

# zwischenbericht 2004

30. Juni 2004



ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AG  
Ein Unternehmen der BHW Gruppe

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Die Wirtschaft der Eurozone ist im ersten Quartal 2004 gegenüber dem Vorquartal um 0,6 Prozent gewachsen und zeigte damit mehr Dynamik als in den Quartalen davor. Die zusätzliche Nachfrage kam vor allem aus dem Ausland. Demgegenüber konnte die Binnen- nachfrage nur geringe Impulse beisteuern.

Für eine sich fortsetzende Erholung sind die Voraussetzungen weiterhin gegeben. Jüngste Umfrageergebnisse unterstreichen ein anhaltendes, wenn auch moderates Wachstum in den nächsten Quartalen. Die Konjunktur in den Ländern außerhalb der Eurozone ist immer noch sehr lebhaft. Sie dürfte die Nachfrage nach Exporten aus dem Euroraum fördern und damit das Wachstum stärken. Die Investitionstätigkeit sollte von dem positiven wirtschaftlichen Umfeld und den günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren. Vom privaten Konsum dürften allerdings auch im laufenden Jahr noch keine Impulse ausgehen, die für einen nachhaltigen Konjunkturaufschwung in der Eurozone nötig wären.

### Geld- und Kapitalmärkte

Die im Frühjahr eingesetzte Belebung am US-Arbeitsmarkt, verbunden mit gestiegenen Inflationsgefahren, hat die US-Notenbank zu einem Eintritt in einen Zinserhöhungszyklus bewegt. Dies geschah früher, als von den meisten Auguren erwartet. Mit zwei Leitzinsanhebungen um jeweils 25 Basispunkte auf 1,5 Prozent bis Juli 2004 wurde die Fed einem maßvollen Vorgehen gerecht, um den Aufschwung nicht zu gefährden. Es ist davon auszugehen, dass die Fed die Zinsen in kleinen Schritten auf ein angemessenes Niveau erhöhen wird, sollten sich die Inflationsrisiken nicht verstärken.

Demgegenüber wurde Anfang des Jahres noch mit einer Leitzinssenkung seitens der EZB gerechnet. Mittlerweile haben sich in der Eurozone aber die Zeichen für einen moderaten Aufschwung verdichtet und gestiegene Rohöl- und Rohstoffpreise ließen die Inflationsraten ansteigen. Da mittelfristig jedoch von einer wieder günstigeren Preisentwicklung auszugehen ist, dürfte die EZB ihre Politik der „ruhigen Hand“ in diesem Jahr fortsetzen und somit das Leitzinsniveau beibehalten. Ausgehend von den US-Märkten sollten auch in Europa die Renditen am langen Ende wieder ansteigen. Weitere Kursverluste sind zu Beginn des neuen Jahres zu erwarten, falls die EZB erste Signale für eine Leitzinserhöhung aussenden sollte. Der Zinsspread zwischen Europa und den USA dürfte sich aber bis zum Jahresende ausweiten.

### Immobilienmärkte Inland

Anfang des Jahres zeigte sich die deutsche Bauwirtschaft hoffnungsvoll, dass sich die Baukonjunktur im laufenden Jahr stabilisieren könnte. Doch weisen die bislang veröffentlichten Zahlen noch nicht in diese Richtung. Zwar hat sich der Umsatzrückgang im Baugewerbe verlangsamt, was im Wesentlichen auf die Sonderkonjunktur im Eigenheimbau zurückzuführen ist. Dennoch sind die davon ausgehenden Impulse zu schwach, um eine generelle Trendwende einzuleiten. Wirtschafts- und öffentlicher Bau leiden weiterhin unter der fehlenden Investitionsbereitschaft. Unter der Voraussetzung, dass die gesamtwirtschaftliche Belebung in Deutschland anhält, könnte eine Stabilisierung der Bauwirtschaft im kommenden Jahr eintreten.

