

Bilanzen

HRE: Finanzkrise zeigt Wirkung

Das Geschäftsjahr 2007 war aus Sicht der Hypo Real Estate Holding AG, München, von einer operativ erfreulichen Entwicklung in den Kerngeschäftsfeldern geprägt. Gleichwohl schlugen sich die in der zweiten Jahreshälfte auftretenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten mit negativen Effekten in der Ertragsentwicklung nieder. Im Konzernabschluss nach IFRS ist die am 23. Juli 2007 verkündete und zum 2. Oktober 2007 vollzogene Übernahme der Depfa Bank plc, Dublin, berücksichtigt. Da aber ein Vergleich der Zahlen mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich ist, werden in der Berichterstattung die Pro-forma-Zahlen gegenübergestellt. Diesen liegt die Annahme zugrunde, dass die Depfa bereits im Jahr 2006 vollständig in die Hypo Real Estate integriert wäre.

Demnach wuchs das Neugeschäft der Gruppe um 5,7 Prozent auf 101,9 (2006: 96,4) Milliarden Euro. Dabei trugen die Neuzugänge im strategischen Immobilienfinanzierungsgeschäft mit 32,1 Milliarden Euro bei, sodass der Vorjahreswert in Höhe von 26,6 Milliarden Euro um 20,7 Prozent übertroffen wurde. An öffentlichen Finanzierungen wurden 57,5 (61,7) Milliarden Euro zugesagt. Das entspricht einem Rückgang um 6,8 Prozent. Bei den Infrastrukturfinanzierungen nahm das Neugeschäft um 51,9 Prozent auf 12,3 (8,1) Milliarden Euro zu. Entsprechend den Ankündigungen wurden die Handelsaktivitäten der Depfa als nicht strategisch eingestuft und eingestellt.

Trotz der hohen Neuabschlüsse sank der gesamte Finanzierungsbestand um 4,2 Prozent auf 337,5 (352,4) Milliarden Euro. Dabei erhöhte sich das Portfolio der strategischen Immobilienfinanzierungen um 5,5 Prozent auf 65,6 (62,2) Milliarden Euro. Allerdings reduzierten sich die öffentlichen Finanzierungen zum Jahresende 2007 auf 229,0 (244,2) Milliarden Euro. Dieser Rückgang um 6,2 Prozent resultierte aus Verkäufen von Anleihen und Forderungen, die an Wert zugelegt hatten. Dass die Infrastrukturfinanzierungen (einschließlich des Depfa-Bestands) zum Jahresende 2007 ein Volumen von 18,4 (10,1) Milliarden Euro erreichten, begründet die Bank vor allem mit dem anziehenden Neugeschäft in diesem Segment. Im Bereich Capital Markets nahm der Bestand von 5,6 Milli-

arden Euro auf 18,3 Milliarden Euro zu, weil das Geschäft mit Finanzinstitutionen und staatlichen Einrichtungen ausgebaut wurde.

Zudem bestehen im Konzern ein Anlagebuch in Höhe von 1,7 (1,1) Milliarden Euro sowie drei nicht strategische Portfolios. Zu diesen gehört ein Altbestand an Immobilienfinanzierungen der Hypo Real Estate Bank AG, dessen Volumen bis zum Jahresende 2007 von 11,2 Milliarden Euro auf 6,5 Milliarden Euro abgeschmolzen wurde. Dieser Abbau gelang vor allem durch den Verkauf von leistungstakten Krediten an die ING-Diba.

