

Unternehmen und Märkte

MHB: 2008 mit Gewinn

Im vergangenen Jahr sagte die Münchener Hypothekendarlehenbank eG (MHB), München, Hypothekendarlehen in Höhe von 4,1 Milliarden Euro zu, das sind knapp 700 Millionen Euro beziehungsweise 19,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Dabei wuchs das Neugeschäft sowohl in der privaten als auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Für **Wohnungsbaufinanzierungen** nahmen die Zusagen mit 1,8 Milliarden Euro um 11,8 Prozent zu. Als Belastungsfaktoren in der privaten Baufinanzierung nennt die Bank vor allem den intensiven Wettbewerb, der immer noch im Wesentlichen über den Preis geführt wird. Zudem gestaltet sich die Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes weiterhin verhalten.

Als Ursachen für die ausbleibende Belebung des Wohnbaus macht die Bank vor allem hohe Grundstücks- und Baukosten in den Verdichtungsräumen aus. Aber auch die staatliche Förderung von Wohneigentum im Rahmen der Riester-Rente, die erst im November 2008 eingeführt wurde, hat bislang noch nicht die erwarteten Impulse gebracht. Folglich finanzierte die MHB vor allem bestehende Gebäude.

Positiv nennt die Bank das Neugeschäft, welches über Maklervertriebe und die Kooperation mit der Schweizer Post-Finance vermittelt wurde. Vor allem Forward-Darlehen und Kredite mit hoher Flexibilität bei Sondertilgungen seien gut abgesetzt worden. Seit 2008 bietet das Institut zudem ein Festzinsdarlehen, bei dem bereits geleistete Sondertilgungen wieder ausbezahlt werden können.

Im Geschäftsfeld **gewerbliche Immobilienfinanzierungen** fokussiert sich die Bank auf das erstrangige Finanzierungsgeschäft. Dadurch gelang es dem Institut, bis ins dritte Quartal hinein vom Ausfall der Verbriefungsmärkte zu profitieren und das Neugeschäft in diesem Segment um 26 Prozent auf rund 2,3 Milliarden Euro auszubauen. Dabei kam ihr zugute, dass sie nicht im Geschäft mit spekulativen Wertpapieren engagiert war.

Zurückhaltung legte sich die MHB im **Kreditgeschäft mit Staaten und Banken** sowie in der Kommunalfinanzierung auf. So sank das Zusagevolumen um 37

Prozent auf 2,0 Milliarden Euro, nachdem es 2007 noch 3,2 Milliarden Euro waren.

Der Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman Brothers blieb auch für das Passivgeschäft der MHB nicht folgenlos. Während die **Emissionstätigkeit** in den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 von den Einflüssen der Subprime-Krise praktisch nicht tangiert wurde und noch in der zweiten Augushälfte ein dreijähriger Öffentlicher Jumbo-Pfandbrief über eine Milliarde Euro begeben werden konnte, wurde der Pfandbriefabsatz ab Mitte September durch das Versiegen der Geld- und Kapitalmärkte merklich erschwert. Insgesamt setzte die Bank brutto Refinanzierungsmittel in Höhe von rund neun Milliarden Euro ab. Die Rückflüsse im Passivgeschäft betragen 7,4 Milliarden Euro, sodass sich ein Nettoabsatz von 1,6 Milliarden Euro ergab.

Die **Bilanzsumme** der Bank erhöhte sich von 32,9 Milliarden Euro auf 36,1 Milliarden Euro. Dieses Wachstum um 9,7 Prozent beruht zum einen auf der Ausweitung des Hypothekenneugeschäfts und zum anderen auf der Vorhaltung einer erheblichen Liquiditätsposition, um einen im Januar 2009 fälligen Jumbo-Pfandbrief bedienen zu können. Der Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen nahm um rund 1,9 Milliarden Euro auf 16,0 Milliarden Euro zu und übertraf damit erstmals den Bestand des Kreditgeschäfts mit Staaten und Banken, der 15,8 Milliarden Euro umfasste. Der Bestand an Wohnungsbauarlehen wuchs um rund 500 Millionen Euro auf 10,8 Milliarden Euro.

