

# B

## Bilanzen

### Immobilienbanken in Deutschland

Der Bilanzvergleich der Immobilienbanken in Deutschland ist derzeit insofern erheblich erschwert, als einige der Institute schon nach IFRS berichten, andere aber noch nach HGB. Während sich die Neugeschäftszahlen der einzelnen Häuser noch einigermaßen aussagekräftig gegenüberstellen lassen, treten aufgrund der mehr oder weniger stark geforderten Fair-Value-Bewertung bei den Beständen, in der Ertragsrechnung und demzufolge auch bei vielen der üblichen Kennzahlen je nach Rechnungslegungsverfahren erhebliche Unterschiede auf, die einen Vergleich der Institute untereinander erschweren.

Was in den folgenden Tabellen erkennbar bleibt, ist die Entwicklung der Einzelinstitute im Vergleich zum Vorjahr. Und auch der direkte Vergleich der HGB-Institute und der IFRS-Institute untereinander gibt einige Hinweise über deren Geschäftsstrukturen. Auf Kennzahlenvergleiche, wie sie in der früheren HGB-Welt noch gewisse Aussagekraft hatten, wird verzichtet. Die betrachteten Institute stammen aus allen Bankengruppen. Sie umfassen neben den ehemaligen Hypothekenbanken aber auch Häuser, die sich mit unterschiedlicher Gewichtung etwa als „Spezialbank für Immobilien und Staatsfinanzierung“ (Eurohypo), als „einer der größten europäischen Anbieter von gewerblichen Immobilienfinanzierungen und breit aufgestelltes Asset Finance House“ (Hypo Real Estate Group) oder als „internationaler Immobilienspezialist“ (Aareal Bank) sehen.

Neben diesen drei Immobilienbanken, die hinsichtlich der Größe ihres Hypotheken-Neugeschäfts im Jahr 2006 als marktführend zu bezeichnen sind, rangiert mit der Westdeutschen Immobilienbank AG ein Institut aus dem Landesbanken-Bereich gemessen an den neu zugesagten Immobilienfinanzierungen an vierter Stelle. Der 1995 als Anstalt öffentlichen Rechts von den Landesbanken in Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg gegründete Spezialfinanzierer ist seit März 2003 eine 100-prozentige Tochtergesell-

schaft der WestLB und firmiert seit Jahresbeginn 2007 als AG. Neben gewerblichen Finanzierungen im In- und Ausland positioniert sich das Institut als Partner der Sparkassen und als Direktanbieter von privaten Baufinanzierungen. Ebenfalls zum Landesbanken-Umfeld gehört die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG (Berlin Hyp), die sich als „integraler Bestandteil“ der Landesbank Berlin AG bezeichnet. Das Institut ist vor allem in Berlin und den westlichen Bundesländern aktiv, während Ostdeutschland und das sich im Aufbau befindliche Auslandsgeschäft nur einen geringen Anteil am Neugeschäft ausmachen.

Im genossenschaftlichen Finanzverbund nimmt die lange Zeit diskutierte Konsolidierung der Pfandbriefbanken zunehmend Gestalt an. Derzeit wird die Fusion der zur DZ Bank gehörenden Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp) und der konzernunabhängigen Münchener Hypothekenbank eG (MHB) zu Münchener Hypothekenbank AG vorbereitet. Die WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank ist dagegen von der Muttergesellschaft WGZ Bank als Kompetenzzentrum für Staatsfinanzierungen im Konzern und Finanzierer des privaten und gewerblichen Wohnungsbaus positioniert worden.

Nach der Übernahme durch den US-Investor Lone Star wird die einst breit aufgestellte Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG sukzessive zu einem reinen gewerblichen Immobilienfinanzierer mit ausschließlich deutschem Fokus umgebaut. Dazu wurden bereits Portfolios mit privaten Baudarlehen und Staatskreditbestände weitgehend verkauft beziehungsweise abgebaut. Entsprechend wurden auch umlaufende Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe zurückgekauft. Eine so enge strategische Fokussierung auf strategische Nischen ist vor allem ein Merkmal kleinerer Pfandbriefbanken mit Hypothekenbank-Historie. So ist die M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG in der Immobilienfinanzierung ausschließlich auf Hamburg und den näheren norddeutschen Raum fokussiert, während sich die Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank private Wohnungsbaufinanzierungen als Kerngeschäftsfeld formuliert.

Dass die Düsseldorfer Hypothekenbank AG (Düsshyp) und die Hypothekenbank in Essen AG (Essenhyp) den Schwerpunkt ihres Geschäfts auf Staatsfinanzierungen legen und daneben nur zu einem relativ kleinen Teil Hypothekenkredite begeben, ist in ihrer Herkunft begründet. Denn beide Institute sind Gründungen der Schuppli-Familie, die an der Düsshyp indirekt 100% und an der Essenhyp 49% hält. Hauptaktionär der Essenhyp, die sich auch als einer der bedeutendsten Jumbo-Pfandbriefemittenten etabliert hat, ist die Commerzbank AG.

Einen Sonderfall stellt die Valovis Bank AG, die ursprünglich als Karstadt Hypothekenbank AG firmierte, dar. Das Institut wurde einst als Refinanzierungsvehikel für den Karstadt-Quelle-Konzern gegründet. Die Bank belieh Unternehmensimmobilien und emittierte auf dieser Basis Pfandbriefe am Kapitalmarkt. Inzwischen definiert das Kreditinstitut das Konsumenten-Factoringgeschäft und das Asset Management als weitere Kerngeschäftsfelder.