In der Ertragsrechnung weist der Konzern einen Rückgang der operativen Erträge um 20,7 Prozent auf 1 463 (1 844) Millionen Euro aus. Dies wird vor allem mit den erfolgswirksamen Effekten der Abschreibungen auf CDOs erklärt, welche die Erträge mit 466 Millionen Euro belasteten. Bleiben diese unberücksichtigt, errechnet das Unternehmen einen Ertragsanstieg um 4,6 Prozent auf 1 929 Millionen Euro. Wichtigster Ertragsbringer war 2007 der Zinsüberschuss (einschließlich ähnlicher Erträge), der sich um 21,4 Prozent auf 1 471 (1 212) Millionen Euro erhöhte. Als Gründe für den Zuwachs werden vor allem das hohe Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung und ein Gewinn von 90 Millionen Euro aus dem Portfolioverkauf an die ING-Diba genannt.

Aufgrund des Anstiegs im Immobilienneugeschäft und bei den Infrastrukturfinanzierungen zog der Provisionsüberschuss um 31,5 Prozent auf 234 (178) Millionen Euro an. Dagegen wurde das Handelsergebnis durch die Finanzmarktkrise deutlich belastet, sodass es im Saldo minus 274 Millionen Euro betrug, nach plus 191 Millionen Euro im Jahr zuvor. Hierbei machten sich negative Bewertungsänderungen auf synthetische CDOs von 198 Millionen Euro bemerkbar. Abschreibungen auf Cash-CDOs in Höhe von 268 Millionen Euro führten dazu, dass das Finanzanlageergebnis von 265 auf sechs Millionen Euro fiel. In der Kreditrisikoversorge wurden im Saldo 61 Millionen Euro aufgelöst, während der Konzern im Jahr 2006 noch 159 Millionen Euro zugeführt hatte.

Dass der Verwaltungsaufwand um 13,1 Prozent auf 656 (580) Millionen Euro stieg, führt der Konzern fast ausschließlich auf den Personalaufbau in der Depfa

bis zu deren Übernahme zurück. Daraufhin verschlechterte sich die Cost Income Ratio im Konzern nach eigenen Angaben von 31,5 auf 44,8 Prozent.

Das zusammengefasste Ergebnis vor Steuern reduzierte sich um 18,5 Prozent auf 862 (1 058) Millionen Euro. Dagegen zeigt die ausgewiesene Gewinn- und Verlustrechnung der Hypo Real Estate Group, bei der das Ergebnis der Depfa erst ab dem 2. Oktober 2007 und somit im gesamten Vorjahr nicht enthalten war, ein um 2,8 Prozent auf 587 (571) Millionen Euro verbessertes Konzernergebnis vor Steuern. Abzüglich der Ertragsteuern von 130 (29) Millionen Euro ergab sich ein um 15,7 Prozent ermäßigter Jahresüberschuss von 457 (542) Millionen Euro.

In das laufende Geschäftsjahr 2008 ist der Konzern in seinen Kerngeschäftsfeldern durchaus unterschiedlich gestartet. Während in der Staatsfinanzierung das Neugeschäft in den ersten beiden Monaten sowohl vom Volumen als auch von der Rentabilität der Geschäfte gut anlieft, startete das Neugeschäft bei den Infrastrukturfinanzierungen moderat und in der gewerblichen Immobilienfinanzierung (Geschäftssegment Commercial Real Estate) verhalten. Dabei verfolgte die Hypo Real Estate angesichts des schwierigen Marktumfeldes eine konservative Strategie und fokussiert sich auf pfandbrieffähiges Neugeschäft. Aufgrund des widrigen Marktumfeldes verzeichnete das Kapitalmarktgeschäft zu Jahresbeginn eine negative Geschäftsentwicklung.

Aareal Bank mit hohem Überschuss

Das abgelaufene Geschäftsjahr bezeichnet die Aareal Bank AG, Wiesbaden, als das beste ihrer Konzerngeschichte. Damit zahlen sich die enormen Restrukturierungsanstrengungen des Kreditinstituts seit der Abspaltung von der Depfa und die Bereinigung des Beteiligungsportfolios aus. Mittlerweile konzentriert sich die Gruppe nur noch auf die beiden Säulen Strukturierte Immobilienfinanzierung und Consulting/Dienstleistungen.