Die Geschäftsguthaben der rund 95 000 Genossen stiegen um 16,7 Millionen Euro auf 142,7 Millionen Euro. Aufgrund dieses Wachstums und einer Aufstockung der nachrangigen Verbindlichkeiten belief sich das gesamte haftende Eigenkapital auf 1 015,7 Millionen Euro.

Obwohl sich durch die Finanzmarktkrise die Refinanzierungskonditionen insbesondere im letzten Quartal des Jahres 2008 verteuerten, weist die Bank in der **Ertragsrechnung** einen Zinsüberschuss von 128,6 Millionen Euro aus – 7,4 Millionen Euro mehr als im Jahr 2007. Grundlage hierfür waren die positive Entwicklung des Hypothekenneugeschäftes, die damit verbundene Ausweitung des Hypothekenbestandes und ein solides Kapitalmarktergebnis.

Mit dem Neugeschäftsvolumen haben auch die sofort ergebniswirksamen Vermittlerprovisionen zugenommen, die an die Kooperationspartner – insbesondere die Volksbanken und Raiffeisenbanken – ausgezahlt wurden. Dies schlug sich in vollem Umfang im **Zins- und Provisionsüberschuss** nieder, der mit 100,8 Millionen Euro um 0,8 Millionen Euro höher als im Vorjahr ausfällt.

Durch die Aufstockung des Personals sowie durch tarifliche und außertarifliche Steigerungen erhöhte sich der Personalaufwand um 2,8 Millionen Euro auf 30,1 Millionen Euro. Da auch die anderen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen um 0,4 Millionen Euro auf 22,9 Millionen Euro stiegen, erhöhte sich der gesamte **Verwaltungsaufwand** um 6,4 Prozent auf 53,0 Millionen Euro. Dadurch verschlechterte sich die Cost Income Ratio von 49,8 auf 52,9 Prozent.

Das **Betriebsergebnis** vor Risikovorsorge lag mit 54,7 Millionen Euro um 11,6 Prozent über dem Vorjahreswert. Nach Risikovorsorge betrug das Betriebsergebnis 25,5 Millionen Euro. Das sind 6,1 Millionen Euro beziehungsweise 19,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Das Bewertungsergebnis aus Forderungen im Kreditgeschäft und Wertpapieren des Umlaufvermögens fällt mit minus 29,7 Millionen Euro um 2,9 Millionen Euro höher aus als im Vorjahr. Mit diesem Bewertungsergebnis wurde den Risiken in den Aktivpositionen angemessen Rechnung getragen. Nach Abzug der Zinsen für stille Beteiligungen in Höhe von 15,1 Millionen Euro ergibt sich ein um 1,8 Millionen Euro niedrigerer Jahresüberschuss von 10,2 Millionen Euro.

Für **das Jahr 2009** kündigt der Vorstandsvorsitzende, Erich Rödel, an, das Geschäft des Instituts nur „auf Sicht“ zu fahren. Denn nach wie vor seien die Refinanzierungsbedingungen für die Bank noch nicht wieder normalisiert, gleichwohl er eine gewisse Entspannung erkennt. Im Hypothekenneugeschäft wird ein Zusagevolumen von rund zwei Milliarden Euro (inklusive Prolongationen) angestrebt. Dabei werde sich auf bewährte Kundenbeziehungen und das Verbundgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken konzentriert.

Vor allem in der privaten Baufinanzierung will die MHB in diesem Jahr auf eine nachhaltige Markenstrategie setzen, um ihre Bekanntheit zu erhöhen. Unter

dem Leitspruch „Die Krone der Baufinanzierung“ wendet sie sich hauptsächlich an Kunden, die eine private Baufinanzierung suchen. Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen bietet nach Einschätzung der Bank auch 2009 trotz der rezessiven Wirtschaftslage selektive Geschäftsmöglichkeiten im erstrangigen Bereich.

