

# zwischenbericht 2003

30. September 2003



ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AG  
Ein Unternehmen der BHW Gruppe

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einem schwachen ersten Halbjahr haben sich in den letzten Monaten die Anzeichen verstetigt, dass die Weltwirtschaft in eine moderate Aufschwungphase übertreten wird. Vor allem in den USA scheint die expansive Geld- und Fiskalpolitik nun Früchte zu tragen. Die bislang veröffentlichten Indikatoren für die US-Konjunktur lassen auf ein robustes Wirtschaftswachstum im 3. und 4. Quartal schließen. Auf absehbare Zeit sollte die Fed gleichwohl an ihrer Niedrigzinspolitik festhalten. Eine zinspolitische Wende dürfte erst dann anstehen, wenn sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung festigt und eine Erholung am Arbeitsmarkt stattfindet.

Im Euroland hinkt die Konjunktur der weltweiten Entwicklung noch hinterher. Die Erwartungen an einen wenn auch nur moderaten Konjunkturaufschwung steigen aber auch hierzulande. Die Frühindikatoren signalisieren seit Monaten eine deutliche Stimmungsverbesserung, die sich auch in den kommenden Konjunkturzahlen wiederfinden sollte. Auch in Deutschland mehren sich die Anzeichen einer beginnenden wirtschaftlichen Erholung. Unterstützung sollte die sich abzeichnende Wachstumsbelebung durch die EZB erhalten, die das Leitzinsniveau bis weit ins nächste Jahr hinein unverändert lassen dürfte, bevor sie dann ebenfalls einen leicht restriktiven geldpolitischen Kurs einschlagen könnte.

### Geld- und Kapitalmarkt

Die Geld- und Kapitalmärkte dies- und jenseits des Atlantiks zeigten in den letzten Monaten eine recht hohe Volatilität. Mit den sich aufhellenden Konjunkturperspektiven der Weltwirtschaft dürften sie jedoch weniger anfällig

für Schwankungen werden. Insbesondere das positive Bild, das die US-Konjunktur für die nächsten Quartale zeichnet, aber auch die prekäre Haushaltslage sprechen für einen Anstieg der Renditen am US-Rentenmarkt – vor allem dann, wenn die Fed von ihrer Niedrigzinspolitik Abschied nehmen wird. Dem wird sich auch der europäische Rentenmarkt nicht entziehen können; die Zinsen sollten allerdings verhaltener reagieren. Zinssenkungsfantasien dürften weitestgehend aus dem Markt verschwinden.

### Immobilienmärkte

Die politische Debatte um die Abschaffung bzw. Kürzung der Eigenheimzulage ist weiterhin im Gange und könnte der krisengeschüttelten deutschen Bauwirtschaft zu einem temporären Zwischenhoch verhelfen. Die Wohnungsbaugenehmigungen legten im 1. Halbjahr 2003 um 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu, was vor allem auf die Anträge für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen ist. Die Zahlen für Mehrfamilienhäuser stagnierten indessen. Diese Vorzieheffekte könnten sich im 2. Halbjahr noch verstärken, plant die deutsche Regierung doch jetzt eine gänzliche Streichung der Eigentumsförderung. Unterstützt von dem derzeit noch sehr niedrigen Zinsniveau dürften sich die gestiegenen Genehmigungszahlen in den nächsten Monaten auch auf die Produktion und Auftragseingänge im Bau niederschlagen. Allerdings wird damit keine Trendwende im Neubau eingeläutet. Der Rückgang am Bau dürfte nur vorübergehend unterbrochen werden.

Auf den deutschen Büroimmobilienmärkten zeigen die neuesten Daten noch keine Belebung an. Zwar verringerte sich der Umsatzrückgang insgesamt betrachtet in den letzten drei Quartalen stetig, regional gibt es aber

noch deutliche Unterschiede. Während Frankfurt und Düsseldorf bei den Vermietungen positivere Entwicklungen aufweisen können, spüren Berlin, Hamburg und München eine weiterhin deutliche Nachfrageschwäche. Allerdings drängen immer noch zahlreiche Neubauflächen auf den Markt und erhöhen damit den Leerstand. Dies spiegelt sich in weiter rückläufigen Mietpreisen wider. Zwar könnte die Nachfrage im kommenden Jahr insgesamt leicht ansteigen, auf den Leerstand und die Preise dürfte dies jedoch wegen der hohen Angebotsvolumina keine Auswirkungen haben.