Mit 11,7 Milliarden Euro übertraf das Neugeschäft im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen den Vorjahres-

Aus den Geschäftsberichten der HRE und der Aareal Bank

	Hypo Real Estate (Konzern) ¹⁾			Aareal Bank (Konzern)		
	2007	2006	Veränderung	2007	2006	Veränderung
	in Millionen Euro	in Millionen Euro	in Prozent	in Millionen Euro	in Millionen Euro	in Prozent
Gewerbliche Immobilienfinanzierungen						
Neugeschäft	32 100	26 600	20,7	11 700	9 900	18,2
Bestand	65 600	62 200	5,5	24 000	22 800	5,3
Aus der Bilanz						
Eigenkapital	6 074	3 445	76,3	1 627	1 372	18,6
Bilanzsumme	400 174	161 593	147,6	40 202	38 279	5,0
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung						
Zinsüberschuss	1 105	804	37,4	411	389	5,7
Provisionsüberschuss	198	145	36,6	142	145	- 2,1
Verwaltungsaufwand	435	335	29,9	361	356	1,4
Ergebnis nach Steuern	457	542	- 15,7	308	125	146,4
Kennzahlen (in Prozent)						
Return on Equity nach Steuern	9,4	9,9	- 5,1	25	10,9	129,4
Cost Income Ratio ²⁾	44,8	31,5	42,2	49,7	54,1	- 8,1

¹⁾ Depfa erst ab 2. Oktober 2007 einbezogen; ²⁾ bei der Aareal Bank nur für das Segment Strukturierte Finanzierungen
Quellen: Geschäftsberichte

wert von 9,9 Milliarden Euro um etwa 18 Prozent. Dabei wurden 89,5 Prozent der Kredite im Ausland generiert. Besonders hervorzuheben sind dabei die Märkte Frankreich (1,1 Milliarden Euro) und Nordamerika (1,8 Milliarden Euro), wo das Zusagevolumen jeweils verdoppelt wurde. Darüber hinaus entfielen auf Italien rund 1,5 Milliarden Euro, auf Spanien 0,6 Milliarden Euro, auf die Schweiz 0,3 Milliarden Euro und auf Skandinavien 1,8 Milliarden Euro. In Großbritannien betrug das Neugeschäft 0,8 Milliarden Euro, während in Zentral- und Osteuropa einschließlich Russland 1,0 Milliarden Euro Neugeschäft akquiriert wurde. In der Türkei wurden Finanzierungen für 0,5 Milliarden Euro abgeschlossen. Von dem deutschen Zusagevolumen in Höhe von 1,2 Milliarden Euro entfielen 38 Prozent auf die Wohnungswirtschaft, gefolgt von Logistik- und Einzelhandelsimmobilien mit jeweils 15 Prozent.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierung stieg der Zinsüberschuss um 2,1 Prozent auf 347 (2006: 340) Millionen Euro. Aufgrund der besseren Qualität des Portfolios wurde die Risikoversicherung im Kreditgeschäft um 13,5 Prozent auf 77 (89) Millionen Euro gesenkt. Weil im Berichtsjahr deutlich weniger Kredite als im Vorjahr vorzeitig zurückgezahlt wurden, gingen die Prepayment Fees zurück, sodass der Provisionsaldo um 27,3 Prozent auf 24 (33) Millionen Euro sank. Allerdings beinhaltet das Provisionsergebnis des Jahres 2006 einen Sondereffekt in Höhe von sieben Millionen Euro, der aus einer vereinnahmten Provi-

sion durch den Verkauf von Assets an einen Fonds resultiert. Das negative Handelsergebnis von 26 Millionen Euro ist auf niedrigere Marktbewertungen von ABS-Papieren und von Banken emittierte Schuldverschreibungen zurückzuführen.

