

# zwischenbericht 2005

**30. September 2005**



ALLGEMEINE HYPOTHEKENBANK RHEINBODEN AG  
Ein Unternehmen der BHW Gruppe

## **Gesamtwirtschaftliche Entwicklungen**

Ungeachtet der gestiegenen Ölpreise und der Wirbelstürme in Mittelamerika zeigte sich die Weltwirtschaft auch im dritten Quartal 2005 weiterhin robust. In China ist keine Wachstumsabkühlung in Sicht, und Japan konnte seinen Erholungsprozess fortsetzen. Darüber hinaus stützen die aufstrebenden Volkswirtschaften der asiatischen Schwellenländer wie z. B. Indien und die Rohstoff exportierenden Staaten den Welthandel. Selbst die Wirtschaft der USA, welche kurzfristig unter den Folgen der Verwüstungen durch die Hurrikans leiden wird, dürfte sich aufgrund der Wachstumsdynamik weiterhin positiv entwickeln.

In Europa und Deutschland mehren sich die Anzeichen einer Belebung. Der Export fungiert weiterhin als wirtschaftliches Zugpferd, wohingegen die Binnennachfrage und hier insbesondere der private Konsum nur langsam aus der Lethargie aufzuwachen scheinen. Es ist davon auszugehen, dass die hohen Auftragseingänge aus dem Ausland vor allem die europäische Industriekonjunktur stützen und insgesamt in der Wirtschaft zu einem positiveren Stimmungsbild führen. Damit dürfte Europa auch im kommenden Jahr den Weg eines moderaten Wachstumsanstiegs gehen, was sich letztlich auch in einer leicht positiven Entwicklung der Arbeitsmärkte und der Konsumtätigkeit niederschlagen könnte.

### **Geld- und Kapitalmärkte**

Angesichts der soliden US-Konjunktur hat die amerikanische Notenbank wie erwartet die Erhöhung der Leitzinsen fortgesetzt und aktuell ein Niveau der Federal Funds Rate von 3,75 Prozent erreicht. Da die Wirtschaft weiterhin

über Potenzial wächst und aufgrund der generell gestiegenen Energiepreise sowie der anziehenden Lohnstückkosten die Gefahren für die Inflationsentwicklung noch nicht gebannt sind, wird die Fed zumindest noch kurzfristig mit ihrer restriktiven Geldpolitik fortfahren. Für Europa erwarten wir ein Auslaufen der expansiven Geldpolitik in den kommenden Monaten. Mit einer kleinen Zinserhöhung würde die EZB möglichen Zweitrundeneffekten bei der Inflationsentwicklung entgegen wirken. Einen deutlichen Zinserhöhungszyklus, wie z. B. in den USA, halten wir aber für wenig wahrscheinlich, da die europäische Konjunkturbelebung davon negativ beeinflusst werden würde.

Das lange Ende der Zinsstrukturkurve erreichte im September noch einmal Tiefstände, bevor sich ein relativ stetiger Renditeanstieg durchsetzen konnte. Damit wird unter anderem die Abkehr von einer konjunkturpessimistischen Stimmungslage an den Märkten deutlich. Einem starken Zinsanstieg steht aber das weiterhin große Interesse ausländischer Investoren entgegen. Die Bondmärkte sowohl in Europa als auch in den USA werden durch den hohen Kapitalzustrom gestützt, der nicht zuletzt auch durch die Anlage der Petrodollars gespeist wird.

### **Immobilienmärkte Inland**

Auf den fünf wichtigsten deutschen Büroimmobilienmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München hat sich im dritten Quartal 2005 der positive Trend aus dem ersten Halbjahr verfestigt. Eine sich weiter belebende Nachfrage trifft auf ein nur noch moderat wachsendes Angebot, und als Konsequenz daraus stabilisieren sich zunehmend die Mietpreise. Die regionalen Entwicklungen sind aber weiterhin unterschiedlich.

