



COREALCREDIT

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2010

COREALCREDIT BANK AG



	Seite
Zwischenlagebericht	3
Geschäftsverlauf	4
Risiko- und Prognosebericht	7
Halbjahresabschluss	9
Bestände	10
Zahlen aus der Bilanz	10
Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung	11
Anhang (verkürzt)	12
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	13



COREALCREDIT

ZWISCHENLAGEBERICHT

Geschäftsverlauf
Risiko- und Prognosebericht

Geschäftsverlauf

Die Kapitalmärkte und die Realwirtschaft befinden sich weiterhin in einer fragilen Verfassung. Die Bank konzentrierte sich in diesem schwierigen Umfeld darauf, das Risikoprofil in ihrem Bestandportfolio unter zweckgerichtetem Einsatz der vorhandenen Liquidität weiter zu verbessern. Sie akquirierte Neugeschäft zu attraktiven Konditionen und erwirtschaftete für die ersten sechs Monate 2010 erneut ein positives Ergebnis.

Neugeschäft

Trotz des für die Immobilienbranche nach wie vor herausfordernden Umfelds setzte sich die seit Mitte 2009 beobachtete Belebung des Investitionsgeschehens auf dem gewerblichen Immobilienmarkt fort. Im ersten Halbjahr 2010 war ein Transaktionsvolumen von insgesamt ca. 9 Mrd. Euro auf dem deutschen Markt zu verzeichnen – dies ist mehr als doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum und entspricht bereits fast dem Umsatz im Gesamtjahr 2009. Die Markterholung wird sich nicht zwangsläufig in diesem Tempo fortsetzen, dennoch dürfte das Transaktionsvolumen 2010 den Vorjahreswert signifikant überschreiten.

Das Interesse der Immobilieninvestoren konzentrierte sich weiterhin auf Core-Objekte, aber auch Immobilien außerhalb dieses Segments stoßen nun vermehrt wieder auf Interesse. Dabei dürfte der vorhandene Investitionsdruck einiger Investoren verbunden mit einem geringen Angebot an Core-Immobilien eine wesentliche Rolle spielen. Nach und nach kehren auch internationale Investoren auf den deutschen Markt zurück. Die gestiegene Nachfrage sorgte dafür, dass die Spitzenrenditen aller Assetklassen im Verlauf des ersten Halbjahres erstmals wieder sanken.

Während der Investmentmarkt Belebungstendenzen zeigt, ist der Vermietungsmarkt noch deutlich von Zurückhaltung geprägt. Auf diesem der Konjunktur nachlaufenden Markt blieb die Situation angesichts niedriger Vermietungszahlen sowie tendenziell sinkender Mieten und steigender Leerstände angespannt.

Vor diesem Hintergrund selektierte die COREALCREDIT BANK AG auch im ersten Halbjahr 2010 ihr Neugeschäft nach strengen Risikomaßstäben und berücksichtigte dabei ihre Liquiditätsdisposition. Die Bank ist nach wie vor am Markt aktiv, trifft auf reges Interesse von Immobilieninvestoren und hat auch im ersten Halbjahr 2010 eine Reihe von Projekten zu profitablen Konditionen akquiriert und strukturiert.

Insgesamt schloss die Bank in den ersten sechs Monaten 2010 ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 242,3 Mio. Euro ab (1. Halbjahr 2009: 520,3 Mio. Euro), davon Prolongationen über 88,2 Mio. Euro (1. Halbjahr 2009: 92,8 Mio. Euro). Der Bank gelang es, ihre eigenen Ertragsziele mit weniger Liquiditätseinsatz als erwartet zu erreichen und ihre hohen Risikostandards konsequent durchzusetzen. Es handelte sich um Finanzierungen für Gewerbeimmobilien mit dem Schwerpunkt auf Handels- und Büroimmobilien.

Geschäftsbestand

Die COREALCREDIT BANK AG reduzierte ihre Bilanzsumme von 11,4 Mrd. Euro zum Jahresende 2009 planmäßig auf 10,4 Mrd. Euro per 30. Juni 2010.