Dass der Verwaltungsaufwand in diesem Segment um 6,5 Prozent auf 212 (199) Millionen Euro anstieg, begründet das Unternehmen einerseits mit den Kosten der internationalen Expansion und andererseits mit Sonderzahlungen an die Mitarbeiter. Unter Einrechnung sonstiger Positionen ergab sich für das Segment ein Ergebnis vor Steuern von 197 (139) Millionen Euro – plus 41,7 Prozent. Nach Abzug der Steuern verblieb ein um 25,9 Prozent verbesserter Segmentüberschuss von 136 (108) Millionen Euro.

Im Segment Consulting/Dienstleistungen, das im Wesentlichen aus der Tochtergesellschaft Aareon AG, Mainz, besteht, wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr 93 Wohnungsunternehmen, zwei gewerbliche Property Manager und ein Energieversorger als Neukunden akquiriert. Im Gesamtjahr lag das monatliche Einlagenvolumen im Schnitt bei 4,5 Milliarden Euro.

Wesentlich bestimmt wurde das Segmentergebnis durch den Verkauf der Beteiligung an der Immobilien Scout GmbH, der zu einem Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 25 Millionen Euro auf 162 Millionen Euro führte. Demgegenüber blieben die Umsatzerlöse mit 223 (221) Millionen Euro auf Vor-

jahresniveau. Auf der Kostenseite sank sowohl der Materialaufwand, der mit 36 (55) Millionen Euro um 34,5 Prozent zurückging, als auch der Personalaufwand, der sich trotz höherer Aufwendungen für den Management buy-out der Produktlinie Paco unlimited (ein Gebäudezugang- und Abrechnungssystem) um 8,9 Prozent auf 102 (112) Millionen Euro ermäßigte. Insgesamt verzeichnete das Segment ein von 21 Millionen Euro auf 183 Millionen Euro gesteigertes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Ohne die Sondereffekte hat das Segment seine operativen Erträge auf 30 (8) Millionen Euro fast vervierfacht. Unter Berücksichtigung der Steuern errechnet sich ein Segmentergebnis von 172 (16) Millionen Euro.

Übergeleitet in die Bank-Ergebnisrechnung ergibt sich für den Konzern ein um 5,7 Prozent gesteigerter Zinsüberschuss von 411 (389) Millionen Euro. Nach Einrechnung der Risikoversicherung im Kreditgeschäft und des Provisionsaldos von 142 (145) Millionen Euro sowie der übrigen GuV-Positionen stieg das Konzern-Betriebsergebnis um rund 138 Prozent auf 380 (160) Millionen Euro. Unter Vernachlässigung der Sondereffekte, die sich vor Steuern auf 221 (27) Millionen Euro summierten, betrug der Anstieg rund 20 Prozent. Nach Abzug der Steuern verblieb ein um 146 Prozent auf 308 (125) Millionen Euro verbesserter Konzernjahresüberschuss. Nach Abzug der Anteile von Dritten sowie der Einstellungen in die Gewinnrücklagen beträgt der Konzernbilanzgewinn 147 (107) Millionen Euro – ein Plus von 37,4 Prozent.

Für das laufende Geschäftsjahr ist der Konzern vorsichtig optimistisch. Sollte es nicht zu weiteren schwerwiegenden Verwerfungen an den Finanzmärkten kommen, erwartet der Vorstand das operative Ergebnis des Jahres 2007 erneut zu erreichen oder bei entsprechendem Marktumfeld zu verbessern. Allerdings hat der Vorstand die eigentlich für 2009 angestrebten 13 Prozent Eigenkapitalrendite nach Steuern auf 2010 verschoben, wenn sich die Marktlage spätestens bis 2009 wieder normalisieren sollte. Der Vorstand strebt für 2008 einen erneuten Anstieg der Risikoaktiva an, der sich eingedenk der günstigen Margenentwicklung positiv auf den Zinsüberschuss des Gesamtjahres auswirken sollte. Ein deutlicher Ergebnisanstieg wird auch für das Segment Consulting/Dienstleistungen erwartet.