

# zwischenbericht 2004

30. September 2004



ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AG  
Ein Unternehmen der BHW Gruppe

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen

Die Konjunkturerholung in der Eurozone hat sich fortgesetzt. Ersten Schätzungen zufolge stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2004 um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Im ersten Quartal 2004 ist ein Anstieg von 0,7 Prozent verzeichnet worden. Die jüngsten Zahlen zu Produktion und Nachfrage signalisieren zudem eine anhaltende Zunahme der wirtschaftlichen Aktivität im zweiten Halbjahr.

Die künftige Entwicklung des Wirtschaftswachstums ist derzeit mit Unsicherheiten behaftet, die vor allem von dem starken Anstieg der Ölpreise ausgehen. Zwar ist die Ölabhängigkeit der Produktion seit den Siebziger- und Achtzigerjahren gesunken, dennoch dürften auf hohem Niveau verharrende oder gar weiter steigende Ölpreise Einfluss auf die Stärke der weiteren Konjunkturerholung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Eurolandes nehmen. Unter diesen Umständen dürfte die Konjunktur in der Eurozone zu Beginn des Jahres 2005 an Fahrt verlieren.

Die höheren Energiepreise schlagen sich bereits in den Teuerungsraten nieder. Während die Inflationsrate des Eurolandes im ersten Quartal noch bei 1,7 Prozent lag, wurden im zweiten Quartal 2004 2,3 Prozent ermittelt. Im September 2004 ist die Inflationsrate ersten Hochrechnungen zufolge leicht auf 2,2 Prozent gefallen. Für die Preisstabilität bestehen aber neben der Ölpreisentwicklung noch Aufwärtsrisiken, die u.a. durch mögliche Zweittrundeneffekte bei der Lohn- und Preisbildung hervorgerufen werden können. Derzeit rechnet die EZB noch damit, dass die jährlichen Teuerungsraten 2005 wieder auf unter 2 Prozent fallen werden

– unter der Voraussetzung, dass keine weiteren erheblichen Preisschocks auftreten.

## Geld- und Kapitalmärkte

Die derzeit bestehenden Aufwärtsrisiken für die Preisstabilität im Euroland, verbunden mit der kurzfristig wieder verstärkten Dynamik der Geldmenge  $M_3$ , führen am Markt zu der Einschätzung, dass eine Zinserhöhung durch die EZB im ersten Halbjahr 2005 nicht auszuschließen ist.

Am langen Ende der Renditestrukturkurve spielten in den letzten Wochen weniger die energiepreisbedingten Inflationsrisiken eine Rolle. Vielmehr wurden hier die Gefahren einer ölpreisbedingten Abschwächung der Weltwirtschaft eingepreist. Unterstützt wird diese Entwicklung auch durch den mittlerweile unverkennbaren internationalen Zinszusammenhang, nach dem die langen europäischen Kapitalmarktzinsen ihren US-Pendants trendmäßig folgen. In den USA lagen die jüngst veröffentlichten Vertrauensindikatoren mehrheitlich unter den Erwartungen. Auch die neugeschaffenen Stellen zeigen noch nicht überzeugend an, dass die US-Wirtschaft in einen sich selbst tragenden Aufschwung übergegangen ist. In Verbindung mit den hohen Ölpreisen werden somit die Sorgen um die Nachhaltigkeit und Dauer des US-Aufschwungs auch in den Kapitalmarktrenditen widerspiegelt, welche mit ihren Tiefständen die fundamentale und damit konjunkturelle Verfassung der US-Wirtschaft in keiner Weise wiedergeben.

Ausgehend von der aktuellen Marktlage ist ein nur moderater Anstieg der Kapitalmarktzinsen zu erwarten. Der Blick in die Zukunft dürfte durch einen verhaltenen und damit mäßig zins-treibenden Optimismus geprägt sein. Er könnte aber begünstigt werden, sobald sich die Lage am Ölmarkt wieder entspannt.

