugeschäft: Mit 9,6 Milliarden Euro steigerte die WIB ihre Kreditbewilligungen im Jahr 2007 um 18,5 Prozent (2006: 8,1 Milliarden Euro), wobei das internationale Investorengeschäft mit 5,6 (4,2) Milliarden Euro nicht nur den größten Anteil, sondern auch den höchsten Zuwachs (plus 33 Prozent gegenüber dem Vorjahr) verzeichnete. Dabei lag das Schwergewicht wie schon im Vorjahr auf dem amerikanischen Kontinent. Objekte in den USA, Kanada, Mexiko und Argentinien machten zusammen mehr als ein Fünftel (22 Prozent) des Neugeschäftsvolumens aus. Gleichzeitig stieg die Bedeutung Süd- und Osteuropas von zwei auf acht Prozent. Während auf Großbritannien und

Irland gemeinsam unverändert knapp ein Zehntel des Neugeschäfts entfiel, verlor Frankreich als Zielland von 16 auf neun Prozent. Um die dynamische Entwicklung im Auslandsgeschäft zu unterstützen, hatte die Bank im vergangenen Jahr neue Standorte in Warschau, Prag und Tokio gegründet.

Aber auch im Inland wurde die Präsenz durch ein neues Berliner Büro ausgeweitet. Im Geschäft mit nationalen Investoren legte das Mainzer Kreditinstitut immerhin um 21 Prozent auf 3,4 (2,8) Milliarden Euro zu. Lediglich im Bereich Privatkunden sanken die Zusagen. Hier wurden mit 0,6 (1,1) Milliarden Euro immerhin 45 Prozent weniger Kredite bewilligt als im Vorjahr. Dies sei bewusst geschehen, weil die durch den Wettbewerb unter Druck geratenen Margen nicht mehr die Risikokosten zu decken vermochten, erklärt der Vorstandsvorsitzende Hubert Beckmann die Zurückhaltung in diesem Segment.

Dagegen entwickelte sich das erst zu Jahresbeginn 2006 gestartete Geschäft mit den Sparkassen aus Sicht des Vorstands positiv. Inzwischen kooperieren 28 Sparkassen mit der WIB, die im Jahr 2007 in diesem Geschäftsbereich 186 (98) Millionen Euro bewilligte und darüber hinaus 190 (90) Millionen Euro an die Sparkassen vermittelte. Zwar schätzt der Vorstand, dass diese Zusammenarbeit – bei der sich die WIB als Komplementär zum Marktwissen der Platzbank verstanden wissen will – noch um das Drei- bis Vierfache ausgeweitet werden könnte, doch soll sich dafür die nötige Zeit genommen werden, um das Wachstum auch intern bewältigen zu können.

Zum Geschäftsergebnis: Die deutliche Ausweitung des Neugeschäfts ließ den Zinsüberschuss im WIB-Konzern um 35 Prozent auf 177,9 (131,7) Millionen Euro steigen. Gleichzeitig führten gesteigerte Erträge im Investorengeschäft und – aufgrund des Rückgangs bei den privaten Baufinanzierungen – niedrigere Provisionsaufwendungen zu einem Provisionsüberschuss von 9,4 (0,4) Millionen Euro.

Dass sich das Handelsergebnis von minus 2,4 Millionen Euro auf 19,9 Millionen Euro verbesserte begründet der Vorstand mit Bewertungseffekten aus der Umstellung auf IFRS und dem Verkauf von Zinsicherungsinstrumenten. Darüber hinaus profitierte die Bank von dem erfolgreichen Geschäft mit Zins- und Währungsderivaten, die im Rahmen individuell strukturierter Finanzierungslösungen verstärkt mit Immobilienkunden der WIB abgeschlossen wurden.