Auf der Aktivseite der Bilanz erhöhten sich die Forderungen an Kreditinstitute in Folge der Anlage liquider Mittel als Termingeld um 0,2 Mrd. Euro auf 1,1 Mrd. Euro. Die Forderungen an Kunden hingegen sanken um 0,3 Mrd. Euro auf 5,3 Mrd. Euro aufgrund von Fälligkeiten von Darlehensforderungen. Der Rückgang von Schuldverschreibungen und anderer festverzinslicher Wertpapiere um 0,7 Mrd. Euro auf 3,7 Mrd. Euro ist maßgeblich auf den geplanten Abbau des nicht mehr aktiv fortgeführten Staatsfinanzierungsportfolios und des Eigenbestands an Pfandbriefen zurückzuführen.

Insgesamt konnte der Bestand an Staatsfinanzierungen um 0,4 Mrd. Euro auf 3,5 Mrd. Euro weiter zurückgeführt werden (31. Dezember 2009: 3,9 Mrd. Euro). Ebenso sank der Bestand an Immobilienfinanzierungen im ersten Halbjahr 2010 von 5,2 Mrd. Euro leicht auf 4,9 Mrd. Euro. Ein Haupttreiber hierbei war, dass sich die Bank im Prolongationsgeschäft auf ihre Zielkunden konzentrierte und somit die zur Verlängerung anstehenden Darlehen überwiegend nur bei Zielkunden prolongiert wurden. Wegen der konservativen und liquiditätsschonenden Kreditvergabepolitik der Bank überwog dieser Abschmelzungseffekt die Zugänge aus Neugeschäft.

Passivseitig verringerten sich insbesondere die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch eine geringere Inanspruchnahme von Offenmarktgeschäften um 0,6 Mrd. Euro auf 1,6 Mrd. Euro. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden reduzierten sich in Folge von Fälligkeiten ungedeckter Refinanzierungsmittel um 0,3 Mrd. Euro auf 2,5 Mrd. Euro.

Liquidität

Die COREALCREDIT BANK AG ist unter anderem durch Gewährung eines Garantierahmens des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) über 500,0 Mio. Euro, der bis Herbst 2009 auch vollständig in Anspruch genommen worden war, sowie durch die Möglichkeit zur Hereinnahme von Kundengeldern im Rahmen des Einlagensicherungssystems weiterhin ausreichend mit Liquidität ausgestattet. Im ersten Halbjahr 2010 konzentrierten sich die Refinanzierungsaktivitäten auf die öffentliche Emission eines Hypothekenpfandbriefs im Volumen von 500,0 Mio. Euro und privat platzierte Hypothekenpfandbriefe im Gesamtvolumen von 207,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2009: 273,0 Mio. Euro).

Rating

Das Rating der Hypothekenpfandbriefe wurde von der Agentur Fitch im Juni 2010 mit AA- bestätigt. Die Überdeckungsanforderungen der Agentur entsprechen der von der Bank unverändert im Rahmen ihrer freiwilligen Selbstverpflichtung vorgehaltenen Mindestüberdeckung von 13,0 Prozent. Die Ratingbestätigung bekräftigt die Bank in Ihrer Einschätzung, eine qualitativ gute Deckung zur Sicherung des Hypothekenpfandbriefs vorzuhalten.

Darüber hinaus gab es keine Veränderungen bei den Ratings der Bank.

Halbjahresergebnis

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010 erwirtschaftete die COREALCREDIT BANK AG einen Überschuss nach Steuern in Höhe von 1,5 Mio. Euro (1. Halbjahr 2009: 1,3 Mio. Euro) und liegt damit im Rahmen ihrer Planungen, die auf die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ihre eigenen Bonitätsanforderungen abgestellt sind.

Das Zins-, Provisions- und Beteiligungsergebnis für diesen Zeitraum reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen bedingt durch fehlende Sondereffekte aus Swapaufösungen, geringere Provisionseinnahmen aus dem Neugeschäft und die laufenden Kosten für den durch den SoFFin gewährten Garantierahmen in Höhe von 500,0 Mio. Euro auf 27,9 Mio. Euro (1. Halbjahr 2009: 44,4 Mio. Euro).