In den vergangenen neun Monaten verzeichneten München, Berlin und Frankfurt die höchsten Flächenumsätze. Ergänzt um Hamburg konnten die vier Standorte zudem ein zum Teil beachtliches Umsatzwachstum realisieren. Lediglich Düsseldorf leidet unter dem Ausbleiben großflächiger Anmietungen und musste entsprechend einen Umsatzrückgang im Vorjahresvergleich vermelden. Die Leerstandsraten verharrten bei moderater Bautätigkeit auf dem Halbjahresniveau bzw. stiegen nur minimal an. Allerdings darf das an sich positive Bild nicht darüber hinwegtäuschen, dass das derzeitige Angebotsvolumen an allen fünf Standorten mit jeweils zwischen 1 und 2 Millionen Quadratmetern weiterhin sehr groß ist. Aufgrund dessen wird die Konsolidierung der Märkte auch noch im kommenden Jahr andauern.

### **Immobilienmärkte Ausland**

Die positive Entwicklung auf den europäischen Büroimmobilienmärkten setzte sich auch im dritten Quartal 2005 fort. An einigen Standorten sind die Leerstandsraten zuletzt gesunken; vermehrt kommt es zu einem Anstieg bei den Spitzenmieten. Ausschlaggebend dafür war neben einer weiterhin eher moderaten Bautätigkeit auch die bestehende hohe Nachfrage, welche sich mancherorts auch in einer wieder positiven Flächenabsorption bemerkbar machen. Zwar spielen Miet-Incentives noch immer eine große Rolle. In einigen Märkten zeigen sich die Vermieter aber bereits weniger großzügig.

## **Entwicklung AHBR**

Trotz der anhaltend schwierigen Wettbewerbssituation und des seit Jahresmitte laufenden Verkaufsprozesses hat die AHBR in der Immobilienfinanzierung ihr Neugeschäft auf Vorjahresniveau stabilisiert. Die Bank setzte auch im dritten Quartal einen Schwerpunkt auf gewerbliche, margenstarke Immobilienfinanzierungen. In der Staatsfinanzierung wurde über den Ankauf internationaler Wertpapiere die Diversifizierung im Neugeschäft weiter vorangetrieben.

Anfang Oktober veräußerte die AHBR ein Non-Performing-Loan-Portfolio im Volumen von Euro 129 Mio. an Merrill Lynch. Die Maßnahme ist Teil der seit 2003 konsequent vorangetriebenen Bereinigung des belasteten Immobilienkreditbestandes.

### **Immobilienfinanzierung**

Insgesamt belief sich das Neugeschäftsvolumen auf Euro 2,7 Mrd. Den größten Anteil am Immobilienfinanzierungs-Neugeschäft stellen erneut die gewerblichen Kredite, die zum 30. September 2005 Euro 1,6 Mrd. betragen. Im Wohnungsbau sagte die Bank Euro 1,1 Mrd. neu zu und erhöhte damit das Volumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Euro 0,7 Mrd.).

Im internationalen Umfeld akquirierte die AHBR Euro 1,1 Mrd. Dabei standen vor allem Finanzierungen in den USA, Frankreich, Großbritannien, Spanien und Osteuropa im Fokus der Bank. Der Hypothekenkreditbestand verringerte sich leicht gegenüber dem Vergleichsstichtag des Vorjahres (Euro 24,4 Mrd.) auf Euro 24,0 Mrd.

## **Staatsfinanzierung**

Ihre Strategie der regionalen Diversifizierung im Staatskreditportfolio setzte die AHBR fort und kaufte zu einem großen Teil ausländische Wertpapiere an. Insgesamt wurden Euro 3,9 Mrd. erworben. Demgegenüber wurden insgesamt Euro 5,2 Mrd. an weniger rentierlichen Forderungen veräußert bzw. zur Verbesserung der Portfoliostruktur abgegeben. Der Bestand an Staatskrediten nahm entsprechend von Euro 44,0 Mrd. im September 2004 um 16 Prozent auf Euro 36,9 Mrd. ab. Der Anteil ausländischer Aktiva im Bestand stieg von Euro 12,3 Mrd. auf Euro 13,3 Mrd.