Die Erhöhung des Verwaltungsaufwands um 8,2 Prozent auf 91,1 (84,2) Millionen Euro ist sowohl auf Lohn- und Preissteigerungen als auch auf die Gründung von vier neuen Geschäftsstellen zurückzuführen. In der Kreditrisikovorsorge hielten sich 2007 die Zu- und Abschreibungen die Waage, sodass sich ein Saldo von 0,3 (minus 20,7) Millionen Euro ergab. Das Finanzanlageergebnis von minus 18,5 (minus 1,8) Millionen Euro ergab sich, weil den positiven Erträgen aus Joint-Venture-Beteiligungen in Höhe von rund sechs Millionen Euro Beteiligungsrisiken von etwa 24 Millionen Euro gegenüberstanden.

Unter Einrechnung der sonstigen Aufwendungen und Erträge verblieb für 2007 ein Vorsteuerergebnis von 101,5 (36,0) Millionen Euro. Allerdings sind hier Sondereffekte aus einer konservativeren Kalkulation bei der IFRS-Bilanzierung wirksam. Demnach möchte die Bank beispielsweise die Volatilität des Handelsergebnisses möglichst gering halten, weshalb Einnahmen aus dem Handel mit Zinsderivaten seit 2007 im Zinsergebnis erfasst würden. Ohne diesen und weitere Einmaleffekte wird das nachhaltig operative Ergebnis auf 70,9 Millionen Euro beziffert. Zur Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte ebenfalls angepasst.

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich aufgrund der Ausweitung der Kundenforderungen von 23,2 auf 23,8 Mil-

Vorläufige Geschäftszahlen der Westdeutschen Immobilienbank

	2007 in Milliarden Euro	2006	Veränderung in Prozent
Neugeschäft	9,6	8,1	18,5
Forderungen*	19,1	18,0	6,1
Verbindlichkeiten**	19,7	19,5	1,0
Bilanzsumme	23,8	23,2	2,6
Zinsüberschuss	177,9	131,7	35,1
Provisionsüberschuss	9,4	0,4	2 250,0
Verwaltungsaufwand	91,1	84,2	8,2
Kreditrisikovorsorge	0,3	- 20,7	- 101,4
Ergebnis vor Steuern	101,5	36,0	181,9
Eigenkapitalrendite	11,6	4,2	-
Cost Income Ratio	40,2	59,8	-

* an Kunden und Kreditinstitute; ** an Kunden und Kreditinstitute sowie Verbriefte Verbindlichkeiten
Quelle: WIB

Unternehmen und Märkte

liarden Euro. Zur Kapitalverstärkung der Bank wurden 40 Millionen Euro der § 340 g HGB-Reserve für allgemeine Bankrisiken zugeführt. Welchen Gewinn die Bank an die Muttergesellschaft WestLB für 2007 abführen wird, stand zum Redaktionsschluss noch nicht fest. Der Personalbestand des WIB-Konzerns erhöhte sich bis zum Ende des Geschäftsjahres auf 528 (523) Mitarbeiter.

Zur Rentabilität: Aufgrund eines stringenteren Kostenmanagements, aber vor allem höheren Erträgen verbesserte sich die Cost-Income-Ratio nach Angaben der Bank von 59,8 Prozent im Jahr 2006 auf 40,2 Prozent. Hierbei wurden die Erträge der Bank sowie die operativen Verkaufserlöse aus Joint Ventures (sechs Millionen Euro) dem um Sondereffekte in Höhe von 3,9 Millionen Euro bereinigten Verwaltungsaufwand gegenübergestellt.

Umgerechnet auf den Personalbestand des Konzerns stiegen die Erträge pro Mitarbeiter von 0,31 auf 0,45 Millionen Euro, während der Verwaltungsaufwand pro Mitarbeiter mit 0,19 (0,18) Millionen Euro nahezu konstant blieb. Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich auf 11,6 Prozent, nachdem er im Vorjahr noch 4,2 Prozent betragen hatte. Würden die Einmaleffekte herausgerechnet, läge der nachhaltige Return-on-Equity nach Aussage des Vorstands bei 8,6 Prozent. „Mit diesen Kennzahlen brauchen wir den Vergleich mit Wettbewerbern nicht mehr zu scheuen“, frohlockte Hubert Beckmann bei der Präsentation der Zahlen.