HRE mit Bund als neuem Aktionär

Das noch nicht testierte Zahlenwerk der Hypo Real Estate Holding AG, München, zeichnet ein Bild des Grauens für das Geschäftsjahr 2008. Demnach verbucht der Konzern einen **Vorsteuerverlust** von 5,375 Milliarden Euro. Zum Vorjahresvergleich nennt die Bank Zahlen auf Pro-forma-Basis inklusive der Depfa Bank plc und ihrer damaligen Tochterunternehmen. Demnach kommt sie für 2007 auf einen Vergleichswert von plus 862 Millionen Euro. Nach Steuern beläuft sich das Konzernergebnis für 2008 auf minus 5,461 Milliarden Euro.

Der **Zinsüberschuss** stieg von 1,471 Milliarden Euro auf 1,633 Milliarden Euro. Hier führte die Nichtbedienung und die Abwertung einiger Instrumente des Nachrangkapitals zu einem Sonderertrag in Höhe von 353 Millionen Euro. Positiv wirkten sich auch das gestiegene Infrastrukturfinanzierungsportfolio, die von Kunden gezogenen Liquiditätsfazilitäten der Depfa, der Zinsüberschuss der vom Handelsbestand in die Kategorie „Loans and Receivables“ umgewidmeten Wertpapiere und hohe Zinserträge im Geldmarktbereich aus. Gleichzeitig gingen jedoch die Einmalerträge aus Forderungsverkäufen und Vorfälligkeitsentschädigungen zurück. Dagegen sackte der **Provisionsüberschuss** deutlich von 234 auf 32 Millionen Euro ab.

Nach einem Minus von 274 Millionen Euro im Jahr 2007 gab das **Handelsergebnis** im Geschäftsjahr 2008 auf minus 1,009 Milliarden Euro nach. Das Ergebnis drückte vor allem eine Bewertungsveränderung auf synthetische CDOs in Höhe von minus 395 Millionen Euro. Darüber hinaus entstand ein Aufwand in Höhe von 150 Millionen Euro aus Derivatepositionen gegenüber Lehman Brothers. Auch Marktwertanpassungen aufgrund von Kontrahentenrisiken belasteten das

Handelsergebnis mit minus 433 Millionen Euro. Durch die Umgliederung finanzieller Vermögenswerte wurden Vermögenswerte der Kategorie „Held for Trading“ mit einem Buchwert von 3,5 Milliarden Euro rückwirkend zum 1. Juli 2008 in die Kategorie „Loans and Receivables“ umkategorisiert. Zum 1. Oktober 2008 wurden weitere Handelsbestände mit einem Buchwert von 0,7 Milliarden Euro umgewidmet. Ohne diese Maßnahmen wäre das Handelsergebnis um 736 Millionen Euro geringer ausgefallen.

Aufgrund von Wertberichtigungen belief sich das **Finanzanlageergebnis** auf minus 1,409 Milliarden Euro. Die weitere Abschreibung auf die in dieser Position erfassten Cash-CDOs betrug im Gesamtjahr minus 762 Millionen Euro. MBS wurden in Höhe von 528 Millionen Euro, der Anteilsbesitz an Babcock & Brown in Höhe von 74 Millionen Euro und Wertpapiere der amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers mit 25 Millionen Euro sowie isländischer Banken in Höhe von 38 Millionen Euro abgeschrieben.

Insgesamt summierten sich die operativen Erträge auf minus 585 Millionen Euro, während es 2007 noch 1,463 Milliarden Euro waren. Aufgrund der von 2 000 auf 1 786 verringerten Mitarbeiterzahl und trotz Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Stabilisierung, Restrukturierung und strategischen Neuausrichtung der Gruppe ermäßigte sich der **Verwaltungsaufwand** von 656 auf 605 Millionen Euro.