In der Tabelle nicht aufgeführt sind die Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, die als einzige der fünf deutschen Großbanken die Lizenz zur Pfandbriefemission besitzt und die Dexia Kommunalbank Deutschland AG. Während die Hypovereinsbank das gewerbliche Hypothekengeschäft vor einigen Jahren in der Hypo Real Estate Group abspaltete, hat die Dexia Kommunalbank (gegründet als Hypothekenbank in Berlin AG) die Immobilienfinanzierung komplett aufgegeben und begibt nur noch Staats- und Kommunalkredite.

Rein von den Volumina bei Neugeschäft und Beständen als auch bei den Ertragsgrößen fallen insbesondere die Eurohypo und die Hypo Real Estate Gruppe ins Auge. Aber in einigen Marktsegmenten (etwa Staatskredite, Öffentliche Pfandbriefe) haben auch stärker fokussierte Unternehmen wie die Hypothekenbank in Essen oder auch die DG Hyp ein vergleichsweise großes Marktgewicht. Unter Ertragsgesichtspunkten fallen der schieren Größenordnung nach unter den IFRS-Banken die Eurohypo und die Hypo Real Estate Holding besonders auf. Unter den Banken, die noch nach HGB berichten, erwirtschafteten die Hypothekenbank in Essen sowie die Berlin-Hannoversche Hypothekenbank im Berichtsjahr 2006 den größten Jahresüberschuss.



Neben den Banken, deren Immobilienaktivitäten in den Tabellen 1 bis 4 aufgeführt sind, zählen auch einige **Landesbanken** zu den wichtigsten Immobilienbanken in Deutschland. Deren insgesamt breiterer Geschäftsausrichtung wegen geben allerdings die aggregierten Zahlen der Geschäftsberichte in diesen Fällen sowohl von den Bestandszahlen als auch vom Blick auf die Ertragsrechnung her nur begrenzte Auskunft über die Bedeutung des Geschäftsfeldes. Die Redaktion hat deshalb bei den Instituten mit dem größten Engagement in diesen Bereichen die Segmentberichterstattung beziehungsweise die Angaben zum Geschäftsfeld Immobilien ausgewertet.

Als eigenes Geschäftsfeld werden Immobilien in der Segmentberichterstattung der **Bayern-LB** geführt. Es umfasst alle gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilienkunden weltweit, einschließlich der Töchtergesellschaften. Zielregionen sind neben Deutschland alle Märkte in West-, Mittel- und Osteuropa sowie in Nordamerika. Im laufenden Jahr will die Bank ihre Aktivitäten an den Standorten New York, London, Paris und Mailand ausbauen und eine Repräsentanz in Spanien eröffnen.

Im Berichtsjahr 2006 wurde der Bereich **Real Estate Structured Products** gegründet. Ähnlich wie andere große Landesbanken zielt die Bayern-LB damit auf eine Erweiterung des Angebots an kapitalmarktorientierter Beratung und die Entwicklung innovativer (Kapitalmarkt-)Produkte. Mit Blick auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung wird unter anderem der Startschuss für das Projekt „Sparkassen-Immobilien-Basket“ betont, mit dem eine stärkere Diversifizierung und aktive Steuerung der Immobilienkreditrisiken der Sparkassen erreicht werden soll. Besondere Erwähnung aus Ertragsicht finden ferner Cross-Border-Geschäfte insbesondere in London, bei denen die Bank „vermehrt in der Position als Arranger- beziehungsweise Co-Arranger“ auftreten konnte.

Bei den Aktivitäten der **Tochtergesellschaften** wird unter anderem auf die Real I.S. verwiesen (100-Prozent-Anteil). Die Aktivitäten dieser Asset-Management-Gesellschaft für gewerbliche Immobilien konzentrierten sich im Jahr 2006 laut Geschäftsbericht zum einen auf die Globalisierung der Investmentstrategie als Initia-

tor von privaten und institutionellen Kapitalanlageprodukten. Zum anderen lag der Fokus auf der bedarfsgerechten Vernetzung der Immobilien-Consulting-Leistungen für institutionelle Anleger, Sparkassen und die öffentliche Hand und dem sukzessiven Ausbau der investmentspezifischen Immobilien-Entwicklung.

Ihre in Umlauf befindlichen **Hypothekenspfandbriefe** beziffert die Bayern-LB für 2006 mit einem Nennwert von 4,576 (5,917) Mrd. Euro. Als Volumen der Öffentlichen Pfandbriefe werden 50,808 (43,768) Mrd. Euro genannt. Der Blick auf die Segmentberichterstattung zeigt für den Bereich Immobilien bei gestiegenem Zins wie auch Provisionsüberschuss, konstantem Verwaltungsaufwand, aber höherer Risikoversorge/Bewertungsaufwand (minus 17 nach plus 39 Mill. Euro) ein Betriebsergebnis von 132 (146) Mill. Euro. Als Eigenkapitalrendite wird 20,2 (23,9)% genannt, als Cost Income Ratio 37,9 (45,9)%.

Ausdrücklich als Kerngeschäft stuft auch die **Helaba** Immobilien ein. Das Institut selbst rechnet sich zu den „bedeutenden deutschen Immobilienbanken mit extensiver internationaler Ausrichtung“ und weist den Bereich ebenfalls in der Segmentberichterstattung aus. Das Segment Immobilien, so die genaue Abgrenzung im Geschäftsbericht, umfasst die Unternehmensbereiche Immobilienkreditgeschäft und Immobilienmanagement sowie die Tochtergesellschaften Helaba Immobilien GmbH, die BGT-Grundstücksverwaltung- und Beteiligungsgesellschaft und die IHB Investitions- und Handels-Aktiengesellschaft.