Zum Rating: Mit der Aufnahme in die Reservefonds des Rheinischen Sparkassen- und Giroverbands (RSGV) und des Westfälisch-Lippischen Sparkassen- und Giroverbands (WLSGV) sieht die WIB ihre Bedeutung im Sparkassenverbund weiter gestärkt. Bisher gehörte sie den Sicherungseinrichtungen nur indirekt über die Muttergesellschaft WestLB an. Für die Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) rechtfertigt die neue Konstellation eine Anhebung des Langfrist-Ratings der WIB von „BBB plus“ auf „A minus“. Kurzfristig bewertet S&P die Bank mit „A minus 2“, während die Pfandbriefe unverändert die Bestnote „AAA“ erhalten.

Zum Kapitalmarktgeschäft: Da die Bank nach eigenen Angaben weder direkt noch indirekt im Subprime-Markt

investiert ist, hatte sie zwar direkt keinen Korrekturbedarf im Anlageportfolio, war aber im Rahmen des international verschlechterten Kapitalmarktumfeldes dennoch von der Finanzmarktkrise betroffen. Trotzdem wurden im vergangenen Jahr Kreditrisiken in Höhe von rund 1,3 Milliarden Euro ausplatziert. Davon entfielen 400 Millionen Euro auf die im Februar 2007 in den Markt gegebene Verbriefung „Wilco“ mit dinglich besicherten Krediten an Offene Immobilienfonds. Rund 900 Millionen Euro waren Syndizierungen, von denen zwei Drittel an Sparkassen, Landes- und Pfandbriefbanken gingen. Den Großteil der Kredite, 1,1 Milliarden Euro, hat die WIB jedoch auf den eigenen Büchern behalten.

Obwohl Verbriefungen bis auf Weiteres nicht realisiert werden können, ist die Bank zuversichtlich, für vertretbare Risiken auch künftig Partner zu finden, denn sowohl Syndizierungen als auch Verbriefungen seien für die Bank weiterhin wichtige Bausteine bei der Risikosteuerung und zur Verbesserung der Rentabilität. Grundsätzlich sei die Refinanzierung jederzeit sichergestellt gewesen. Durch ihre Pfandbriefe besitze die Bank auch im aktuell schwierigen Marktumfeld eine stabile Refinanzierungsquelle, beteuert der Vorstand.

Ihr Kapitalmarktwissen will die Bank künftig noch stärker als bisher den Sparkassen mit sogenannten Pool-Pfandbriefen zur Verfügung stellen. Nachdem die Ende 2006 mit vier Sparkassen (Sparkasse Rheine, Sparkasse Steinfurt, die Sparkasse am Niederrhein und die Stadtsparkasse Emmerich-Rees) begonnene Pilotphase abgeschlossen wurde, stehe das Produkt jetzt vor der Massengeschäftsfähigkeit. Bis Ende 2008, so hofft der Vorstand, sei eine entsprechende elektronische Plattform, die von der Sparkassen-IT entwickelt werde, startklar.

Zum Ausblick: Aufgrund der Unsicherheiten über die weitere Entwicklung der internationalen Immobilienmärkte hält sich der WIB-Vorstand mit detaillierten Prognosen zur Geschäftsentwicklung zurück. Gleichwohl seien die ersten Monate dieses Jahres gut angelaufen. Da auch die Margen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung seit Jahresbeginn wieder anziehen, erwartet die WIB für 2008 ein insgesamt zufriedenstellendes Ergebnis. Gleichwohl hängt die Zukunft der Mainzer nicht allein am

Marktumfeld. Tüchtige Töchter sind im eigenen Haus eine gern gesehene Stütze, vor allem wenn die Mutter kränkelt. Aber hübsche Töchter wecken bekanntlich auch Begehrlichkeiten, denen die Konzernmutter umso eher nachzugeben bereit sein dürfte, je dringender sie das Brautgeld gebrauchen kann. Die Frage wird daher lauten: Wie nützt die WIB der WestLB am meisten? Auf die Antwort aus Düsseldorf darf man auf jeden Fall gespannt sein.

