



COREALCREDIT

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2009

COREALCREDIT BANK AG



03	Zwischenlagebericht
04	Geschäftsverlauf
07	Risiko- und Prognosebericht
09	Halbjahresabschluss
10	Bestände
10	Zahlen aus der Bilanz
10	Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung
11	Anhang (verkürzt)
11	Versicherung der gesetzlichen Vertreter



COREALCREDIT

ZWISCHENLAGEBERICHT

Geschäftsverlauf
Risiko- und Prognosebericht

Geschäftsverlauf

Die geschäftliche Entwicklung der COREALCREDIT BANK AG verlief im ersten Halbjahr 2009 trotz eines schwierigen Marktumfeldes plangemäß. Die Finanzmärkte und die Realwirtschaft befinden sich nach wie vor in einer schwierigen Verfassung. Der Bank gelang es jedoch, sich in diesem schwierigen Umfeld zu behaupten: Die Bank hat weiter attraktives Neugeschäft akquiriert und trotz erhöhter Risikovorsorge für mögliche spätere Zusatzrisiken mit einem positiven Halbjahresergebnis abgeschlossen.

Neugeschäft

Die Finanzmarktkrise und ihre Folgen beherrschten auch im ersten Halbjahr 2009 das Geschehen auf den Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkten. Das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien in Deutschland lag in der ersten Jahreshälfte etwa zwei Drittel unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraumes. Der Rückgang erfolgte über alle Regionen und Objektarten hinweg. Für das zweite Halbjahr 2009 erwarten zwar viele Marktteilnehmer eine Trendwende beim Transaktionsvolumen. In nächster Zeit werden jedoch vor allem die realwirtschaftlichen Effekte der Finanzkrise in Form eines erhöhten Mieterrisikos den Immobilienmarkt bestimmen.

Vor diesem Hintergrund bewährte es sich auch im ersten Halbjahr 2009, dass die COREALCREDIT BANK AG ihre Finanzierungsanforderungen im Neugeschäft bereits frühzeitig angepasst hatte. Die Bank ist weiterhin am Markt aktiv, trifft auf reges Interesse von Immobilieninvestoren und schließt Neugeschäft entsprechend ihrer konservativen Risikomaßstäbe ab. So war es der Bank möglich, ihre auf Fokussierung, Flexibilität und Know-how basierende Marktstellung zu beweisen.

Insgesamt verzeichnete die Bank in der ersten Jahreshälfte Neugeschäft mit einem Volumen von Euro 520,3 Mio. (davon Prolongationen: Euro 92,8 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte die Bank dabei weiter das Risiko-Rendite-Profil.

Beim Neugeschäft der Bank handelte es sich zu 78 Prozent um Finanzierungen für bestehende Immobilien und zu 22 Prozent um Development-Finanzierungen. Das Neugeschäft entfiel zu 82 Prozent auf Gewerbebaufinanzierungen, überwiegend für Handels- und Büroimmobilien, und zu 18 Prozent auf Wohnbaufinanzierungen. Regionale Schwerpunkte der finanzierten Objekte waren Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen.

Geschäftsbestand

Die COREALCREDIT BANK AG reduzierte ihre Bilanzsumme weiter von Euro 15,8 Mrd. zum Jahresende 2008 auf Euro 13,9 Mrd. per 30. Juni 2009.

Ausschlaggebend hierfür war, dass die Bank den Bestand des nicht aktiv fortgeführten Staatsfinanzierungsgeschäfts plangemäß weiter auslaufen ließ. Ermöglicht durch das Nichtersetzen fälliger Öffentlicher Pfandbriefe führte die Bank so den Bestand an Staatsfinanzierungen um Euro 1,3 Mrd. auf Euro 5,7 Mrd. zurück (31. Dezember 2008: Euro 7,0 Mrd.).

Der Bestand an Immobilienfinanzierungen blieb mit Euro 5,6 Mrd. nahezu konstant (31. Dezember 2008: Euro 5,7 Mrd.), da dem Neugeschäft Darlehenstilgungen in etwa gleicher Höhe gegenüberstanden.