Auch die Büromärkte Europas sind durch eine schwache Vermietungsaktivität gekennzeichnet. Eine starke Neubautätigkeit sowie das Freisetzen bereits vermieteter Büroflächen lassen zudem die Leerstandsdaten weiter ansteigen. Beides dürfte sich auch 2004 fortsetzen. Entsprechend geben die Mieten weiter nach, wobei Incentives bei Neuabschlüssen zudem eine erhebliche Rolle spielen. Hinsichtlich der Entwicklung gibt es zwischen den einzelnen europäischen Standorten jedoch deutliche Unterschiede. Im Zuge der bevorstehenden EU-Erweiterung ist die Nachfrage nach Büroflächen in zentralen Lagen Brüssels stark gestiegen, sodass hier anziehende Mieten verzeichnet werden können. Deutliche Rückgänge der Spitzenmieten mussten hingegen Madrid und London hinnehmen. Eine Trendwende wird frühestens 2005 erwartet.

## **Entwicklung AHBR**

Zum 30.09.2003 konnte die Bank eine Belebung im Hypothekengeschäft verzeichnen. Wurde im ersten Halbjahr in der Immobilienfinanzierung noch ein Neugeschäft in Höhe von

Euro 1,3 Mrd. erzielt, hat sich dieses Volumen bereits bis Ende September auf Euro 2,1 Mrd. ausgeweitet. Diese deutliche Zunahme im vergangenen Quartal ist angesichts der unverändert schwierigen Situation in den Immobilienmärkten positiv zu bewerten.

Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des laufenden Restrukturierungs- und Kostensenkungsprogramms zu sehen, das die AHBR zügig umsetzt. Folge davon ist ein deutlicher Rückgang im Verwaltungsaufwand der Bank. Die Risikovorsorge zeigt sich darüber hinaus nach Verrechnung mit dem Wertpapierergebnis in reduziertem Umfang. Die Ertragslage der Bank bewegt sich damit im planmäßigen positiven Bereich.

## **Immobilienfinanzierung**

Die AHBR trieb konsequent ihr Geschäft mit Gewerbefinanzierungen voran, die mit Euro 1,4 Mrd. (Vorjahr Euro 1,7 Mrd.) den überwiegenden Anteil der Neuvergaben (67 Prozent) ausmachten. Per Ende August konnte die Bank ihre Marktstellung im Gewerbekredit innerhalb Deutschlands von 8,0 Prozent auf 14,3 Prozent deutlich ausbauen (VdH-Vergleich).

Im internationalen Umfeld wurden Neuzusagen in Höhe von Euro 806,8 Mio. vergeben, was einem Auslandsanteil am Neugeschäft von 38 Prozent entspricht. Der Großteil der Zusagen wurde in Großbritannien akquiriert, gefolgt von Spanien, Frankreich, Schweden und den USA. Weitere Auslandsvergaben stammen aus den Niederlanden, aus Luxemburg, der Schweiz und Österreich. Für die geplante neue Repräsentanz in Mailand sind indessen die notwendigen Genehmigungsverfahren in Deutschland und Italien angelaufen.

Rückläufig entwickelte sich das Segment der wohnwirtschaftlichen Kredite. Der Grund dafür liegt in der unverändert angespannten Lage des inländischen Wohnungsmarktes. Insgesamt hat die Bank Euro 706,1 Mio. (Vorjahr Euro 1,2 Mrd.) für wohnwirtschaftliche Finanzierungen neu vergeben.