Mehr Finanzierungen bei privaten Bausparkassen

Im Jahr 2007 haben die privaten Bausparkassen Baugelder in Höhe von über 26 Milliarden Euro ausgezahlt, die ganz überwiegend in den Bau, Kauf und die Modernisierung von Wohneigentum fließen. Das entspricht einem Plus von 11,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit haben die privaten Bausparkassen bei der Bereitstellung von Spar- und Darlehenskapital deutlich höhere Zuwächse als die Gruppe der Landesbausparkassen, die mit neun Milliarden Euro um 7,7 Prozent mehr als im Vorjahr ausgezahlt hatten (vergleiche hierzu Ausgabe 05-2008, Seite 162). Für Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der privaten Bausparkassen, ist diese Entwicklung ein Indiz dafür, dass die vor einigen Jahren eingeführten Finanzierungstarife mit niedrigeren Darlehenszinsen bei den Kunden gut ankommen.

Hatte die Abschaffung der Eigenheimzulage noch bis ins Jahr 2006 für eine Sonderkonjunktur im Bauspar-Neugeschäft gesorgt, so machte sich 2007 mit nur noch 182 000 Wohnungsbaugenehmigungen (minus 26 Prozent gegenüber 2006) eine extrem schwache Baukonjunktur bemerkbar. So vermittelten die 15 privaten Bausparinstitute im Jahr 2007 knapp zwei Millionen Bausparverträge – ein Rückgang um 10,7 Prozent. Weil jedoch zunehmend Finanzierertarife mit größeren Bausparsummen abgesetzt wurden, blieb die Bausparsumme mit 56,8 Milliarden Euro nur um 7,0 Prozent hinter dem Vorjahreswert zurück. Besonders im vierten Quartal 2007 hätten sich die Unsicherheiten über die geplante

Einbeziehung des Bausparens in die Riese-Förderung bemerkbar gemacht. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit 27,4 Milliarden Euro fast die Hälfte des Bruttoneugeschäfts der dem Verband angehörenden Unternehmen auf die Bausparkasse Schwäbisch Hall entfiel, die mit einem Minus von 3,2 Prozent besser als die Gesamtheit der privaten Bausparinstitute abschloss (siehe dazu auch Ausgabe 03-2008, Seite 104). Im Vergleich dazu verzeichnete die LBS-Gruppe im Brutto-Neugeschäft ein Minus von 6,4 Prozent bei der Stückzahl und minus 4,7 Prozent bei der Bausparsumme. Bei der künftigen Gestaltung der Woh-

nungsbauprämie hoffen die privaten Bausparkassen derweil auf einen Kompromiss, der aus ihrer Sicht sicherstellt, dass die Förderung für junge Leute attraktiv bleibt. Diese lernen das gezielte Sparen durch das Bausparen, erklärt Zehnder. Die Wohnungsbauprämie sei hierfür eine wichtige Motivation. Zumindest für die unter 25-jährigen sollte es deshalb bei der bestehenden Regelung bleiben, fordert der Verband.

Den aktuellen Gesetzentwurf zur sogenannten Eigenheimrente, also die Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die Förderung der privaten

Altersvorsorge, begrüßte Zehnder ausdrücklich.

Die Aussichten für 2008 beurteilen die privaten Bausparkassen zurückhaltend. Richtig gemacht, könne die Eigenheimrente für zusätzliche Impulse am Wohnungsmarkt sorgen. Eine Rückbesinnung auf bewährte Finanzierungen dürfte sich stabilisierend auswirken. Vom wachsenden Modernisierungsmarkt erwarte die Branche positive Effekte. Für das laufende Geschäftsjahr ist ein anhaltender Anstieg der Finanzierungsleistungen zu erwarten, prognostiziert der Verband.