Auf der Aktivseite der Bilanz reduzierten sich die Forderungen an Kreditinstitute aufgrund von Tilgungen um Euro 0,8 Mrd. auf Euro 1,3 Mrd. sowie Anleihen und Schuldverschreibungen um Euro 0,3 Mrd. auf Euro 6,0 Mrd. Die Forderungen an Kunden gingen vor allem in Folge des planmäßigen Bestandsabbaus in der Staatsfinanzierung um Euro 0,7 Mrd. auf Euro 6,2 Mrd. zurück. Passivseitig verringerten sich insbesondere die verbrieften Verbindlichkeiten durch Fälligkeiten um Euro 1,8 Mrd. auf Euro 6,0 Mrd.

Der Bestandsabbau ging mit einer weiteren Reduzierung des Derivatevolumens um nominal Euro 2,3 Mrd. auf nominal Euro 20,8 Mrd. einher.

Liquidität

Die COREALCREDIT BANK AG ist auch durch Gewährung eines Garantierahmens des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) weiterhin ausreichend mit Liquidität ausgestattet. Die Bank profitiert davon, dass ihr an konservativen Maßstäben ausgerichtetes Neugeschäft überwiegend deckungsfähig ist und in diesem Umfang mit Hypothekendarlehen refinanziert werden kann. Entsprechend fokussierten sich die Refinanzierungsaktivitäten im ersten Halbjahr 2009 auf Pfandbriefemissionen sowie Maßnahmen zur kurzfristigen Liquiditätssteuerung.

Zur zusätzlichen Stärkung ihrer Refinanzierungsbasis hatte die COREALCREDIT BANK AG einen Antrag auf Gewährung eines Garantierahmens für Schuldverschreibungen beim SoFFin gestellt, dem im zweiten Quartal 2009 auch in Höhe von Euro 500 Mio. entsprochen wurde. Ausgestattet mit der SoFFin-Garantie wurden Anfang Juni und Anfang Juli zwei Schuldverschreibungen über jeweils Euro 100 Mio. emittiert. Weitere Emissionen werden bedarfsabhängig im zweiten Halbjahr 2009 erfolgen.

Rating

Das Rating der Hypothekendarlehen wurde durch die Agentur Fitch in Folge einer technischen Veränderung in der Ratingmethodik der Agentur am 7. Juli von AA auf AA-angepasst. Maßgeblich für die Ratingveränderung ist die Verschiebung von Gewichtungen einzelner Faktoren innerhalb des sogenannten D-Faktors; hierdurch verringerte sich automatisch das für die Hypothekendarlehen erreichbare Maximalrating, obwohl der Hypothekendeckungsstock selbst eine unverändert hohe Qualität und Güte aufweist. Das Rating der Öffentlichen Pfandbriefe blieb mit AAA unverändert.

Halbjahresergebnis

Die COREALCREDIT BANK AG erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2009 einen Überschuss nach Steuern in Höhe von Euro 1,3 Mio. (1. Halbjahr 2008: Euro 11,8 Mio.) und liegt damit im Rahmen ihrer das Marktumfeld berücksichtigenden Planungen.

Der Zinsüberschuss für diesen Zeitraum betrug Euro 40,6 Mio. nach Euro 13,3 Mio. im ersten Halbjahr 2008. Der Provisionsüberschuss belief sich auf Euro 3,5 Mio. (1. Halbjahr 2008: Euro 3,9 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand in Höhe von Euro 31,8 Mio. stieg leicht im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2008: Euro 29,6 Mio.). Er setzt sich zusammen aus Euro 11,9 Mio. Personalaufwand (1. Halbjahr 2008: Euro 11,4 Mio.) und Euro 19,9 Mio. Sachaufwand (1. Halbjahr 2008: Euro 18,2 Mio.).

Die COREALCREDIT BANK AG bewertet ihre Kreditrisiken weiterhin konservativ. Insbesondere hat die Bank bereits jetzt eine zusätzliche Vorsorge nach § 340f HGB für mögliche spätere Zusatzrisiken aufgrund des verschlechterten Marktumfeldes getroffen. Der Saldo der Risikovorsorge belief sich zur Jahresmitte auf Euro -13,8 Mio.

