

Im Blickfeld

Erneute Umsortierung in der Hypo Real Estate

Die Volksweisheit „Wer rastet, der rostet“ scheint einer der zentralen Leitsprüche der Hypo Real Estate (HRE) zu sein. Denn wieder einmal sortieren die Münchener kräftig um. Böse Zungen mögen zwar behaupten, dass die Gruppe offensichtlich immer noch strukturelle Defizite beseitigen müsse, der Vorstand begründet den Umbau jedoch mit dem Wandel vom Immobilienfinanzierer zum „Asset Finance House“. Gemeint ist damit die Ausweitung der Kapitalmarktaktivitäten und das dabei erworbene Know-how bei der Immobilien-Risiken-Verwaltung auch Dritten zur Verfügung zu stellen. Organisatorisch soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden, indem die bisherigen Konzernaktivitäten in nur noch zwei Segmente neu gegliedert werden.

So werden In- und Auslandsgeschäft im Real Estate Lending in diesem Jahr nicht mehr getrennt, sondern unter dem Berichtssegment Commercial Real Estate für die weltweiten Immobilienfinanzierungen zusammengefasst. Die Trennung von In- und Ausland sei beim Spin-off der Gruppe im Jahr 2003 und in den Phasen der Restrukturierung und des Aufbaus von Neugeschäft in Deutschland richtig gewesen, meinte der Vorstandsvorsitzender der HRE-Holding, Georg Funke, weil sie Investoren und Analysten ermöglichte, die operativen Fortschritte gezielt zu verfolgen. Diese Struktur habe sich jetzt aber überlebt.

Deutschland bleibe zwar ein wichtiger Kernmarkt, sei aber nur einer von vielen. Gleichwohl zeigen die vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2006, dass das Wachstum im Immobilien-Neugeschäft von 22,3 Milliarden Euro auf 26,6 Milliarden Euro fast ausschließlich auf das Konto der Hypo Real Estate Deutschland ging. In diesem Segment wurden im vergangenen Jahr immerhin 6,6 Milliarden Euro vermittelt, nachdem 2005 das Neugeschäft mit 2,8 Milliarden Euro gestartet war.

Im Gegensatz dazu nahm der Schwung im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International ab. Mit 20 Milliarden Euro wurde gegenüber dem kumulierten Vorjahresergebnis der Segmente Hypo Real Estate International und Württem-

bergische Hypothekbank lediglich eine halbe Milliarde Euro mehr akquiriert.

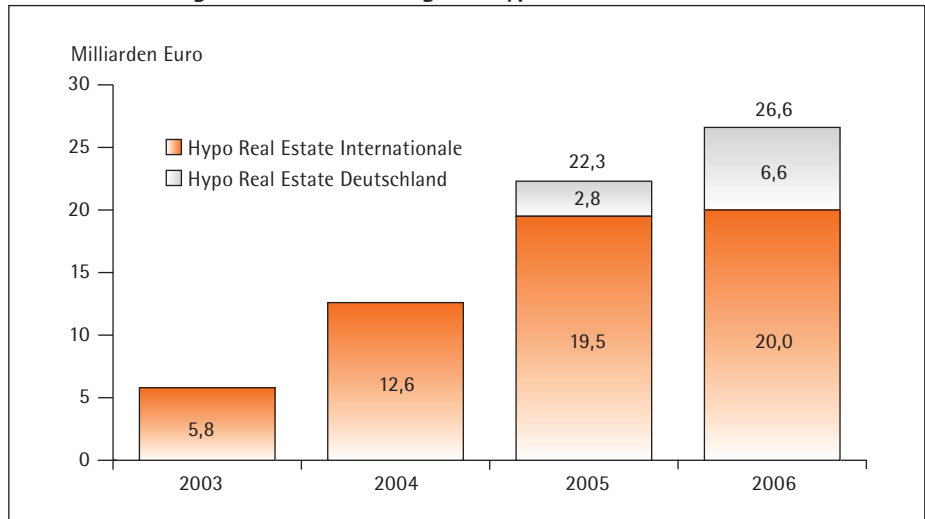
Hinzu kommt noch ein im Sommer 2006 von der AHBR erworbenes Finanzierungsportfolio von rund 3,3 Milliarden Euro. Zusammen mit diesem Bestandserwerb und dem Off-Balance-Sheet-Geschäft (Securitization und Syndication) in Höhe von rund 2,4 Milliarden Euro summiert sich das gesamte Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung auf 32,3 Milliarden Euro. Darüber hinaus wurden im Geschäftsfeld Hypo Public Finance Bank Asset-Based- und Infrastrukturfinanzierungen in Höhe von 1,9 Milliarden Euro akquiriert.