### **Immobilienmärkte Inland**

Nachdem das erste Halbjahr 2004 nur wenige positive Meldungen von den deutschen Immobilienhochburgen hervorgebracht hatte, zeigen die Werte des dritten Quartals 2004 insgesamt ein wieder etwas positiveres Bild. Die Flächenanmietungen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabilisiert oder sind sogar leicht gestiegen. Lediglich Frankfurt vermeldete einen weiterhin deutlichen Rückgang. Die Leerstandsdaten sind aber weiter gewachsen und liegen – mit der Ausnahme von Hamburg – mittlerweile in allen Standorten im zweistelligen Bereich. Da auch im vierten Quartal 2004 noch neue Flächen, insbesondere in München und Berlin, auf den Markt kommen werden, ist hier kurzfristig noch nicht mit einer Trendumkehr zu rechnen. Allerdings sollte 2004 das letzte Jahr mit einer starken Bautätigkeit sein, so dass bei den Leerständen der Höhepunkt 2005 erreicht werden dürfte. Die Mietpreise sind weiter zurückgegangen und dürften auch noch in den kommenden Monaten nachgeben. Unter diesen Voraussetzungen bleiben die deutschen Büroimmobilienmärkte ein Mietermarkt. Potenzielle Nutzer können von einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis, gepaart mit attraktiven Incentives, profitieren.

### **Immobilienmärkte Ausland**

Auch in den europäischen Büroimmobilienmärkten vermehren sich – mit der Ausnahme von Amsterdam – die Anzeichen einer Stabilisierung. London und Barcelona verzeichneten im ersten Halbjahr 2004 die stärksten Vermietungsaktivitäten. London und Brüssel sahen zudem weiter steigende Mietpreise, während an den anderen Standorten verminderte Mietpreiserückgänge oder stabil gebliebene Mieten festzustellen waren. Zwar werden auch in einigen europäischen Büroimmobilienmärkten noch

weiter zunehmende Leerstände erwartet, allerdings sollten sich auch hier eine geringe Fertigstellungsaktivität und eine steigende Nachfrage im kommenden Jahr positiv auswirken.

## **Entwicklung AHBR**

In der Immobilienfinanzierung hat die AHBR zum 30.09.2004 das Zusage-niveau vom Vorjahr erreicht. Angesichts der noch immer engen Märkte bewertet der Vorstand dies als positive Entwicklung, zu der in wachsendem Maße die Auslandsaktivitäten der Bank beitragen. Diese Einschätzung wird durch den VDH-Marktvergleich mit leicht angestiegenen Marktanteilen bis Ende August bestätigt. Das Staatsfinanzierungsgeschäft konnte deutlich ausgebaut werden. Auf der Ertragsseite bewegt sich die Bank entsprechend ihrer Planungen.

### **Immobilienfinanzierung**

Die Zusagen in der Immobilienfinanzierung lagen auf dem Vorjahresniveau mit insgesamt Euro 2,1 Mrd. Dazu trugen vor allem gewerbliche Finanzierungen bei, die mit Euro 1,6 Mrd. 77 Prozent des Neugeschäftes ausmachten. Über die Hälfte aller Neuzusagen konnte im Ausland akquiriert werden (Euro 1,2 Mrd. oder 56 Prozent). Der Großteil dieser Vergaben stammte aus Großbritannien und Frankreich. Andere Finanzierungen wurden in weiteren europäischen Staaten und den USA neu zugesagt. Das wohnwirtschaftliche Inlandsgeschäft verringerte sich gegenüber dem Vorjahr (Euro 0,7 Mrd.) auf Euro 0,5 Mrd. Ursache dafür bleibt die angespannte Lage im deutschen Wohnimmobilienmarkt.