Der Verwaltungsaufwand in Höhe von -27,4 Mio. Euro hat sich aufgrund gesunkener Beratungs- und Servicingkosten im Darlehensgeschäft im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum erneut verbessert (1. Halbjahr 2009: -31,8 Mio. Euro). Er setzt sich zusammen aus -12,2 Mio. Euro Personalaufwand (1. Halbjahr 2009: -11,9 Mio. Euro) und -15,2 Mio. Euro Sachaufwand (1. Halbjahr 2009: -19,9 Mio. Euro).

Der Saldo der Risikovorsorge belief sich im Berichtszeitraum auf 4,4 Mio. Euro (1. Halbjahr 2009: -13,8 Mio. Euro). Der erwartete, dem Marktumfeld sowie Währungskursschwankungen geschuldete Anstieg der Kreditrisikovorsorge konnte durch Erträge aus Wertpapieren und eine Entnahme aus der 2008 gebildeten Vorsorgereserve gemäß § 340 f HGB überkompensiert werden.

In Folge der Umsetzung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurde eine anteilige Zuführung zu Pensionsrückstellungen in Höhe von -4,0 Mio. Euro im außerordentlichen Ergebnis vorgenommen.

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Bank beträgt vor Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung von Genussrechtskapital 695,6 Mio. Euro zum 30. Juni 2010 und ist damit gegenüber dem Stand von 695,7 Mio. Euro zum Jahresende 2009 nahezu unverändert.

Eine erstmals im Januar 2012 bestehende Option der Bank, eine dem Ergänzungskapital zugerechnete Nachrangverbindlichkeit vorzeitig zu kündigen, führt dazu, dass diese Verbindlichkeit mit maximal 40,0 Prozent auf das Ergänzungskapital angerechnet werden kann. Dies führte im Januar 2010 zu einem Rückgang der Gesamtkapitalquote. Die Kapitalausstattung bleibt jedoch komfortabel.

Die aufsichtsrechtliche Gesamtkapitalquote der COREALCREDIT BANK AG per 30. Juni 2010 betrug 19,7 Prozent, ihre Kernkapitalquote belief sich auf 14,7 Prozent.

Aktionärsstruktur

Hauptaktionär der COREALCREDIT BANK AG mit einer Beteiligung von 100,0 Prozent ist der LSF5 German Investments, L.P.

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 2009.

Im Zusammenhang mit den Klagen von Genussscheininhabern gegen die Bank gab es im März 2010 eine gerichtliche Entscheidung. Das Landgericht Köln hat eine Klage gegen die Verminderung von Rückzahlungsansprüchen durch Verluste bis zum Geschäftsjahr 2008 als unbegründet abgewiesen. Die Kläger haben gegen dieses Urteil Berufung beim OLG Köln eingelegt. Die Bank rechnet mit einer Verfahrensdauer über mehrere Jahre. An der im Geschäftsbericht 2009 vorgenommenen Einschätzung der Risiken aus Genussrechten hält die Bank unverändert fest.

Angesichts der scharfen wirtschaftlichen Rezession sind die Anforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute generell weiter gestiegen. Die COREALCREDIT BANK AG hat ihr System zur Messung und Steuerung der mit ihrem Geschäftsmodell verbundenen Risiken auch im ersten Halbjahr 2010 weiterentwickelt. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Kreditrisiko im Immobiliengeschäft, wofür das Portfoliosteuerungskonzept verfeinert und ein System zum Management der Deal-Pipeline für die verschiedenen Refinanzierungskanäle eingeführt wurde. Zudem wurden die bankweiten Stresstests an neue aufsichtsrechtliche Anforderungen angepasst.

Das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres 2010 wird wie das erste noch von der Finanzmarktkrise und ihren Auswirkungen auf die Realwirtschaft geprägt sein. Obwohl sich der deutsche Immobilienmarkt im internationalen Vergleich als einer der stabilsten und attraktivsten Märkte erwiesen hat, wird das derzeitige Umfeld auch Folgen für den deutschen Immobilienmarkt haben, die sich z.B. in höheren Ausfallraten bei Mietern ausdrücken können.