Deren konsolidierte **Tochtergesellschaften** sind jeweils enthalten, ebenso wie die Ergebnisse aus dem Immobilienprojektgeschäft der Helaba Immobilien GmbH. Zu den wichtigsten Gesellschaften im Immobilienmanagement zählt die Helaba die OFB Projektentwicklung GmbH (Projektvolumen rund 1,3 Mrd. Euro), deren Tochtergesellschaft GGM Gesellschaft für Gebäudemanagement mbH (GGM) sowie die Gruppe der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen mbH (zirka 44 500 Wohnungen). An der LB Immo Invest GmbH mit Sitz in Hamburg ist die Helaba zu 33,3% beteiligt.

Während das Immobilienmanagement der Bank einen gewissen Schwerpunkt im Rhein-Main-Gebiet beziehungsweise in

Hessen und Thüringen hat, ist die Helaba im Immobilienkreditgeschäft bundesweit und im Ausland aktiv. Als wichtigste ausländische Märkte beziehungsweise **Zielregionen** bezeichnet die Bank die USA, Großbritannien und Frankreich, Zentraleuropa und Skandinavien. Am Standort New York sieht sie sich bei Immobilienfinanzierungen selbstbewusst als „die führende Auslandsbank“.

In der **segmentbezogenen Ertragsrechnung** stehen bei der Helaba im Berichtsjahr 250,6 (210,4) Mill. Euro als Ergebnis nach Risikoversorge zu Buche. Das ist der mit Abstand höchste Ergebnisbeitrag aller vier Segmente des Konzerns. Erzielt wurde das Bereichsergebnis mit Zuwächsen beim Zins- wie auch beim Provisionsüberschuss bei gleichzeitig geringerem Aufwand aus der Position Risikoversorge/Bewertung. Allein deren Rückgang (minus 17,8 nach minus 43,7 Mill. Euro) fiel stärker aus als der Zuwachs bei den Verwaltungsaufwendungen (minus 167,9 nach minus 148,0 Mill. Euro). Als Rentabilität des allokierten Kapitals werden im Segment Immobilien 43,8 (39,7)% angegeben, als Aufwand-/Ertragsposition vor Risikoversorge 38,5 (36,8)%. Der Nennwert der im Umlauf befindlichen Hypothekenspfandbriefe beträgt laut Geschäftsbericht 4,779 (4,4) Mrd. Euro, der an Öffentlichen Pfandbriefen 17,074 (17,539) Mrd. Euro.

Beziffert und näher aufgegliedert hat die Bank auch ihr **Neugeschäftsvolumen**. Von 13,4 (8,7) Mrd. Euro wurden 6,4 (4,2) Mrd. Euro im Inland erzielt. Damit betrug der Auslandsanteil 7 (4,5) Mrd. Euro und lag demnach bei mehr als 52%. Die USA waren im Geschäftsjahr 2006 mit 3,8 Mrd. Euro Neugeschäftsvolumen der wichtigste Auslandsmarkt mit einem Anteil von rund der Hälfte des ausländischen Neugeschäftes. Der Immobilienkreditbestand konnte auf 24,7 (23,8) Mrd. Euro gesteigert werden, das Geschäftsvolumen inklusive Kreditzusagen um 2,4 Mrd. Euro auf 29,7 (27,3) Mrd. Euro.

Der Geschäftsbereich Immobilienkunden, so ist es der Segmentberichterstattung der **HSH Nordbank** zu entnehmen, steigerte das Betriebsergebnis nach Risiko auf 259,7 (232,2) Mill. Euro. Zurückzuführen ist dieser Geschäftsverlauf auf einen erhöhten Zins- (339,5 nach 336,9 Mill. Euro) und Provisionsüberschuss (138,4 nach 133,4 Mill. Euro) sowie ein verbessertes Ergebnis,

## Großer Bilanzvergleich der Immobilienbanken

Tabelle 1: Aktives und passives Neugeschäft

	Immobilienfinanzierungen			Staatskredite			Finanzierungen gesamt		
	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
Aareal Bank AG <sup>1)</sup>	9 950,00	7 114,00	39,87	-	-	-	9 950,00	7 114,00	39,90
Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG <sup>2)</sup>	-	3 511,30	- 100,00	-	4 029,20	- 100,00	-	7 540,50	- 100,00
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG <sup>1)</sup>	2 863,00	1 475,00	94,10	3 553,00	7 076,00	- 49,79	6 416,00	8 551,00	- 25,00
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	4 128,00	4 177,00	- 1,17	3 296,00	3 189,00	3,36	7 424,00	7 366,00	0,80
Deutsche Hypothekenbank (Act.-Ges.) <sup>2)</sup>	2 188,00	1 231,00	77,74	4 267,00	4 554,00	- 6,30	6 455,00	5 785,00	11,60
Düsseldorfer Hypothekenbank AG <sup>2)</sup>	518,00	166,00	212,05	4 495,00	3 366,00	33,54	5 013,00	3 532,00	41,90
Eurohypo AG <sup>1, 3)</sup>	35 507,00	31 171,00	13,91	15 651,00	30 674,00	- 48,98	51 158,00	61 845,00	- 17,30
Hypo Real Estate Bank AG <sup>2)</sup>	6 600,00	2 800,00	135,71	664,00	399,00	66,42	7 264,00	3 199,00	127,10
Hypo Real Estate Bank International AG <sup>2)</sup>	15 794,00	4 487,50	251,96	4 429,2	2 554,40	73,40	20 223,20	7 041,90	187,20
Hypo Real Estate Holding AG <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hypothekenbank in Essen AG <sup>2)</sup>	2 026,00	1 770,00	14,46	9 746,00	10 898,00	- 10,57	11 772,00	12 668,00	- 7,10
M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG <sup>2)</sup>	188,80	134,10	40,79	25,80	111,60	- 76,88	214,60	245,70	- 12,70
Münchener Hypothekenbank eG <sup>2)</sup>	2 422,00	2 221,00	9,05	2 300,00	1 900,00	21,05	4 722,00	4 121,00	14,60
Valovis Bank AG <sup>2, 4)</sup>	1 054,00	220,00	378,66	0	0	-	1 054,00	220,20	378,66
Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>1)</sup>	8 004,00	5 275,20	51,73	144,10	402,70	- 64,22	8 148,10	5 677,90	43,50
WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank <sup>2)</sup>	1 183,80	1 237,60	- 4,35	7 759,50	7 022,70	10,49	8 943,30	8 360,30	622,60
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank <sup>2)</sup>	1 423,00	2,20	-	-	-	-	1 423,00	2,20	-