## **Emissionsgeschäft**

An den Geld- und Kapitalmärkten nahm die Bank bis zum Stichtag Euro 13,2 Mrd. (Vorjahr Euro 12,7 Mrd.) zur Refinanzierung auf. Öffentliche Pfandbriefe wurden in Höhe von Euro 3,4 Mrd. begeben. Das weitere Emissionsvolumen verteilt sich mit Euro 2,6 Mrd. auf Hypothekendarlehen und mit Euro 7,2 Mrd. auf sonstige Schuldverschreibungen.

Das ausstehende Volumen der AHBR-Papiere belief sich zum 30. September 2005 auf Euro 54,6 Mrd. (Vorjahr Euro 63,7 Mrd.). Davon entfielen Euro 29,9 Mrd. auf Öffentliche Pfandbriefe (Vorjahr Euro 36,7 Mrd.), Euro 14,5 Mrd. auf Hypothekendarlehen (Vorjahr Euro 16,2 Mrd.) und Euro 10,2 Mrd. auf sonstige Schuldverschreibungen (Vorjahr Euro 10,8 Mrd.).

Das Absatzvolumen des CP-Programms belief sich auf Euro 5,7 Mrd.

## **Ertragslage**

Mit Euro 127,5 Mio. reduzierte sich der Zinsüberschuss im Vorjahresvergleich um 8 Prozent. Zum Halbjahr hatte die Unterschreitung noch

12 Prozent betragen. Das Provisionsergebnis veränderte sich mit Euro –10,7 Mio. gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr nur geringfügig. Somit erzielte die Bank einen Zins- und Provisionsüberschuss in Höhe von Euro 116,8 Mio. (Vorjahr Euro 129,2 Mio.).

Die Personalkosten erhöhten sich geringfügig um 3 Prozent auf Euro 28,8 Mio. Insgesamt beschäftigte die Bank zum Stichtag 372 Mitarbeiter; im Vorjahr waren es 352. Die Sachkosten nahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Euro 35,9 Mio.) auf Euro 40,4 Mio. zu. Ausschlaggebend für die Erhöhung des Sachaufwandes sind vor allem erhöhte Beratungskosten, die unter anderem auch im Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess stehen. Der Verwaltungsaufwand stieg damit im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 8 Prozent auf Euro 69,2 Mio.

Der Saldo der Risikovorsorge hat sich – trotz des weiterhin hohen Risikovorsorgebedarfs im Immobilienfinanzierungsgeschäft – insbesondere wegen des gestiegenen Wertpapierergebnisses weiter reduziert. Er wurde um 18 Prozent auf Euro –43,7 Mio. (Vorjahr: Euro –53,2 Mio.) zurückgeführt. Nach Steuern beträgt der Jahresüberschuss der Bank Euro 13,8 Mio. und weitete sich gegenüber dem Vorjahreswert (Euro 13,4 Mio.) leicht aus.

Die Bilanzsumme der Bank belief sich zum Quartalsende auf Euro 74,5 Mrd.

Die weitere Entwicklung wird maßgeblich von dem Ergebnis des Verkaufsprozesses abhängig sein.

Der Vorstand

**Zur Geschäftsentwicklung**

01.01.–30.09.2005

01.01.–30.09.2004

Mio. Euro

Mio. Euro

**Neugeschäft**

---

Immobilienfinanzierungen (inkl. Prolongationen)	2.681,1	2.778,3
davon: Wohnungsbaudarlehen	1.090,9	748,3
gewerbliche und sonstige Beleihungen	1.590,2	2.030,0
Staatsfinanzierungen	3.917,5	6.354,1

---

**Bestände**

Immobilienfinanzierungen	24.030,8	24.412,6
Staatsfinanzierungen	36.988,9	44.039,3