Auch die COREALCREDIT BANK AG wird sich den Herausforderungen der allgemeinen Entwicklung stellen. Analog zu unserer Einschätzung im Geschäftsbericht 2009, erwarten wir grundsätzlich weiterhin einen gegenüber dem langjährigen Mittel erhöhten Risikovorsorgebedarf. Die Bank wird sich im Interesse ihres Aktionärs entsprechend konservativ verhalten. Die Neugeschäftsaktivitäten richten sich an strengen Vergabekriterien aus und werden sehr selektiv vorgenommen. Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf das Bestandsmanagement gerichtet, indem mittels eines Risikofrüherkennungssystems Adressausfallrisiken frühzeitig erkannt und mit entsprechenden Maßnahmen vermieden oder abgemildert werden.

Für die Neugeschäftsentwicklung ist neben einer konservativen Bewertung auch die Entwicklung an den Kapitalmärkten maßgeblich. Die Verlagerung des Krisenschwerpunktes von den Banken auf die Peripherieländer der EU hat im ersten Halbjahr 2010 eine weitere Entspannung an den Geld- und Kapitalmärkten verhindert. Das Vertrauen an den Finanzmärkten ist immer noch nicht auf ein Maß zurückgekehrt, die eine ungedeckte Refinanzierung zu maßvollen Konditionen ermöglichen. Unter Einbeziehung der unter der SoFFin-Garantie begebenen Emissionen sowie des Zusatzpotenzials zur Aufnahme von Kundengeldern unter dem Einlagensicherungssystem ist die Bank jedoch über das Jahr 2011 hinaus mit ausreichender Liquidität ausgestattet, um den Refinanzierungsanforderungen des Bestandsgeschäfts zu genügen und ein Neugeschäftsvolumen bis zu dem des Geschäftsjahres 2009 zu generieren.

Unter der Annahme einer weiterhin nur verhaltenen Entwicklung der für die COREALCREDIT BANK relevanten Märkte hält die Bank an den im Geschäftsbericht 2009 getroffenen Aussagen fest und erwartet für die kommenden beiden Geschäftsjahre ein leicht positives Jahresergebnis. Allerdings unterliegen diese Erwartungen Unsicherheiten, insbesondere bezüglich der weiteren Entwicklung am Geld- und Kapitalmarkt und den sich daraus direkt oder indirekt ergebenden Auswirkungen auf das wirtschaftliche Umfeld der Bank sowie der sich aus den Genussrechtsprozessen ergebenden Risiken. Limitierender Faktor für die mittelfristigen Geschäftsaussichten der Bank wird die Liquiditätssituation sein. Hinsichtlich des Ergebnisses 2010 ist vor allem von Bedeutung, in welchem Umfang sich die wirtschaftliche Erholung fortsetzt und sich Nachwirkungen der Finanzkrise auf den Immobilienmarkt in Form von Kreditausfällen auswirken. Mit ihrer starken Kapitalbasis erfüllt die Bank jedoch die wichtigste Voraussetzung, um auch ein längeres Anhalten der Finanzkrise und die Effekte einer schlechteren wirtschaftlichen Entwicklung zu meistern.



COREALCREDIT

HALBJAHRESABSCHLUSS

Bestände

Zahlen aus der Bilanz

Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang (verkürzt)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bestände

Angaben in Mio. Euro	30.06.2010	31.12.2009
Immobilienfinanzierungen	4.864,5	5.231,3
Staatsfinanzierungen	3.538,2	3.946,7

Zahlen aus der Bilanz

Angaben in Mio. Euro	30.06.2010	31.12.2009
Aktiva		
1. Barreserve	10,9	32,4
2. Forderungen an Kreditinstitute	1.076,4	940,0
3. Forderungen an Kunden	5.258,0	5.632,0
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.701,7	4.417,5
5. Beteiligungen	0,2	0,2
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	218,6	218,6
7. Treuhandvermögen	3,3	3,4
8. Immaterielle Anlagewerte	1,8	2,1
9. Sachanlagen	2,0	2,6
10. Sonstige Vermögensgegenstände	97,0	97,1
11. Rechnungsabgrenzungsposten	27,5	29,2
Summe der Aktiva	10.397,4	11.375,1
Passiva		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.630,3	2.169,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.466,8	2.773,4
3. Verbriefte Verbindlichkeiten	4.972,8	5.106,9
4. Treuhandverbindlichkeiten	3,3	3,4
5. Sonstige Verbindlichkeiten	28,1	12,6
6. Rechnungsabgrenzungsposten	96,4	101,6
7. Rückstellungen	90,9	90,9
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	395,5	403,0
9. Genussrechtskapital	17,7	17,7
10. Eigenkapital	695,6	695,7
Summe der Aktiva	10.397,4	11.375,1
1. Eventualverbindlichkeiten	86,2	88,7
2. Andere Verpflichtungen	158,3	204,4

Zahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Angaben in Mio. Euro	30.06.2010	30.06.2009
Zins-, Provisions- und Beteiligungsergebnis	27,9	44,4
Zinsergebnis	28,2	40,6
Provisionsergebnis	-0,7	3,5
Beteiligungsergebnis	0,4	0,3
Verwaltungsaufwand	-27,4	-31,8
Sachaufwand	-15,2	-19,9
Personalaufwand	-12,2	-11,9
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2,4	2,3
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	3,0	15,0
Risikovorsorge (Saldo)	4,4	-13,8
Finanzanlageergebnis	-1,9	0,0
Operatives Betriebsergebnis	5,5	1,2
Außerordentliches Ergebnis	-4,0	0,0
Steuern	0,0	0,2
Halbjahresergebnis	1,5³⁾	1,3²⁾

1) Rundungsdifferenzen sind möglich

2) Vor Verteilung auf stille Beteiligungen und Genusssrechtskapital

3) Vor Verteilung auf Genusssrechtskapital

Anhang (verkürzt)

Allgemeine Angaben

Der Zwischenabschluss wurde nach deutschen handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt. Dabei wurden grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wie im vorangegangenen Jahresabschluss der COREALCREDIT BANK AG zum 31. Dezember 2009 angewandt. Änderungen ergaben sich durch die erstmalige Anwendung des neu in Kraft getretenen Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG).

Das Zins-, Provisions- und Beteiligungsergebnis reduzierte sich gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 16,5 Mio. Euro auf 27,9 Mio. Euro. Dieser Rückgang ist zu ganz wesentlichen Teilen auf reduzierte Sondereffekte aus Swap-Close-Outs zurückzuführen. Ferner belasteten geringere Provisionseinnahmen aus dem Neugeschäft und die an den SoFFin zu leistende Garantieprovision das Provisionsergebnis.

Im Saldo der Risikovorsorge (4,4 Mio. Euro; 1. Halbjahr 2009: -13,8 Mio. Euro) wird die marktbedingt gestiegene Kreditrisikovorsorge durch ein positives Wertpapierergebnis und eine Entnahme aus der 2008 gebildeten Vorsorgereserve gemäß § 340f HGB überkompensiert.

Das außerordentliche Ergebnis ist die anteilige Zuführung der errechneten Unterdeckung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem bisher verwendeten Teilwertverfahren. Die Pensionsrückstellungen wurden für den Übergang auf die Vorschriften des BilMoG erstmals nach der Projected Unit Credit-Methode ermittelt. Die Berechnung erfolgte unter Verwendung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck sowie als versicherungsmathematische Annahmen mit einem Rechnungszinsfuß in Höhe von 5,25 Prozent, einer Inflationsrate von 2,0 Prozent und einem Rententrend von 3,0 Prozent.

Bei den sonstigen Rückstellungen wurde vom Beibehaltungswahlrecht des Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Der Betrag der Überdeckung zum 30. Juni 2010 ist für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht von Bedeutung.

Die noch nicht abgewickelten zins-, währungsbezogenen und sonstigen Termingeschäfte sind nachfolgend komprimiert dargestellt. Es bestehen bei der Ermittlung keine Abweichungen zu den am Bilanzstichtag angewandten Grundsätzen.

Finanz- und Kreditderivate in Mio. Euro	30.06.2010	31.12.2009
Derivatevolumen nominal	20.211,6	20.393,3
Marktwert Derivate	-178,7	-151,8
Derivatives Kontrahentenrisiko	88,9	47,0

Positive Marktwerte aus den übrigen zinsabhängigen Positionen, die den Derivate-Marktwerten gegenüberstehen, sind in diese Darstellung nicht einbezogen.

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 2010
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 16
10117 Berlin
Telefon 030 408173-120
Telefax 030 408173-458

Standort Hamburg
Neuer Wall 50
20354 Hamburg
Telefon 040 822186-232
Telefax 040 822186-234

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

www.corealcredit.de