### **Staatsfinanzierung**

Im dritten Quartal stieg der bilanzielle Bestand der Staatskredite insgesamt leicht an. Die Aktivitäten in diesem Geschäftsbereich konzentrieren sich weiterhin auf Umschichtungen innerhalb des Portfolios. Zum Stichtag 30. 09. beliefen sich die Verkäufe auf Euro 4,6 Mrd. Dagegen summierten sich die Ankäufe auf Euro 4,5 Mrd.

### **Refinanzierung**

Insgesamt hat die Bank zur Refinanzierung des Aktivgeschäftes ein Volumen von Euro 21,4 Mrd. (inklusive Commercial-Paper-Programm) neu emittiert. Auf Hypothekendarlehen entfallen Euro 5,2 Mrd., auf Öffentliche Darlehen Euro 0,5 Mrd. Sonstige Schuldverschreibungen wurden in Höhe von Euro 7,9 Mrd. begeben. Das Umsatzvolumen des Commercial-Paper-Programms belief sich zum Stichtag auf Euro 7,8 Mrd.

### **Ertragslage**

Auch weiterhin wird die Ertragslage der Bank von den Zielen der Risikominderung und der Substanzstärkung bestimmt. Zum Ende des dritten Quartals konnten die Verwaltungsaufwendungen weiter gesenkt, die Risikoversorge abgebaut und damit ein gemäßigtes positives Ergebnis ausgewiesen werden.

Der Zinsüberschuss betrug zum 30. 09. 2003 Euro 127,5 Mio. (Vorjahr Euro 211,8 Mio.). Auf Euro –13,0 Mio. (Vorjahr Euro –11,0 Mio.) belief sich das Provisionsergebnis. Zins- und Provisionsüberschuss liegen somit bei einem Wert von Euro 114,5 Mio. (Vorjahr Euro 200,8 Mio.).

Der Personalaufwand wurde um 17 Prozent von Euro 40 Mio. auf Euro 33,4 Mio. reduziert. Einen Rückgang um 29 Prozent konnte die Bank bei den Sachaufwendungen verzeichnen, die von Euro 40,6 Mio. im Vorjahr auf Euro 28,7 Mio. abnahmen. So beläuft sich der gesamte Verwaltungsaufwand auf Euro 62,1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr (Euro 80,6 Mio.) entspricht das einem Rückgang von 23 Prozent.

Der Saldo der Risikoversicherung belief sich auf Euro –42,0 Mio. (Vorjahr Euro –72,0 Mio.). Nach Verrechnung mit dem Steuersaldo beläuft sich der Jahresüberschuss zum 30. 09. 2003 auf Euro 12,7 Mio. Die Bilanzsumme der Bank lag zum Stichtag bei Euro 75,3 Mrd.

Aufgrund der bis Dezember zu erwartenden Neugeschäfts- und Ertragsentwicklung sind wir zuversichtlich, auch für das Gesamtjahr ein zwar moderates, aber schwarzes Ergebnis ausweisen zu können.

Der Vorstand



**Zahlen aus der Bilanz**

30.09.2003

31.12.2002

	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	16.347,2	20.531,8
Hypothekendarlehen	43,8	40,2
Staatskredite	8.874,5	13.134,6
Andere Forderungen	7.428,9	7.357,0
<b>Forderungen an Kunden</b>	45.225,3	47.153,0
Hypothekendarlehen	20.903,8	19.833,6
Staatskredite	24.312,5	27.259,4
Andere Forderungen	9,0	60,0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	7.969,7	7.849,3
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	395,7	383,6
Öffentliche Namenspfandbriefe	440,7	540,9
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	9.837,8	9.225,6
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.962,5	2.238,9
Öffentliche Namenspfandbriefe	3.115,8	3.505,1
<b>Verbrieftes Verbindlichkeiten</b>	54.811,2	59.602,7
davon: Hypothekenspfandbriefe	11.475,7	10.525,9
Öffentliche Pfandbriefe	39.295,8	45.622,3
Sonstige Schuldverschreibungen	4.039,7	3.454,5
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	556,4	484,5
<b>Genussrechtskapital</b>	572,1	572,1
<b>Eigenkapital</b>	928,0	928,0
davon: gezeichnetes Kapital	100,3	100,3
Rücklagen	455,5	455,5
Einlagen stiller Gesellschafter	372,2	372,2
<b>Bilanzsumme</b>	75.316,0	79.321,6