PERSONALANZEIGE

Als eines der weltweit größten und ältesten Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor agieren wir mit weltweit über 400 Büros (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) und ca. 24.000 Mitarbeitern sehr erfolgreich als Partner für Eigentümer, Investoren und Nutzer. In Deutschland ist CB Richard Ellis seit 1973 mit ca. 230 Mitarbeitern in 5 Niederlassungen vertreten und in den Geschäftsbereichen Vermietung, Investment, Valuation, Global Corporate Services, Retail, Property Management, Public Advisory Services und Research tätig. Für unsere Niederlassung in Berlin suchen wir zum nächstmöglichen Termin einen

Leiter Qualitätsmanagement Valuation Germany (m/w)

Ihre Aufgaben:

Sie übernehmen den Aufbau und die Umsetzung von Verfahren rund um das Qualitätsmanagement für die Businessline Valuation mit über 40 Mitarbeitern. Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich von der Überprüfung von Bewertungsgutachten bis zur Kontrolle von internen Abläufen. Sie plausibilisieren Immobilienbewertungen für die Nutzungsarten Büro, Logistik, Einzelhandel und Wohnen im gesamten Bundesgebiet, prüfen umfangreiche Gutachten auf Konsistenz und Vollständigkeit und kontrollieren die Dokumentation und Qualitätssicherung von Bewertungsprojekten. Den Qualitätsmanagement- und Dokumentationsprozess optimieren Sie ständig weiter.

Unsere Erwartungen:

Wir suchen Persönlichkeiten mit einer abgeschlossenen akademischen, vorzugsweise wirtschaftswissenschaftlichen und immobilienökonomischen Ausbildung. Aufgrund Ihrer langjährigen Berufserfahrung im Bereich Immobilienbewertung (vorzugsweise im Risikomanagement einer Bank oder einem renommierten Beratungsunternehmen) beherrschen Sie die Anwendung nationaler und internationaler Bewertungsverfahren sehr sicher und im Detail. Sie kennen sich im deutschen Immobilienmarkt sehr gut aus und haben ausgeprägte Erfahrung bei der Erstellung umfangreicher Gutachten für Einzelimmobilien und Immobilienportfolios. Sie können mündlich wie insbesondere schriftlich sehr gut in deutscher und in englischer Sprache kommunizieren und haben gute finanzmathematische Kenntnisse. Sie erfüllen unsere Voraussetzungen des analytischen Denkens, einer schnellen Auffassungsgabe und einer präzisen Arbeitsweise. Zudem sind Sie humorvoll, haben große Freude an der Arbeit im Team und bringen Einsatzbereitschaft mit.

Unser Angebot:

Sie übernehmen diese verantwortungsvolle Position als Prokurist/in in einem internationalen Unternehmen. Sie berichten direkt an den Geschäftsführer Valuation und arbeiten eng mit insgesamt 10 Abteilungs- und Teamleitern der Businessline Valuation zusammen. Sie erwartet eine anspruchsvolle und sehr abwechslungsreiche Tätigkeit in einem humorvollen Team mit hohem Motivationsgrad bei international geprägtem Kundenumfeld. Weiterhin bieten wir Ihnen einen modernen Arbeitsplatz in der Berliner Innenstadt, eine attraktive Vergütung mit leistungsorientierten Komponenten und einen Dienstwagen auch zur privaten Nutzung.

Wir würden uns freuen, Sie bald in unserem Team begrüßen zu dürfen! Bitte schicken Sie Ihre Bewerbungsunterlagen ausschließlich per E-Mail an

CB Richard Ellis GmbH
Frau Britta Andreas
bewerbung@cbre.com

CBRE
CB RICHARD ELLIS
www.cbre.de