### **Staatsfinanzierung**

In der Staatsfinanzierung erwarb die Bank Euro 6,4 Mrd. an fremden Wertpapieren und Kommunaldarlehen. Damit wurden die Ankaufvolumina des Vorjahreszeitraumes (Euro 4,5 Mrd.) um 42 Prozent übertroffen. Im Rahmen ihres aktiven Portfoliomanagements veräußerte die Bank margenschwächere Aktiva in Höhe von Euro 2,7 Mrd.

### **Emissionsgeschäft**

Bis Ende September belief sich das Emissionsvolumen der AHBR auf Euro 12,7 Mrd. (Vorjahr: Euro 13,6 Mrd.). Davon entfielen Euro 4,1 Mrd. auf Hypothekenpfandbriefe und knapp Euro 0,1 Mrd. auf Öffentliche Pfandbriefe. Sonstige Schuldverschreibungen wurden von der Bank in Höhe von Euro 8,5 Mrd. begeben. Das Umsatzvolumen des CP-Programms summierte sich zum Stichtag auf Euro 11,3 Mrd.

### **Ertragslage**

Der Zinsüberschuss liegt mit Euro 138,5 Mio. leicht über dem Vorjahreswert (Euro 127,5 Mio.). Der Saldo des Provisionsergebnisses konnte weiter verbessert werden und betrug zum Stichtag Euro -9,3 Mio. (2003: Euro -13,0 Mio.). Im Resultat weitete sich auch der Zins- und Provisionsüberschuss von Euro 114,5 Mio. auf Euro 129,2 Mio. aus (plus 13 Prozent).

Die Verwaltungsaufwendungen haben sich insgesamt gegenüber 2003 um 3 Prozent leicht ausgeweitet und beliefen sich auf Euro 63,9 Mio. Während der Personalaufwand erneut deutlich gesenkt wurde und um 16 Prozent auf Euro 28,0 Mio. abnahm (2003: Euro 33,4 Mio.), stieg der Sachaufwand auf Euro 35,9 Mio. (2003: Euro 28,7 Mio.). Hintergrund sind die Kosten für die Umsetzung von IT-Projekten, insbesondere im Zusammenhang mit der

Einführung von Basel II, IAS und externen Dienstleistungen.

Infolge eines niedrigeren Wertpapierergebnisses belief sich der Saldo der Risikovorsorge auf Euro -53,2 Mio. (Vorjahr: Euro -42,0 Mio.). Das Ergebnis nach Steuern lag Ende September bei Euro 13,4 Mio. und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr (Euro 12,7 Mio.) moderat an.

Zum Stichtag waren 352 Mitarbeiter (Vorjahr: 486) in der Bank beschäftigt. Die Bilanzsumme betrug zum 30.09.2004 Euro 79,2 Mrd. (Euro 79,1 Mrd. zum 31.12.2003).

### **Ausblick**

Das Immobilienfinanzierungs-Neugeschäft wird sich trotz der weiterhin schwierigen Marktvorfassung bis Ende des Jahres voraussichtlich auf einem zufrieden stellenden Niveau bewegen. Der außerordentlich hohe Vorjahreswert, der vor allem aus zwei großen Portfolioankäufen im vierten Quartal resultierte, dürfte jedoch nicht mehr erreicht werden. In der Staatsfinanzierung sollte sich dagegen das Neugeschäft in etwa auf dem Vorjahresniveau bewegen. Demgemäß verläuft die Ertragsentwicklung bislang im Rahmen der Erwartungen.