Entsprechend fehlen auf den deutschen Büro- märkten weiterhin die nachfrageinduzierten Impulse. Dies ist umso signifikanter, als die aktuelle Marktlage (leer stehende modernste

Büroflächen in besten Lagen zu attraktiven Mietpreisen und zusätzliche Incentives) für Mieter kaum besser sein könnte. Von den Immobilienhochburgen verzeichnete lediglich Hamburg im Berichtszeitraum erste Lichtblicke. München leidet hingegen weiterhin unter einem im deutschlandweiten Vergleich hohen Fertigstellungsvolumen. In Frankfurt blieben unterdessen die sonst typischen Großvermietungen aus, was bei weiterhin neu auf den Markt kommenden Büroflächen zu einem Anstieg des Leerstandes und rückläufigen Mieten geführt hat.

### **Immobilienmärkte Ausland**

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten ist derzeit auch noch keine Trendwende auszumachen. Zwar ist eine leicht verbesserte Nachfrage festzustellen. Diese konzentriert sich aber nur auf wenige Teilmärkte. Im ersten Quartal 2004 verzeichneten Madrid und Dublin Mietrückgänge, während in Londons West End und in Luxemburg leicht steigende Mieten beobachtet werden konnten. Mit wenigen Ausnahmen sind auch die Leerstandsraten an den europäischen Bürostandorten weiter angestiegen. Rückläufige Fertigstellungsvolumina weisen aber darauf hin, dass in einigen Märkten ab dem Jahr 2005 mit einer Stabilisierung gerechnet werden kann. In besonders gefragten Teilmärkten könnte es dann auch wieder zu steigenden Mietpreisen kommen.

## **Entwicklung AHBR**

Im ersten Halbjahr 2004 hat die AHBR ihr umfangreiches Restrukturierungsprogramm nahezu vollständig abgeschlossen. Im Zuge der Neuaufstellung der Bank und der Veränderung ihres Geschäftsmodells wurde zum 30. Juni 2004 die ehemalige Kölner Rheinboden-Zentrale

geschlossen; die Marktpräsenz in Nordrhein-Westfalen wird zukünftig von einer Vertriebsgeschäftsstelle wahrgenommen. Die erforderlichen Kostensenkungen erzielte die Bank über den Abbau von 220 der ursprünglich 590 Stellen sowie Auslagerungen in den Bereichen IT und Kreditbearbeitung. Zum 1. März 2004 wurde das Servicing der AHBR-Retailkredite dem auf Konzernebene eingerichteten KreditService-Center übertragen.

### **Immobilienfinanzierung**

Entgegen der schwierigen Marktsituation konnte die AHBR ihre Neuzusagen in der Immobilienfinanzierung mit Euro 1,6 Mrd. gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 27 Prozent steigern. Den größten Zuwachs hat die Bank im Gewerbebau erzielt. Hier belief sich das Gesamtvolumen des Neugeschäfts auf Euro 1,2 Mrd. (2003: Euro 0,8 Mrd.). Im Wohnungsbau wurden Darlehen in einer Höhe von insgesamt Euro 0,4 Mrd. vergeben (2003: ebenfalls Euro 0,4 Mrd.). Ein deutlicher Anstieg war bei den Zusagen im Ausland zu verzeichnen. Insgesamt konnten im internationalen Umfeld Euro 0,8 Mrd. zugesagt werden, damit Euro 0,3 Mrd. mehr als im Vorjahr.

Der Hypothekenkreditbestand stieg zum Halbjahr auf Euro 24,7 Mrd. Diese verteilen sich mit Euro 9,1 Mrd. auf gewerbliche und mit Euro 15,6 Mrd. auf wohnwirtschaftliche Darlehen. Der Anteil der Inlandsfinanzierungen beläuft sich auf 83 Prozent, Auslandsfinanzierungen repräsentieren 17 Prozent.

### **Staatsfinanzierung**

Auch in der Staatsfinanzierung wurden die Zahlen des Vorjahres übertroffen. Das Gesamtvolumen des Neuerwerbs betrug zum Stichtag Euro 3,9 Mrd. Dies entspricht einer Steigerung

von 32 Prozent. Im Zuge der Umschichtung des Portfolios zugunsten margenstärkerer Aktiva veräußerte die Bank Staatskredite in einer Höhe von insgesamt Euro 0,6 Mrd. Damit belief sich der Staatskreditbestand zur Jahresmitte 2004 auf Euro 44,7 Mrd. Davon entfallen Euro 33,4 Mrd. auf inländische und Euro 11,3 Mrd. auf ausländische Schuldner.