Das zweite Segment des Konzerns soll Asset Finance und Asset Management heißen und die gesamten Distributionsaktivitäten verantworten. Dabei soll das bei der Strukturierung von Kapitalmarkttransaktionen erworbene Know-how im Financial Engineering verstärkt genutzt werden. Hintergrund ist, dass nicht nur die Finanzierungen aus Gründen des Risikomanagements häufiger und schneller an den Kapitalmarkt weiterplatziert werden müssen, sondern auch die Investoren zunehmend Strukturen nachfragen, die ihnen innerhalb kurzer Frist die Umstellung von der Bank- auf die Kapitalmarktfinanzierung ermöglichen. Zudem will der Vorstand das Management von Finanzierungsrisiken, denen Immobilien als Asset zugrunde liegen, auch Dritten anbieten.

Und schließlich soll in der Holding ein konzernweites Active Portfolio Management etabliert werden, um das Bestandsportfolio nach Risiko- und Ertragsprofil zu optimieren. Dazu werden die bisher aus den operativen Einheiten heraus erfolgte Risikostrategie und -steuerung nach Limiten von der Holding übernommen.

Umsortiert wurde – folgerichtig – auch in den Führungsgremien. So wird der Vorstand mit Wirkung zum 1. Februar 2007 um drei stellvertretende Vorstandsmitglieder erweitert. Während Bettina von Oesterreich, Chief Risk Officer (CRO) der Hypo Real Estate Bank International AG, die Funktion als Group-CRO übernimmt, ist Dr. Robert Grassinger, derzeit noch Vorstandsmitglied der Hypo Real Estate Bank International AG, künftig in der Holding für das gruppenweite Funding und die Zinspositionen im Bankenbuch zuständig sowie Sprecher der Hypo Real Estate Bank AG. Tom Glynn, Vorstandsmitglied der Hypo Public Finance Bank, übernimmt in der Holding die Ressortzuständigkeit für das Asset Management. Zum 31. Mai 2007 wird Dr. Paul Eisele aus dem Holdingvorstand und seinen anderen Positionen im Konzern ausscheiden. Seine Aufgaben als Chairman der Hypo Public Finance Bank wird Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der HRE-Holding übernehmen. Im Vorstand der Holding, ist Frank Lamby ab Februar 2007 für

Immobilien-Neugeschäftsentwicklung der Hypo Real Estate von 2003 bis 2006



das Ressort Commercial Real Estate Origination zuständig und außerdem neuer Vorstandssprecher der Hypo Real Estate Bank International AG, während er bei der Hypo Real Estate Bank AG vom Vorstand in den Aufsichtsrat wechselt. Neu in den Vorstand der Hypo Real Estate Bank International AG wurde Harin Thaker berufen, der das europäische Immobilienfinanzierungsgeschäft verantwortet.

Zu den vorläufigen Konzernzahlen: Die Gruppe weist für das Jahr 2006 ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 571 (433) Millionen Euro aus. Damit wurde der Vorjahreswert um 28,9 Prozent übertroffen. Darin ist einerseits ein positiver Effekt aus der Umstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode zur Berechnung der Risikovorsorge von 30 (35) Millionen Euro enthalten und andererseits ein negativer Effekt aus Restrukturierungsaufwendungen von 17 (34) Millionen Euro. Bereinigt um diese Effekte lag das Konzernergebnis vor Steuern mit 558 Millionen Euro um 26,2 Prozent über dem Vergleichswert von 442 Millionen Euro im Jahr 2005.

Zum Ergebnis trug das Segment Hypo Real Estate International 423 Millionen Euro und ein Wachstum um 22,3 Prozent bei. Das Segment Hypo Real Estate Deutschland legte um 21,6 Prozent auf 169 Millionen Euro zu und die Hypo Public Finance Bank hat ihr Ergebnis von 18 auf 47 Millionen Euro mehr als verdoppelt.

Konzernweit stiegen die operativen Erträge um 14,4 Prozent auf 1 082 (946) Millionen Euro. Diesen standen um 5,7 Prozent höhere Verwaltungsaufwendungen von 335 (317) Millionen Euro gegenüber. Die Zuführung zur Kreditvorsorge nahm um acht Millionen Euro auf 159 Millionen Euro zu.

Für 2007 erwartet die Hypo Real Estate ein Konzernergebnis vor Steuern von mindestens 680 Millionen Euro und eine Eigenkapitalrendite nach Steuern von elf bis zwölf Prozent. In der Immobilienfinanzierung und im Bereich Infrastruktur- und Asset-Based-Finance will das Kreditinstitut ein Neugeschäftsvolumen von zusammen mindestens 25 Milliarden Euro akquirieren. (Red.)