<sup>1)</sup> Bilanzierung nach IFRS; <sup>2)</sup> Bilanzierung nach HGB; <sup>3)</sup> Refinanzierungsneugeschäft nur für AG, nicht Konzern; <sup>4)</sup> ehemals Karstadt Hypothekenbank AG

Tabelle 2: Erträge und Aufwendungen

	Zinsüberschuss			Provisionssaldo			Rohertrag		
	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
Aareal Bank AG <sup>1)</sup>	92,00	97,00	- 5,20	34,00	47,00	- 27,70	126,00	144,00	- 12,50
Allgemeine Hypothekenbank Rheinboden AG <sup>2)</sup>	- 50,50	158,40	- 131,90	- 12,10	- 17,30	- 29,90	- 62,60	141,20	- 144,40
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG <sup>1)</sup>	217,40	222,30	- 2,20	6,90	- 0,50	- 1 533,40	224,30	221,90	1,10
Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	326,00	324,50	0,50	- 46,50	- 58,50	- 20,60	279,50	266,00	5,10
Deutsche Hypothekenbank (Act.-Ges.) <sup>2)</sup>	108,00	102,10	5,80	1,10	2,40	- 53,40	109,10	104,50	4,40
Düsseldorfer Hypothekenbank AG <sup>2)</sup>	48,80	42,00	16,20	1,00	- 0,30	- 385,90	49,80	41,70	19,40
Eurohypo AG <sup>1)</sup>	1 249,00	1 340,00	- 6,80	177,00	145,00	22,10	1 426,00	1 485,00	- 4,00
Hypo Real Estate Bank AG <sup>2)</sup>	252,50	250,40	0,80	20,00	- 10,60	- 288,00	272,50	239,80	13,70
Hypo Real Estate Bank International AG <sup>2)</sup>	337,50	135,50	149,10	180,80	- 16,30	- 1 212,00	518,30	119,20	334,80
Hypo Real Estate Holding AG <sup>1)</sup>	811,00	722,00	12,30	145,00	125,00	16,00	956,00	847,00	12,90
Hypothekenbank in Essen AG <sup>2)</sup>	272,80	262,60	3,90	- 20,70	- 13,30	55,60	252,10	249,30	1,10
M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG <sup>2)</sup>	8,50	7,70	10,40	0,70	0,70	- 3,80	9,20	8,50	9,20
Münchener Hypothekenbank eG <sup>2)</sup>	110,50	108,10	2,20	- 13,70	- 10,20	34,70	96,90	98,00	- 1,10
Valovis Bank AG <sup>2, 3)</sup>	50,60	44,20	14,70	- 0,20	- 6,00	- 96,20	50,40	38,10	32,20
Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>1)</sup>	204,30	209,70	- 2,60	0,40	- 3,20	- 112,20	204,60	206,40	- 0,90
WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank <sup>2)</sup>	90,60	86,80	4,40	- 14,20	- 14,20	- 0,30	76,40	72,60	5,30
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank <sup>2)</sup>	122,60	140,00	- 12,50	- 10,10	- 9,20	10,40	112,50	130,90	- 14,10

<sup>1)</sup> Bilanzierung nach IFRS; <sup>2)</sup> Bilanzierung nach HGB; <sup>3)</sup> ehemals Karstadt Hypothekenbank AG



Hypothekendarlehen			Öffentliche Pfandbriefe			Sonstige Schuldverschreibungen			Refinanzierung gesamt		
2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
k.A.	k.A.	-	-	-	-	k.A.	k.A.	-	4 600,00	3 300,00	39,39
100,00	2 645,00	- 96,22	0	3 913,40	- 100,00	3 600,00	7 798,90	- 53,84	5 800,00	14 357,30	- 59,60
494,00	1542,00	- 68,00	2 457,60	4221,60	- 41,80	1 789,00	3 142,60	- 43,10	4 740,60	8 926,20	- 46,90
1 700,00	1 300,00	- 30,77	7 500,00	10 600,00	- 29,25	2 500,00	1 300,00	92,31	11 714,00	13 228,00	- 11,40
k.A.	65,50	-	k.A.	7 632,50	-	k.A.	2 648,20	-	7 720,00	10 337,20	- 22,90
133,00	402,00	- 66,90	4 881,00	3 839,00	27,10	6,00	15,00	- 60,00	5 274,00	4 543,00	16,10
4 900,00	7 800,00	- 37,18	7 700,00	6 100,00	26,23	6 200,00	10 000,00	- 38,00	18 800,00	23 900,00	- 21,34
4 900,00	2 100,00	133,33	3 600,00	k.A.	-	4 300,00	300,00	-	12 800,00	4 200,00	166,70
2 489,20	1 727,40	44,10	1 742,90	-	- 47,49	13 280,40	10 567,80	25,67	17 512,50	15 614,50	12,20
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 100,00	1 100,00	90,90	27 600,00	21 800,00	26,60	19,00	15,20	25,00	48 700,00	38 100,00	27,80
94,50	172,50	45,22	87,50	89,60	- 2,34	57,40	8,50	575,29	261,40	280,60	- 6,80
1 874,00	3 050,50	- 38,56	2 438,00	1 377,06	77,04	2 483,00	1 990,64	24,73	6 795,00	6 417,76	5,88
30,00	34,00	11,76	0	50,00	- 100,00	208,30	804,30	- 74,10	238,30	888,30	- 73,17
944,00	767,00	23,08	771,00	1 981,00	- 61,08	0	1 777,00	- 100,00	1 715,00	4 525,00	62,10
k.A.	777,98	-	k.A.	7 656,92	-	k.A.	569,66	-	9 953,40	9 652,80	3,11
653,00	74,00	782,43	0	0	-	113,00	35,00	222,86	766,00	109,00	602,75