Als Folge der sich eintrübenden Konjunktur und der Immobilienmärkte wurden 1,656 Milliarden Euro der **Kreditrisikoversorge** zugeführt. Darin enthalten sind portfoliobasierte Wertberichtigungen in Höhe von 501 Millionen Euro. Da der ab Mitte September zusammengebrochene Interbankenmarkt die Fortführung des Depfa-Geschäftes nicht mehr erlaubte, wurden im dritten Quartal 2008 die Firmen- und immateriellen Vermögenswerte der Depfa um insgesamt 2,482 Milliarden Euro abgeschrieben.

Der Anstieg der **Bilanzsumme** von 400,2 auf 419,7 Milliarden Euro resultierte hauptsächlich aus dem hohen Neugeschäft des Segments Public Sector and Infrastructure Finance in den ersten Quartalen des Jahres sowie den von Kunden gezogenen Liquiditätsfazilitäten. Der Kreditbestand zum Jahresende 2008 betrug 267,3 Milliarden Euro – ein Plus

von 11,1 Millionen Euro beziehungsweise 4,3 Prozent. Zwar sanken die Forderungen an Kreditinstitute wegen signifikant reduzierter Geldanlagen als Reaktion auf die Krise des Interbankenmarktes deutlich. Dagegen stiegen die Forderungen an Kunden unter anderem aufgrund des gestiegenen Portfolios an Public Sector- und Infrastrukturfinanzierungen.

Entsprechend dem Konzernverlust reduzierte sich das bilanzielle **Eigenkapital** (ohne Neubewertungsrücklage) zum Jahresultimo 2008 von 7,9 Milliarden Euro am 31. Dezember 2007 auf 2,6 Milliarden Euro zum Jahresultimo 2008. Vor Feststellung der Jahresabschlüsse und vor erfolgter Gewinnverwendung beträgt das bankenaufsichtsrechtliche Eigenkapital insgesamt 8,172 Milliarden Euro. Nach festgestellten Jahresabschlüssen und nach erfolgter Gewinnverwendung liegt es bei 4,997 Milliarden Euro, wodurch die Kernkapitalquote vor festgestellten Jahresabschlüssen und vor erfolgter Gewinnverwendung zwar 6,2 Prozent beträgt, nach festgestellten Jahresabschlüssen und nach erfolgter Gewinnverwendung jedoch nur noch bei 3,4 Prozent liegen würde. Damit hätte sie die Mindestquote unterschritten. Da die Testierung jedoch noch nicht vorlag, erfolgte die Ermittlung der Eigenmittel noch ohne Einbezug des Jahresergebnisses.

Gleichwohl hat der **Finanzmarktstabilisierungsfonds** (SoFFin) bereits seine Absicht erklärt, die Hypo Real Estate mit Eigenkapital zu stützen und weitere Garantien zu gewähren. Dieses Memorandum ist die Gewähr, dass die Bank fortgeführt werden kann. Mit drei Euro zeichnet der Bund die neu ausgegebenen Aktien jedoch deutlich über dem aktuellen Kurs und auf Höhe dessen, was der HRE-Großaktionär Christopher Flowers als angemessene Entschädigung für seine Aktien vorgeschlagen hatte.

Auch für die **kommenden Jahre** erwartet der Vorstandsvorsitzende, Axel Wieandt, deutliche Ergebnisbelastungen durch Aufwendungen für die Liquiditätsunterstützungen und die Neuausrichtung der Gruppe sowie durch weitere Abschreibungen auf Forderungen und Wertpapiere, die im Zuge des wirtschaftlichen Abschwungs zu erwarten sind. Mindestens für die nächsten beiden Jahre sei mit einer Verlustsituation zu rechnen. ■