---

**Aufnahme von Refinanzierungsmitteln**

Hypothekendarlehen	13.201,6	12.684,0
Hypothekendarlehen	2.645,0	4.063,7
Öffentliche Darlehen	3.432,4	47,0
Sonstige Schuldverschreibungen	7.124,2	8.573,3
CP-Programm	5.706,0	11.310,9

---

---

**Mitarbeiter**

372

352

---

## Zahlen aus der Bilanz

	30.09.2005	31.12.2004
	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</b>	13.582,8	12.893,1
Hypothekendarlehen	35,3	37,5
Staatskredite	2.444,9	4.006,9
Andere Forderungen	11.102,6	8.848,7
<b>Forderungen an Kunden</b>	38.813,3	43.394,6
Hypothekendarlehen	23.995,5	24.279,5
Staatskredite	14.807,8	19.098,6
Andere Forderungen	10,0	16,5
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	16.394,7	12.309,6
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	267,8	316,2
Öffentliche Namenspfandbriefe	340,2	280,2
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	10.702,5	9.112,8
darunter: Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.269,3	1.544,1
Öffentliche Namenspfandbriefe	2.648,1	2.695,1
<b>Verbrieftes Verbindlichkeiten</b>	44.788,8	53.091,4
davon: Hypothekenpfandbriefe	13.089,4	12.886,2
Öffentliche Pfandbriefe	27.518,9	33.353,5
Sonstige Schuldverschreibungen	4.180,5	6.851,7
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	464,1	529,9
<b>Genussrechtskapital</b>	567,0	567,0
<b>Eigenkapital</b>	963,4	928,1
davon: gezeichnetes Kapital	100,3	100,3
Rücklagen	490,9	455,6
Einlagen stiller Gesellschafter	372,2	372,2
<b>Bilanzsumme</b>	74.506,0	77.106,8

**Aus der Ertragsrechnung**

	01.01.–30.09.2005	01.01.–30.09.2004
	Mio. Euro	Mio. Euro
Zinsüberschuss	127,5	138,5
Zinserträge	2.188,6	2.494,0
Laufende Erträge	0,7	0,8
Zinsaufwendungen	2.061,8	2.356,3
<b>Provisionsergebnis</b>	<b>-10,7</b>	<b>-9,3</b>
Provisionserträge	10,2	11,9
Provisionsaufwendungen	20,9	21,2
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>116,8</b>	<b>129,2</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>69,2</b>	<b>63,9</b>
Löhne und Gehälter	21,7	21,2
Soziale Abgaben	7,1	6,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	40,4	35,9
<b>Saldo der sonstigen betrieblichen Erträge / Aufwendungen</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,7</b>
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>48,8</b>	<b>61,6</b>
<b>Risikovorsorge (Saldo)</b>	<b>-43,7</b>	<b>-53,2</b>
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>	<b>5,1</b>	<b>8,4</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>13,8</b>	<b>13,4</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)

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

Niederlassung Düsseldorf  
Königsallee 60 F  
40212 Düsseldorf  
Telefon (0211) 890 33-86  
Telefax (0211) 890 33-33

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 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 (0711) 22 29 08-0  
Telefax (0711) 22 29 08-50

Oficina de Representación en  
España  
C/Alcalá 21-11º izq  
28014 Madrid  
Telefon (+34) 913 60 40 65  
Telefax (+34) 913 60 40 38

Bureau de Représentation en  
France  
17, avenue George V  
75008 Paris  
Telefon (+33) 147 2094 94  
Telefax (+33) 147 2094 96

Filiale di Milano  
Via Berchet 2  
20121 Milano  
Telefon (+39) 2 88 23 23 1  
Telefax (+39) 2 88 23 23 88

Representative Office for the  
Benelux  
Apollolaan 133-135  
1077 AR Amsterdam  
Telefon (+31) 2 05 70 73 90  
Telefax (+31) 2 05 70 73 99

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

US Representative Office  
375 Park Avenue  
Suite 2706-2707  
New York, NY 10152  
Telefon (+1) 21 24 85-00 00  
Telefax (+1) 21 24 85-00 10