

Westimmo: Ringen mit besonderen Widrigkeiten

Unter den deutschen gewerblichen Immobilienfinanzierern verfügt die Westdeutsche Immobilienbank AG (Westimmo), Mainz, über ein vergleichsweise großes Japan-Portfolio. Per 31. Dezember 2010 standen Kredite von 1,1 Milliarden Euro in den Büchern. Hiervon entfielen 0,9 Milliarden Euro auf Tokio, die übrigen 0,2 Milliarden Euro finanzieren Objekte in den südwestlichen Regionen. Allerdings gehörten per 31. Dezember 2010 lediglich Finanzierungen in Höhe von 48,2 Millionen Euro zum Deckungsstock der Hypothekendarlehen des Instituts. Nach Erkenntnissen der Bank sind die finanzierten Gebäude von den Erdbeben und der Flutwelle nicht wesentlich beschädigt worden. Über die mittel- und langfristigen Auswirkungen dieser Ereignisse und insbesondere des Störfalles im Atomkraftwerk Fukushima auf die beliebten Immobilien lasse sich aus Sicht der Bank noch nicht abschätzen.

Doch nicht nur Naturkatastrophen belasten die Bank. Nach wie vor ist die Zukunft der Westimmo ungewiss. Nach den Plänen der Brüsseler Wettbewerbsbehörden sollte die WestLB AG ihren Immobilienfinanzierer als Kompensation für staatliche Hilfen bis zum Jahresende 2010 verkauft haben. Mehrfach wurde dies vergeblich versucht. Diese Unsicherheit über die Zukunft des Hauses belastete vor allem im zweiten Halbjahr 2010 das Neugeschäft und die Refinanzierung der Immobilienbank spürbar. So blieb die Westimmo im Gesamtjahr 2010 mit einem Zusagevolumen von 3,3 Milliarden Euro deutlich hinter dem Vorjahrswert von 6,2 Milliarden Euro zurück.

Im vergangenen Jahr wurden Kredite im Volumen von 1,8 Milliarden Euro von der Bank arrangiert. Mehr als die Hälfte dieser Summe platzierte das Institut bei Landes- und Pfandbriefbanken, internationalen Instituten sowie Sparkassen. Gemeinsam mit den Sparkassen realisierte die Bank ein Darlehensvolumen von 271 Millionen Euro, nachdem es 2009 rund 250 Millionen Euro gewesen waren. Hierbei betrug der Anteil der Westimmo 142 Millionen Euro, während auf die Sparkassen 129 Millionen Euro entfielen.

Zur Refinanzierung wurden insgesamt 2,3 Milliarden Euro am Kapitalmarkt

aufgenommen – knapp die Hälfte des Refinanzierungsvolumens 2009 in Höhe von 4,3 Milliarden Euro. Davon entfiel mit 1,7 Milliarden Euro der Großteil auf Hypothekendarlehen. Ungedeckte Titel wurden in Höhe von 0,6 Milliarden Euro begeben.

Da sich die Bank als gewerblicher Immobilienfinanzierer versteht, hat sie sich bereits Anfang 2009 aus der privaten Baufinanzierung zurückgezogen. Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung wurde per 30. April 2010 ein Portfolio mit Eigenheimkrediten in Höhe von rund 500 Millionen Euro auf die Erste Abwicklungsanstalt (EAA), die Restrukturierungsbank der WestLB, übertragen. Bei der Bank verblieben private Baufinanzierungen im Volumen von rund 3,7 Milliarden Euro, für die die EAA eine Finanzgarantie abgab. Mit 25,9 Milliarden Euro lag die Bilanzsumme der Bank zum Jahresende 2010 um eine Milliarde Euro niedriger als 2009.

In der Ertragsrechnung steigerte die Bank ihren Zinsüberschuss um zehn Prozent auf 238,9 (2009: 217,9) Millionen Euro. Dabei erhöhte sich die Kreditrisikovorsorge um 2,7 Millionen Euro auf 68,1 Millionen Euro. Mit 11,2 Millionen Euro blieb das Provisionsergebnis jedoch deutlich unter dem Vorjahrswert von 27,8 Millionen Euro, was die Bank vor allem mit dem niedrigeren Neugeschäft im Zuge des laufenden Verkaufsprozesses begründet. Aufgrund von Bewertungseffekten reduzierte sich das Handelsergebnis von 4,3 Millionen Euro auf minus 5,6 Millionen Euro, während das Finanzanlageergebnis mit 4,6 Millionen Euro den Wert des Jahres 2009 in Höhe von minus 10,2 Millionen Euro übertraf.

Den Erträgen standen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 89,5 (93,1) Millionen Euro gegenüber. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 3,9 Prozent. Dadurch verbesserte sich das Verhältnis der Kosten zu Erträgen (Cost-Income-Ratio) von 37,6 Prozent auf 34,7 Prozent. Als Konzernjahresüberschuss bleiben 94,8 Millionen Euro stehen – ein Plus von 14 Prozent. Die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital (RoE) beziffert die Bank mit 10,2 Prozent. 2009 waren es noch 9,0 Prozent gewesen. Die Kernkapitalquote wird per 31. Dezember 2010 mit 8,0 Prozent angegeben (2009: 8,2 Prozent). Red.