## Aus der Ertragsrechnung

	01.01.–30.09.2003	01.01.–30.09.2002
	Mio. Euro	Mio. Euro
Zinsüberschuss	127,5	211,8
Zinserträge	2.642,2	3.275,9
Laufende Erträge	1,2	66,9
Zinsaufwendungen	2.515,9	3.131,0
<b>Provisionsergebnis</b>	<b>-13,0</b>	<b>-11,0</b>
Provisionserträge	9,2	7,1
Provisionsaufwendungen	22,2	18,1
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>114,5</b>	<b>200,8</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>62,1</b>	<b>80,6</b>
Löhne und Gehälter	25,6	31,0
Soziale Abgaben	7,8	9,0
Andere Verwaltungsaufwendungen	28,7	40,6
<b>Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen</b>	<b>0,9</b>	<b>1,5</b>
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>53,3</b>	<b>121,7</b>
<b>Risikovorsorge</b>	<b>-42,0</b>	<b>-72,0</b>
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>	<b>11,3</b>	<b>49,7</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>12,7</b>	<b>35,7</b>

## Unsere Anschriften

Allgemeine HypothekenBank  
Rheinboden AG

Zentrale Frankfurt  
Sitz der Bank  
Bockenheimer Landstraße 25  
60325 Frankfurt/Main  
Telefon (069) 71 79-0  
Telefax (069) 71 79-100  
Internet [www.ahbr.de](http://www.ahbr.de)  
E-Mail [info@ahbr.de](mailto:info@ahbr.de)

Zentrale Köln  
Oppenheimstraße 11  
50668 Köln  
Telefon (02 21) 77 47-0  
Telefax (02 21) 77 47-177

### Niederlassung Berlin

Pariser Platz 6 A  
10117 Berlin  
Telefon (0 30) 22 62 94-0  
Telefax (0 30) 22 62 94-50

### Niederlassung Frankfurt

Bockenheimer Landstraße 23  
60325 Frankfurt/Main  
Telefon (0 69) 71 79-0  
Telefax (0 69) 71 79-351

### Niederlassung Hamburg

Ballindamm 11  
20095 Hamburg  
Telefon (0 40) 30 9740-0  
Telefax (0 40) 30 9740-50

### Niederlassung Köln

Oppenheimstraße 11  
50668 Köln  
Telefon (02 21) 77 47-0  
Telefax (02 21) 77 47-177

### Niederlassung München

Ottostraße 1  
80333 München  
Telefon (0 89) 54 90 10-0  
Telefax (0 89) 54 90 10-50

### Niederlassung Stuttgart

Büchsenstraße 15  
70173 Stuttgart  
Telefon (07 11) 22 29 08-0  
Telefax (07 11) 22 29 08-50

### Oficina de Representación en España

C/Alcalá 21–11º izq  
28014 Madrid  
Telefon (00 34) 91 360 40 65  
Telefax (00 34) 91 360 40 38

### Bureau de Représentation en France

17, avenue George V  
75008 Paris  
Telefon (00 33) 1 47 20 94 94  
Telefax (00 33) 1 47 20 94 96

### Representative Office for the Netherlands

Apollolaan 133–135  
1077 AR Amsterdam  
Telefon (00 31) 20 570 73 90  
Telefax (00 31) 20 570 73 99

### UK Representative Office

55 Bishopsgate  
London EC2N 3AS  
Telefon (00 44) 20 7628 44 22  
Telefax (00 44) 20 7628 55 22

### US Representative Office

375 Park Avenue, Suite 2707  
New York, NY 10152  
Telefon (0 01) 2 12 4 85-00 00  
Telefax (0 01) 2 12 4 85-00 10