Personalkosten			Sachkosten			Verwaltungsaufwand			Jahresüberschuss		
2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
228,00	246,00	- 7,30	128,00	148,00	- 13,50	88,00	101,00	- 12,90	38,00	24,00	58,30
30,20	39,60	- 23,90	56,40	58,60	- 3,80	86,60	98,20	- 11,90	- 575,10	- 1 083,40	- 4 6,90
35,90	36,10	- 0,60	40,00	39,00	2,60	75,80	75,00	1,00	54,50	36,70	48,30
67,80	52,00	30,40	123,70	126,10	- 2,00	191,40	178,10	7,50	0	0	-
20,60	18,50	11,00	15,40	14,10	9,10	36,00	32,70	10,20	39,10	32,70	19,60
7,80	4,10	89,00	7,40	5,10	43,70	15,20	9,30	64,00	22,20	17,50	26,90
336,00	302,00	11,30	211,00	211,00	0,00	547,00	513,00	6,60	434,00	418,00	3,80
52,50	57,60	- 8,90	41,90	48,20	- 13,10	94,40	105,80	- 10,80	128,60	51,90	147,50
68,10	19,50	249,40	54,40	17,80	206,00	122,50	37,30	228,70	0	0	-
199,00	188,00	5,90	136,00	129,00	5,40	335,00	317,00	5,70	542,00	380,00	42,60
16,00	14,90	7,40	28,00	19,10	46,60	44,00	34,00	29,40	96,80	103,00	- 6,00
2,30	2,10	6,60	2,00	2,10	- 5,20	4,30	4,20	0,80	0	0	-
29,90	25,90	15,40	23,70	25,90	- 8,40	53,60	51,80	3,50	11,30	10,20	10,80
3,50	2,50	38,30	7,60	5,20	46,90	11,10	7,70	44,10	23,90	7,80	207,80
47,30	48,80	- 3,10	36,90	40,80	- 9,60	84,20	89,60	- 6,00	29,10	33,90	- 14,10
17,10	16,30	4,60	15,60	14,20	10,30	32,70	30,50	7,20	17,70	14,70	20,10
28,10	26,00	8,00	70,80	72,80	- 2,80	98,90	98,90	0	0	0	-

# Bilanzen

**Tabelle 3: Aktiva**

	Forderungen an Kreditinstitute			Forderungen an Kunden			darunter Hypothekendarlehen		
	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
Aareal Bank AG <sup>1)</sup>	2 691,00	1 581,00	70,20	23 341,00	25 148,00	- 7,20	20 682,00	22 025,00	- 6,10
Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG <sup>2)</sup>	5 512,40	10 961,80	- 49,70	24 007,70	36 849,60	- 34,80	13 375,80	23 173,10	- 42,30
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG <sup>1)</sup>	7 981,60	5 712,90	39,70	24 819,90	24 420,40	1,60	14 546,30	15 407,30	- 5,60
Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG	6 678,60	5 811,50	14,90	41 145,80	41 857,10	- 1,70	23 531,00	24 790,00	- 5,10
Deutsche Hypothekbank (Act.-Ges.) <sup>2)</sup>	6 116,80	6 651,80	- 8,00	16 466,00	16 566,00	- 0,60	8 273,70	7 890,40	4,90
Düsseldorfer Hypothekbank AG <sup>2)</sup>	5 502,50	4 499,50	22,30	5 313,10	5 141,10	3,30	1 366,60	1 221,30	11,90
Eurohypo AG <sup>1)</sup>	24 964,00	25 831,00	- 3,40	138 448,00	149 378,00	- 7,30	94 990,00	96 216,00	- 1,30
Hypo Real Estate Bank AG <sup>2)</sup>	14 610,90	14 438,40	1,20	43 137,10	43 929,60	- 1,80	30 530,90	28 352,30	7,70
Hypo Real Estate Bank International AG <sup>2)</sup>	10 249,40	9 089,90	12,80	33 518,00	16 666,70	101,10	24 504,00	12 679,40	93,30
Hypo Real Estate Holding AG <sup>1)</sup>	18 010,00	19 542,00	- 7,80	81 602,00	76 294,00	7,00	63 980,00	56 235,00	13,80
Hypothekbank in Essen AG <sup>2)</sup>	22 803,80	18 705,80	21,90	31 321,10	31 395,70	- 0,20	8 074,00	6 926,10	16,60
M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG <sup>2)</sup>	383,20	622,50	- 38,40	850,60	763,30	11,40	792,30	625,40	26,70
Münchener Hypothekbank eG <sup>2)</sup>	4 934,80	6 910,10	- 28,60	19 256,70	19 021,40	1,20	12 039,10	11 775,80	2,20
Valovis Bank AG <sup>2, 3)</sup>	148,30	248,40	- 40,30	3 050,90	3 192,60	- 4,40	1 449,00	1 567,00	- 7,50
Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>1)</sup>	899,60	1 892,50	- 52,50	17 164,30	16 575,30	3,60	17 871,20	16 577,20	7,80
WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank <sup>2)</sup>	6 610,20	5 818,10	13,60	18 619,70	16 609,20	12,10	7 482,50	7 100,00	5,40
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank <sup>2)</sup>	1 608,30	1 762,70	- 8,80	11 447,70	12 074,60	- 5,20	10 154,60	10 515,10	- 3,40