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Bank beträgt vor Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung von stillen Beteiligungen und Genussrechtskapital Euro 697,0 Mio. zum 30. Juni 2009 und ist damit gegenüber dem Stand von Euro 695,9 Mio. zum Jahresende 2008 nahezu unverändert.

Die aufsichtsrechtliche Gesamtkapitalquote der COREALCREDIT BANK AG betrug zur Jahresmitte 19,3%, ihre Kernkapitalquote belief sich auf 12,8%.

Aktionärsstruktur

Mit der Eintragung des Squeeze-out-Beschlusses in das Handelsregister am 23. Juni 2009 ist die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der COREALCREDIT BANK AG auf den Hauptaktionär LSF5 German Investment, L.P. wirksam geworden. Damit gehört die Immobilienbank nun zu 100 Prozent diesem Fonds der Lone Star-Gruppe.

Die außerordentliche Hauptversammlung der COREALCREDIT BANK AG hatte am 4. Januar 2008 die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen eine Barabfindung beschlossen. Dieser Beschluss war von einzelnen Minderheitsaktionären angefochten worden. Die Anfechtungsverfahren wurden durch einen Vergleich zwischen dem Hauptaktionär, den Klägern und der Bank rechtskräftig beendet, sodass die Eintragung erfolgen konnte.

Risiko- und Prognosebericht

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Bank, des in der Bank umgesetzten Risikomanagements sowie der einschlägigen Risiken gelten grundsätzlich weiterhin die Ausführungen im Geschäftsbericht 2008. Auch für die Einschätzung der Risiken aus Genussrechten wird auf den Geschäftsbericht 2008 Bezug genommen. Alle Anfechtungsklagen gegen den Squeeze-out-Beschluss haben sich mittlerweile aufgrund des geschlossenen Vergleiches erledigt.

Angesichts der scharfen wirtschaftlichen Rezession steigen generell die Anforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute. Die COREALCREDIT BANK AG hat im ersten Halbjahr 2009 vor allem ihre Systeme zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken im Immobiliengeschäft weiter ausgebaut. Die Indikatoren des Frühwarnsystems Credit Risk Manager (CRM) und die Kreditrisikomessung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsanalyse wurden verfeinert sowie neue Stress-Szenario-Rechnungen implementiert. Hinsichtlich der Liquiditätsrisikomessung führte die Bank zusätzliche Kennzahlen und Limite ein.

Die Finanzmarktkrise und ihre Auswirkungen auf die Realwirtschaft werden auch die zweite Hälfte des Geschäftsjahres 2009 prägen. Dies wird auch Folgen für den deutschen Immobilienmarkt haben. Zwar erweist sich Deutschland im internationalen Vergleich als einer der stabilsten und attraktivsten Immobilienmärkte, allerdings wird sich die zu erwartende realwirtschaftliche Schwäche aller Voraussicht nach über höhere Ausfallraten bei Mietern auch auf den deutschen Immobilienmarkt auswirken.

Die COREALCREDIT BANK AG wird sich nicht von der allgemeinen Entwicklung abkoppeln können. Dem Konjunkturzyklus entsprechend ist daher grundsätzlich weiterhin eine gegenüber dem langjährigen Mittel erhöhte Risikovorsorge zu erwarten. Für die Bank hat es sich bisher als vorteilhaft erwiesen, ausschließlich auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland spezialisiert zu sein. Die Bank wird gleichwohl weiterhin im Neugeschäft wie für den Darlehensbestand eine konservative, die aktuellen und zukünftigen Marktrisiken berücksichtigende Kreditpolitik verfolgen.