Der Vorstand

## Zur Geschäftsentwicklung

01.01.–30.09.2004

01.01.–30.09.2003

Mio. Euro

Mio. Euro

---

### Zusagen

Hypothekendarlehen	2.144,5	2.119,3
davon: Wohnungsbaudarlehen	484,5	706,1
gewerbliche und sonstige Beleihungen	1.660,0	1.413,2
Staatskredite	6.354,1	4.434,4

---

### Auszahlungen

Hypothekendarlehen	1.984,1	2.445,0
Staatskredite	6.354,1	4.434,4

---

### Konditionsanpassungen und Prolongationen

633,8 1.045,2

---

### Aufnahme von Refinanzierungsmitteln

Hypothekendarlehen	12.684,0	13.604,6
Hypothekendarlehen	4.063,7	5.224,5
Öffentliche Pfandbriefe	47,0	496,0
Sonstige Schuldverschreibungen	8.573,3	7.884,1
CP-Programm	11.310,9	7.797,3

---

Mitarbeiter

352

486

---

## Zahlen aus der Bilanz

	30.09.2004	31.12.2003
	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</b>	13.270,9	16.040,6
Hypothekendarlehen	13,7	39,2
Staatskredite	4.768,5	6.653,7
Andere Forderungen	8.488,7	9.347,7
<b>Forderungen an Kunden</b>	44.839,1	46.963,5
Hypothekendarlehen	24.398,9	23.963,2
Staatskredite	20.431,6	22.988,1
Andere Forderungen	8,6	12,2
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	10.796,5	10.525,7
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	326,4	380,3
Öffentliche Namenspfandbriefe	295,0	472,0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	9.384,2	10.078,1
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.584,4	1.814,9
Öffentliche Namenspfandbriefe	2.673,6	3.030,7
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>	56.476,3	55.862,5
davon: Hypothekenpfandbriefe	14.498,1	11.459,2
Öffentliche Pfandbriefe	34.624,9	40.440,5
Sonstige Schuldverschreibungen	7.353,3	3.962,8
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	585,9	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>	79.227,2	79.139,8

**Aus der Ertragsrechnung**

01.01.–30.09.2004

01.01.–30.09.2003

	Mio. Euro	Mio. Euro
Zinsüberschuss	138,5	127,5
Zinserträge	2.494,0	2.642,2
Laufende Erträge	0,8	1,2
Zinsaufwendungen	2.356,3	2.515,9
<b>Provisionsergebnis</b>	-9,3	-13,0
Provisionserträge	11,9	9,2
Provisionsaufwendungen	21,2	22,2
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	129,2	114,5
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	63,9	62,1
Löhne und Gehälter	21,2	25,6
Soziale Abgaben	6,8	7,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	35,9	28,7
<b>Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge/Aufwendungen</b>	-3,7	0,9
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	61,6	53,3
<b>Risikovorsorge (Saldo)</b>	-53,2	-42,0
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>	8,4	11,3
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	13,4	12,7

## 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)

Niederlassung Berlin  
Pariser Platz 6 A  
10117 Berlin  
Telefon (030) 22 62 94-0  
Telefax (030) 22 62 94-50

Niederlassung Frankfurt  
Bockenheimer Landstraße 23  
60325 Frankfurt/Main  
Telefon (069) 71 79-0  
Telefax (069) 71 79-351

Niederlassung Hamburg  
Ballindamm 11  
20095 Hamburg  
Telefon (040) 30 9740-0  
Telefax (040) 30 9740-50

Niederlassung Köln  
Oppenheimstraße 11  
50668 Köln  
Telefon (02 21) 77 47-453  
Telefax (02 21) 77 47-455

Niederlassung München  
Ottostraße 1  
80333 München  
Telefon (089) 54 90 10-0  
Telefax (089) 54 90 10-50

Niederlassung Stuttgart  
Kleiner Schloßplatz 13-15  
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) 913 60 40 65  
Telefax (00 34) 913 60 40 38

Bureau de Représentation en  
France  
17, avenue George V  
75008 Paris  
Telefon (00 33) 147 20 94 94  
Telefax (00 33) 147 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) 21 24 85-00 00  
Telefax (0 01) 21 24 85-00 10

GEE – GmbH für Immobilien- und  
Finanzberatung  
Vilbeler Landstraße 144  
60388 Frankfurt/Main  
Telefon (069) 47 61 55  
Telefax (069) 47 79 48