<sup>1)</sup> Bilanzierung nach IFRS; <sup>2)</sup> Bilanzierung nach HGB; <sup>3)</sup> ehemals Karstadt Hypothekbank AG

**Tabelle 4: Passiva**

	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			Verbriefte Verbindlichkeiten		
	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
Aareal Bank AG <sup>1)</sup>	5 212,00	7 855,00	- 33,60	21 346,00	18 899,00	12,90	7 078,00	7 549,00	- 6,20
Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG <sup>2)</sup>	2 425,60	16 438,00	- 85,20	10 820,90	8 820,10	22,70	23 860,80	39 737,50	- 40,00
Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG <sup>1)</sup>	11 570,50	10 801,20	7,10	5 842,20	5 172,60	12,90	21 616,40	22 051,00	- 2,00
Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG	13 551,60	11 271,70	20,20	14 350,90	11 869,70	20,90	54 138,90	52 811,90	2,50
Deutsche Hypothekbank (Act.-Ges.) <sup>2)</sup>	3 891,30	3 187,80	22,10	9 421,60	8 083,00	16,60	20 254,50	20 870,30	- 3,00
Düsseldorfer Hypothekbank AG <sup>2)</sup>	7 714,00	3 094,80	149,30	5 584,80	3 657,50	52,70	11 544,40	11 481,60	0,50
Eurohypo AG <sup>1)</sup>	62 045,00	45 564,00	36,20	34 937,00	37 416,00	- 6,60	107 083,00	126 744,00	- 15,50
Hypo Real Estate Bank AG <sup>2)</sup>	18 105,50	15 508,40	16,70	19 519,80	18 692,10	4,40	32 698,50	36 969,10	- 11,60
Hypo Real Estate Bank International AG <sup>2)</sup>	9 484,90	3 517,60	169,60	7 086,80	4 838,30	46,50	36 066,40	25 747,10	40,10
Hypo Real Estate Holding AG <sup>1)</sup>	24 609,00	22 446,00	9,60	12 225,00	10 080,00	21,30	102 511,00	95 333,00	7,50
Hypothekbank in Essen AG <sup>2)</sup>	12 766,60	20 394,50	- 37,40	7 384,00	3 796,90	94,50	80 320,00	66 800,10	20,20
M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG <sup>2)</sup>	4 412,00	523,60	- 15,70	631,30	568,70	11,00	220,10	428,60	- 48,60
Münchener Hypothekbank eG <sup>2)</sup>	2 686,10	2 389,60	12,40	8 167,70	7 779,10	5,00	20 027,70	22 801,10	- 12,20
Valovis Bank AG <sup>2, 3)</sup>	119,70	778,20	- 84,60	4 349,60	2 704,90	60,80	501,70	526,60	- 4,70
Westdeutsche Immobilienbank AG <sup>1)</sup>	4 233,80	4 800,80	- 11,80	4 305,50	3 568,60	20,70	10 987,80	11 863,80	- 7,40
WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank <sup>2)</sup>	4 447,40	4 500,20	- 1,20	9 571,50	7 501,60	27,60	22 105,00	19 156,70	15,40
Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank <sup>2)</sup>	3 767,60	4 391,30	- 14,20	5 866,20	6 153,10	- 4,70	4 048,80	4 569,00	- 11,40

<sup>1)</sup> Bilanzierung nach IFRS; <sup>2)</sup> Bilanzierung nach HGB; <sup>3)</sup> ehemals Karstadt Hypothekbank AG



darunter Staats- und Kommunalkredite			Beteiligungen			Bilanzsumme			Derivate		
2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
2 089,00	2 104,00	- 0,70	120,00	160,00	- 25,00	38 279,00	39 186,00	- 2,30	1 278,00	1 975,00	- 35,30
11 798,20	15 820,10	- 25,40	32,93	32,13	2,50	38 827,70	67 377,80	- 42,40	451,20	1 970,90	- 77,10
12 932,20	11 881,80	8,80	0,01	0,01	0	40 638,70	39 590,70	2,60	50 004,30	30 918,50	61,70
21 974,50	17 011,00	29,20	0,93	2,96	- 68,70	85 670,70	79 139,60	8,30	209 021,00	153 905,00	35,80
13 103,00	13 940,90	- 6,00	2,55	1,06	139,40	34 717,40	33 164,00	4,70	50 781,10	42 734,30	18,80
8 275,30	7 719,50	7,20	15,34	16,90	- 9,20	25 360,10	18 639,40	36,10	37 889,00	17 613,00	115,10
55 562,00	68 658,00	- 19,10	3,00	20,00	- 85,00	224 332,00	234 228,00	- 4,20	333 441,00	308 220,00	8,20
20 132,90	24 141,30	- 16,60	798,00	2 303,00	- 65,30	73 769,90	74 971,50	- 1,60	188 145,00	148 071,00	27,10
5 538,00	6 343,60	- 12,70	14,21	14,21	0	57 225,90	36 233,90	57,90	208 406,00	129 010,00	61,50
26 925,00	31 874,00	- 15,50	127,00	17,00	647,10	161 593,00	152 339,00	6,10	489 778,00	288 330,00	69,90
12 248,80	35 824,30	- 65,80	-	-	-	102 357,40	92 780,90	10,30	215 100,00	192 807,00	11,60
415,10	670,80	- 38,10	-	-	-	1 519,40	1 724,40	- 11,90	769,00	987,00	- 22,10
10 541,70	11 660,70	- 9,60	-	-	-	31 932,50	34 014,80	- 6,10	51 205,00	50 003,00	2,40
-	-	-	-	-	-	5 263,40	4 277,90	23,00	2 322,20	123,50	1 780,30
-	-	-	13,70	53,80	- 74,50	23 184,70	23 780,40	- 2,50	24 149,60	22 602,40	6,80
17 022,80	14 712,40	15,70	0,07	0,07	- 0,20	36 453,80	31 483,10	15,80	35 389,00	27 788,00	27,40
1 741,30	2 043,60	- 14,80	0,08	0,08	0,60	14 457,80	15 948,80	- 9,30	9 157,70	9 486,00	- 3,50