Entscheidend für die Neugeschäftsaktivitäten der Bank wird sein, in welchem Maße ihr die ungedeckte Refinanzierung möglich sein wird. Die Bank konnte im ersten Halbjahr 2009 mehrere Hypothekendarlehen bei institutionellen Investoren platzieren. In Verbindung mit der vorhandenen Liquidität sichert dies mittelfristig die Refinanzierungsanforderungen insbesondere für das Bestandsgeschäft. Die Nachfrage der Immobilieninvestoren nach Krediten im Neugeschäft geht jedoch weiterhin meist über den deckungsfähigen Kreditteil hinaus. Zur Refinanzierung des Neugeschäfts besteht für die Bank daher die Notwendigkeit, auch ungedeckte Mittel am Kapitalmarkt aufzunehmen. Vorbereitend führte die Bank bereits im ersten Halbjahr Gespräche mit aktuellen und potenziellen Investoren. Nachdem erste mit der SoFFin-Garantie besicherte Emissionen positiv aufgenommen wurden, wird eine Rückkehr an den Kapitalmarkt mit unbesicherten Anleihen angestrebt. Parallel dazu bereitet die Bank als alternative oder zusätzliche liquiditätsgenerierende Maßnahme das Ausplatzieren von Teilen ihres Darlehensbestandes vor.

Eine belastbare Aussage zum erwarteten Ergebnis für das Geschäftsjahr 2009 ist angesichts der großen Unsicherheiten über die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch zur Jahresmitte nicht möglich. In jedem Fall sieht sich die Bank mit ihrer Kapitalbasis gerüstet, auch eine anhaltend schwache wirtschaftliche Entwicklung durchzustehen. Mit ihrer schlanken organisatorischen Aufstellung kann die Bank zudem auf Marktveränderungen schnell und flexibel reagieren.



COREALCREDIT

HALBJAHRESABSCHLUSS

Bestände

Zahlen aus der Bilanz

Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang (verkürzt)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bestände

Angaben in Mio. Euro	30.06.2009	31.12.2008
Immobilienfinanzierungen	5.619,6	5.699,3
Staatsfinanzierungen	5.736,4	7.016,4

Zahlen aus der Bilanz

Angaben in Mio. Euro	30.06.2009	31.12.2008
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute	1.284,4	2.102,4
Forderungen an Kunden	6.179,5	6.900,8
Anleihen und Schuldverschreibungen	6.032,2	6.351,6
Übrige Aktiva	369,9	412,5
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.144,9	2.865,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.353,7	3.558,8
Verbriefte Verbindlichkeiten	6.016,4	7.812,3
Nachrangige Verbindlichkeiten	417,1	569,6
Genussrechtskapital	16,1	16,1
Eigenkapital	697,0	695,9
Übrige Passiva	220,8	249,3
Bilanzsumme	13.866,0	15.767,3

Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in Mio. Euro	30.06.2009	30.06.2008
Zins-, Provisions- und Beteiligungsergebnis	44,4	17,2
Verwaltungsaufwendungen	-31,8	-29,6
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2,3	0,2
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	15,0	-12,2
Risikovorsorge (Saldo)	-13,8	20,1
Operatives Betriebsergebnis	1,2	10,5
Halbjahresergebnis¹⁾	1,3	11,8

1) Vor Verlustverteilung auf stille Beteiligungen und Genussrechtskapital

Anhang (verkürzt)

Allgemeine Angaben

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses der COREALCREDIT BANK AG zum 30. Juni 2009 wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im vorangegangenen Jahresabschluss der COREALCREDIT BANK AG zum 31. Dezember 2008 angewandt.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, im Juli 2009
COREALCREDIT BANK AG

Der Vorstand

Dr. Claus Nolting

Arnd Stricker

Dr. Klaus Vajc

COREALCREDIT BANK AG

Sitz der Bank

Corealcredit Haus
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt/Main
Telefon 069 7179-0
Telefax 069 7179-100

Standort Düsseldorf
Königsallee 60 F
40212 Düsseldorf
Telefon 0211 8903-388
Telefax 0211 8903-333

Standort München
Ottostraße 1
80333 München
Telefon 089 549010-0
Telefax 089 549010-50

Standort Berlin
Unter den Linden 21
10117 Berlin
Telefon 030 20924-280
Telefax 030 20924-342

Standort Hamburg
Valentinskamp 24
20354 Hamburg
Telefon 040 31112-230
Telefax 040 31112-612

Standort Stuttgart
Königstraße 26
70173 Stuttgart
Telefon 0711 18567-144
Telefax 0711 18567-450