### **Emissionsgeschäft**

Im zweiten Quartal 2004 präsentierte sich die AHBR erstmals am Markt für Mortgage Backed Securities (MBS). Im Rahmen zweier synthetischer Transaktionen wurden Kredite im Gesamtvolumen von rund Euro 2 Mrd. verbrieft. Bei der ersten Transaktion im Mai 2004 handelte es sich um eine RMBS-Maßnahme über die KfW-Plattform Provide. Das Verbriefungsvolumen belief sich auf rund Euro 1 Mrd. Die zweite Verbriefungsmaßnahme wurde im Juni 2004 durchgeführt. Die CMBS-Transaktion basierte auf einem Portfolio mit 115 gewerblichen Darlehen im Gesamtvolumen von Euro 957,2 Mio. Damit war sie die größte europäische CMBS-Transaktion des ersten Halbjahres 2004.

Weitere herausragende Emissionen des ersten Halbjahres waren zwei Jumbo-Hypothekenspfandbriefe mit einem Gesamtvolumen von Euro 2,8 Mrd., die im In- und Ausland auf große Nachfrage stießen. Insgesamt hat die Bank im Berichtszeitraum Refinanzierungsmittel in Höhe von Euro 9,5 Mrd. aufgenommen.

### **Ertragslage**

Die Ertragslage der Bank hat sich verstetigt. Im Zinsergebnis weist die Bank Euro 106,0 Mio. gegenüber Euro 85,4 Mio. im Vorjahr aus. Das negative Provisionsergebnis konnte von Euro -9,5 Mio. im Vorjahr auf Euro -6,5 Mio. verbessert werden. Daraus ergibt sich ein um

31 Prozent ausgeweiteter Zins- und Provisionsüberschuss von insgesamt Euro 99,5 Mio. (2003: Euro 75,9 Mio.).

Beim Personalaufwand schlugen die Kostensenkungen der Restrukturierung zu Buche: Hier sanken die Aufwendungen in Höhe von Euro 22,8 Mio. im Vorjahr auf Euro 18,8 Mio. Der demgegenüber von Euro 18,0 Mio. auf Euro 24,1 Mio. gestiegene Sachaufwand ist auf die erhöhten Projekt- und EDV-Kosten (Basel II, IAS, SAP-Releasewechsel) und Anlaufkosten für die MBS-Maßnahmen zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand lag mit Euro 42,9 Mio. nur unwesentlich über dem Vorjahresniveau von Euro 40,8 Mio.

Der Saldo der Risikovorsorge belief sich auf Euro -52,3 Mio. (2003: Euro -29,8 Mio.). Hier wirkte sich das gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunkene Wertpapierergebnis aus. Nach Verrechnung der Steuer beläuft sich der Jahresüberschuss der Bank auf Euro 8,6 Mio. und liegt damit geringfügig über dem Vorjahresergebnis (Euro 8,5 Mio.).

### **Ausblick**

Die AHBR geht für den restlichen Jahresverlauf davon aus, dass sich eine weitere Verstetigung der Ergebnissituation ergibt. Die Neugeschäftsentwicklung sollte sich insgesamt auf einem zufrieden stellenden Niveau bewegen. Allerdings dürfte aufgrund der anhaltend schwierigen Märkte das außerordentlich gute Neugeschäftsvolumen des zweiten Halbjahres 2003 wohl nicht erreicht werden.