darunter Hypothekendarlehen			darunter Öffentliche Pfandbriefe			Eigenkapital			Bilanzgewinn		
2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung	2006	2005	Veränderung
in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent	in Millionen Euro		in Prozent
k.A.	k.A.	-	k.A.	k.A.	-	1 372,00	1 241,00	10,60	107,00	-	-
8 294,10	14 511,80	- 42,80	18 121,50	26 941,20	- 32,70	640,70	239,80	167,20	- 856,80	- 441,60	94,00
9 537,80	9 492,70	0,50	13 828,50	13 452,90	2,80	732,40	637,80	14,80	91,60	37,10	146,80
17 363,80	18 484,80	- 6,10	47 975,50	43 309,30	10,80	1 664,90	1 480,90	12,40	-	-	-
5 301,50	4 965,90	6,80	20 092,90	20 802,80	- 3,40	503,20	478,90	5,10	24,10	21,70	11,00
846,30	828,40	2,20	15 350,00	13 862,10	10,70	329,10	237,80	38,40	22,20	17,50	26,90
30 716,00	30 417,00	1,00	55 156,00	66 633,00	- 17,20	6 168,00	6 048,00	2,00	387,00	243,00	59,30
19 351,40	20 765,90	- 6,80	26 269,90	29 079,90	- 9,70	6 154,00	6 154,00	0,00	129,10	265,90	-51,50
7 797,50	5 796,70	34,50	12 409,80	14 501,10	- 14,40	2 393,50	760,50	214,70	26,20	26,00	0,80
15 006,00	15 879,00	- 5,50	35 667,00	38 548,00	- 7,50	3 445,00	3 079,00	11,90	542,00	380,00	42,60
4 667,30	4 249,80	9,80	75 642,70	60 971,60	24,10	845,50	801,70	5,50	96,80	103,00	- 6,00
463,20	419,70	10,40	479,40	678,70	- 29,40	34,40	34,40	-	-	-	- 100,00
10 435,20	14 869,80	- 29,80	14 696,90	16 812,20	-12,60	643,60	666,30	- 3,40	7,60	7,30	3,30
1 657,30	1 677,70	- 1,20	-	-	-	278,00	261,50	6,30	22,70	7,40	207,80
k.A.	k.A.	-	k.A.	k.A.	-	881,50	841,80	4,70	26,00	17,40	49,60
6 450,10	6 016,40	7,20	25 686,60	21 497,90	19,50	312,20	301,30	3,60	17,40	14,70	17,90
3 102,70	2 590,20	19,80	2 173,50	2 892,20	- 24,80	320,30	320,30	-	-	-	-

spricht weniger Aufwand der Position Risikovorsorge/Bewertung (37,7 nach 77,7 Mill. Euro). Letzteres resultiert nach Angaben der Bank maßgeblich aus dem Ertrag eines Beteiligungsverkaufs. Ohne diesen Effekt wäre die Position aufgrund höheren Vorsorgeaufwands gestiegen. Insgesamt ergibt sich eine Eigenkapitalrendite von 19,6 (21,3)%. Die Cost Income Ratio wird mit 34,1% beziffert. Der Anteil internationaler Finanzierungen am Neugeschäft lag nach Angaben der Bank bei mehr als zwei Dritteln. Als geografische Schwerpunkte des Auslandsgeschäftes werden die USA, England, Frankreich, die Niederlande, Skandinavien sowie Mittel- und Osteuropa genannt, wobei der Fokus auf gewerblichen Objekten liegt.

Die **HSB Real Estate AG** (bis Februar 2007 unter der Firmierung HSB N Real Estate AG) als „bereichsunterstützende Beteiligung“, so die Bezeichnung im Geschäftsbericht der Bank, erzielte 2006 einen höheren Erfolgsbeitrag als im Vorjahr. Die Immobilienaktivitäten konzentrieren sich dabei auf die vier Sparten Immobilien-Beteiligungen, Immobilien-Projektentwicklung, Immobilien-Fondsgeschäft und Immobilien-Dienstleistungen. Zum Jahresende leitete die Gesellschaft den Kauf der Mehrheit (50% plus eine Aktie) an der Hamborner AG ein, einer börsennotierten deutschen Immobiliengesellschaft aus Duisburg. Nach erklärter Bekundung der Muttergesellschaft strebt die HSB Real Estate eine „führende Marktposition im Bereich immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen für die öffentliche Hand (PPP) an“. Rückwirkend zum 1. Januar 2006 erwarb die Gesellschaft im Oktober 2006 komplett die Anteile an der Bau-Grund Stadtentwicklung – einer Gesellschaft mit Sitz in Bonn und rund 65 Mitarbeitern.