Der Vorstand

## Zur Geschäftsentwicklung

01. 01.–30. 06. 2004

01. 01.–30. 06. 2003

Mio. Euro

Mio. Euro

---

### Zusagen

Hypothekendarlehen	1.625,2	1.283,9
davon: Wohnungsbaudarlehen	427,4	441,5
gewerbliche und sonstige Beleihungen	1.197,8	842,4
Staatskredite	3.939,0	2.990,1

---

### Auszahlungen

Hypothekendarlehen	1.264,7	1.748,8
Staatskredite	3.939,0	2.992,7

---

### Konditionsanpassungen und Prolongationen

364,0 607,5

---

### Aufnahme von Refinanzierungsmitteln

Hypothekendarlehen	3.758,2	4.887,5
Öffentliche Pfandbriefe	–	–
Sonstige Schuldverschreibungen	5.719,8	5.521,1
CP-Programm	7.653,0	4.712,9

---

Durchschnittszahl der Beschäftigten

424

530

---

**Zahlen aus der Bilanz**

30.06.2004

31.12.2003

	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	15.960,3	16.040,6
Hypothekendarlehen	43,6	39,2
Staatskredite	6.168,8	6.653,7
Andere Forderungen	9.747,9	9.347,7
<b>Forderungen an Kunden</b>	45.444,6	46.963,5
Hypothekendarlehen	24.639,8	23.963,2
Staatskredite	20.751,4	22.988,1
Andere Forderungen	53,4	12,2
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	11.871,3	10.525,7
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	317,2	380,3
Öffentliche Namenspfandbriefe	323,8	472,0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	9.662,6	10.078,1
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.644,9	1.814,9
Öffentliche Namenspfandbriefe	2.738,6	3.030,7
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>	57.687,5	55.862,5
davon: Hypothekenspfandbriefe	14.441,3	11.459,2
Öffentliche Pfandbriefe	37.098,1	40.440,5
Sonstige Schuldverschreibungen	6.148,1	3.962,8
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	573,9	556,4
<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>	81.925,4	79.139,8

## Aus der Ertragsrechnung

01.01.–30.06.2004

01.01.–30.06.2003

	Mio. Euro	Mio. Euro
Zinsüberschuss	106,0	85,4
Zinserträge	1.680,3	1.784,8
Laufende Erträge	0,8	0,8
Zinsaufwendungen	1.575,1	1.700,2
<b>Provisionsergebnis</b>	<b>-6,5</b>	<b>-9,5</b>
Provisionserträge	7,3	6,1
Provisionsaufwendungen	13,8	15,6
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>99,5</b>	<b>75,9</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>42,9</b>	<b>40,8</b>
Löhne und Gehälter	14,2	17,4
Soziale Abgaben	4,6	5,4
Andere Verwaltungsaufwendungen	24,1	18,0
<b>Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>57,2</b>	<b>35,8</b>
<b>Operative Risikovorsorge (Saldo)</b>	<b>-52,3</b>	<b>-29,8</b>
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>	<b>4,9</b>	<b>6,0</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8,6</b>	<b>8,5</b>

## Unsere Anschriften

Allgemeine HypothekenBank  
Rheinboden AG

Zentrale Frankfurt  
Sitz der Bank  
Bockenheimer Landstraße 25  
60325 Frankfurt/Main  
Telefon (0 69) 71 79-0  
Telefax (0 69) 71 79-100  
Internet: [www.ahbr.de](http://www.ahbr.de)  
E-Mail: [info@ahbr.de](mailto:info@ahbr.de)

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) 9 13 60 40 65  
Telefax (00 34) 9 13 60 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  
Benelux  
Apollolaan 133-135  
1077 AR Amsterdam  
Telefon (00 31) 2 05 70 73 90  
Telefax (00 31) 2 05 70 73 99

UK Representative Office  
55 Bishopsgate  
London EC2N 3AS  
Telefon (00 44) 20 76 28 44 22  
Telefax (00 44) 20 76 28 55 22

US Representative Office  
375 Park Avenue, Suite  
2706-2707  
New York, NY 10152  
Telefon (0 01) 212 485-00 00  
Telefax (0 01) 212 485-00 10

GEE – GmbH für Immobilien- und  
Finanzberatung  
Vilbeler Landstraße 144  
60388 Frankfurt/Main  
Telefon (0 69) 47 61 55  
Telefax (0 69) 47 79 48