Kein eigenes Geschäftsfeld bilden die Immobilienaktivitäten bei der **Landesbank Baden-Württemberg**. In der Segmentberichterstattung des Instituts werden sie im Bereich Corporates erfasst, der verschiedene Geschäftsfelder abdeckt – von Mittelstands- und Großkunden über das internationale Geschäft bis hin zum Kreditgeschäft mit der öffentlichen Hand. Sinnvolle Hinweise auf die Ertragslage speziell im Immobiliengeschäft lassen sich daraus folglich nicht ableiten.

Es gibt in der Berichterstattung der Bank gleichwohl einige Hinweise auf das Ge-

schäftsfeld Immobilien. Es fokussiert sich auf die Marktsegmente kommerzielle Immobilien, unternehmerische Wohnungswirtschaft sowie Spezial- und Managementimmobilien mit institutionellen Betreibern, so formuliert die Bank ihre Ausrichtung und betont gleichzeitig die Anknüpfungspunkte für das Kapitalmarktgeschäft. Über den Heimatmarkt Baden-Württemberg hinaus definiert die Bank als regionale Ausrichtung die wirtschaftlichen Ballungszentren Deutschlands. In Europa stehen Großbritannien, Frankreich, Benelux, die Schweiz und Österreich sowie Spanien, Polen, Tschechien und Ungarn im Vordergrund. Und in Nordamerika konzentriert sich der Konzern auf die Wirtschaftszentren der USA und Kanadas. **Internationale Immobilienfinanzierungen** haben laut Geschäftsbericht im Berichtsjahr einen Ertragsanteil am Immobiliengeschäft von 29%.

Der Konzern hat 2006 den Start des neuen **Immobilien-Kompetenzzentrums** unter dem Namen LBBW Immobilien GmbH vorangetrieben, in dem seit 1. Januar 2007 alle Immobiliendienstleistungsaktivitäten gebündelt werden. Hierzu wurde die Vorläufergesellschaft LEG Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg mbH zu einem Immobiliendienstleister entwickelt. Und seit dem 1. Oktober 2006 ist die LBBW Immobilien GmbH mit der IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz (IRP) und der Kommunalbau Rheinland-Pfalz auch in diesem Bundesland aktiv. Das Volumen der emittierten Hypothekendarlehen nach ÖPG und PfandBG per Ende 2006 bezeichnet die LBBW mit 7,134 (7,81) Mrd. Euro, das der Öffentlichen Pfandbriefe mit 79,919 (87,044) Mrd. Euro.

Bei der **WestLB** bilden die Immobilienaktivitäten ebenfalls kein eigenes Geschäftsfeld. In der Segmentberichterstattung des erstmals nach IFRS berichtenden Konzerns werden sie im Bereich „Geschäftskunden & Sparkassen“ erfasst und lassen insofern keinen sinnvollen Blick auf die diesbezügliche Ertragslage zu. Eine gewisse Annäherung an die Immobilienaktivitäten im Konzern bietet freilich die in der Tabelle aufgeführte Westdeutsche Immobilien-Bank AG (WIB), die als Spezialbank und Kompetenzzentrum für sämtliche Immobilienfinanzierungen und -transaktionen im Konzern gilt.

Für das Berichtsjahr 2006 meldet die WestLB im Immobiliengeschäft mit Blick auf

ihre Tochter rein verbal eine deutliche Ausweitung ihres **internationalen Geschäftes** in den Zielmärkten Westeuropa, Zentraleuropa und Nordamerika. Besondere Erwähnung findet ferner der im Berichtsjahr 2006 gegründete Geschäftsbereich Real Estate Structured Finance (RESF). Er betreut Immobilienkunden des WestLB-Konzerns, die neben Immobilienfinanzierungen auch Investmentbanking-Produkte nachfragen und soll die Expertise im Bereich Immobilienfinanzierung und Kapitalmarkt bündeln sollen.

Die **Nord-LB** führt ihre Aktivitäten im Immobiliengeschäft unter dem umfassenderen Segment Spezialfinanzierungen und gibt darüber hinaus keinen differenzierteren Einblick in die Ertragslage der einzelnen Bestandteile. Das Institut versteht sich als Spezialanbieter für maßgeschneiderte und risikoadjustierte gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Zum Kundenstamm werden Projektentwickler, institutionelle Kunden, Offene und Geschlossene Immobilienfonds und Leasinggesellschaften, aber auch vermögende Privatpersonen sowie die Verbundsparkassen gerechnet.

Im **Verbundgeschäft** wird insbesondere auf die Rolle als Konsortialpartner der Sparkassen verwiesen, wobei umgekehrt auch Sparkassen sich quoten an den Geschäften der Landesbank beteiligen können. Mit einem Bestandsvolumen von 4,63 Mrd. Euro und einem Neugeschäftsvolumen von 1,80 Mrd. Euro stuft sich die Bank national unter den führenden zehn Marktteilnehmern dieser Branche ein.

Besonders hervorgehoben wird die Funktion der Bremer Landesbank als Center of Competence für die Finanzierung von Seniorenpflegeheimen und Einrichtungen zum betreuten Wohnen. Die Nord-LB selbst konzentriert ihr **Geschäft im Gesundheitswesen** auf die Finanzierung von Akut-Kliniken. Mittlerweile umfasst das Finanzierungsportfolio 420 Objekte mit einem Volumen von 1,24 Mrd. Euro. Ihr Auslandsgeschäft rund um die Immobilie unterstützt die Bank durch Standorte in London und New York. Außerdem wurde zum 1. April 2007 eine Repräsentanz in Paris eröffnet. Insgesamt konnte die Bank in den Auslandsmärkten laut Geschäftsbericht ein Neugeschäft von 1,47 Mrd. Euro verbuchen und erreicht damit ein Gesamtfinanzierungsvolumen von 2,12 Mrd. Euro. ■■■■■