

Unternehmen und Märkte

MHB: Stabile Baufinanzierung

Die Neunmonatszahlen der Münchener Hypothekbank eG, München, spiegeln die gesamtwirtschaftliche Lage bemerkenswert deutlich wider. Während die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im gewerblichen Immobilienmarkt schon vollständig spürbar ist, scheinen private Baufinanzierungen von den dramatischen Entwicklungen unberührt zu sein. So blieb das **Neugeschäft** in der privaten Baufinanzierung zwischen Januar und Ende September 2009 mit 1 299,3 Millionen Euro im Vorjahresvergleich nahezu konstant (Januar bis September 2008: 1 291,5 Millionen Euro). Währenddessen hielt sich die Bank bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien extrem zurück, sodass das Zusagevolumen von 2,638 Milliarden Euro in den ersten drei Quartalen des Vorjahres auf nunmehr 56,8 Millionen Euro einbrach. Somit sanken die Hypothekenneuzusagen insgesamt um 65,5 Prozent auf 1 356,1 (3 929,5) Millionen Euro.

Sonstige Baufinanzierungen wurden nicht mehr vergeben (2008: 1,2 Millionen Euro). Auch auf den Ankauf von Mortgage Backed Securities verzichtete die Bank (2008: 124,3 Millionen Euro). Im **Staatskreditgeschäft** reduzierten sich die Neuzusagen um 84,8 Prozent auf 298,6 (1 967,0) Millionen Euro, sodass das gesamte Neugeschäft der Bank nur noch 1 654,7 (6 022,0) Millionen Euro maß – ein Minus von 72,5 Prozent.

Entsprechend dem Rückgang im Neugeschäft reduzierten sich auch die **Darlehensauszahlungen** um 54,5 Prozent auf 2 019,5 (4 437,3) Millionen Euro. Davon entfielen 1 720,7 (2 291,3) Millionen Euro auf Hypothekendarlehen (minus 24,9 Prozent) und 298,8 (1 967,0) Millionen Euro auf Staatsfinanzierungen (minus 84,8 Prozent). Auszahlungen für sonstige Baudarlehen (2008: 54,7 Millionen Euro) und MBS-Ankäufe (2008: 124,3 Millionen Euro) gab es in den ersten neun Monaten dieses Jahres nicht. Im Aktivbestand erhöhten sich die betreuten Hypothekendarlehen um 3,7 Prozent auf 16 281,3 (15 694,1) Millionen Euro. Gleichzeitig sank der Bestand an Kommunalkrediten um 12,2 Prozent auf 7 594,9 (8 654,6) Millionen Euro.

Zur **Refinanzierung** nahm die Bank mit 7 316,9 (6 015,3) Millionen Euro um 21,6

Prozent mehr Mittel am Kapitalmarkt auf als im Vorjahr. Dadurch erhöhte sich der Bestand an Hypothekendarlehen um 7,0 Prozent auf 13 359,7 (12 481,3) Millionen Euro, während das Volumen der öffentlichen Pfandbriefe um 16,5 Prozent auf 11 175,3 (13 384,2) Millionen Euro abnahm.

Das **Eigenkapital** der Bank sank um 1,2 Prozent auf 657,8 (665,8) Millionen Euro. Der Grund sind die um 10,2 Millionen Euro auf 235,2 Millionen Euro reduzierten stillen Beteiligungen. Dieser Rückgang konnte durch den Anstieg der Geschäftsguthaben um 2,2 Millionen Euro auf 146,3 Millionen Euro nicht kompensiert werden. Die Rücklagen betragen unverändert 276,3 Millionen Euro. Die **Bilanzsumme** fiel um 2,4 Prozent auf 35 271,2 (36 134,4) Millionen Euro.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** stand einem leicht rückläufigen Zinsüberschuss von 91,9 (92,3) Millionen Euro ein Provisionssaldo von minus 21,2 (minus 20,1) Millionen Euro gegenüber. Somit lag der Rohertrag mit 70,7 (72,2) Millionen Euro um 2,1 Prozent unter dem Vorjahr. Gleichzeitig stieg der Personalaufwand aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl von jahresdurchschnittlich 411 (386) Beschäftigten um 3,0 Millionen Euro auf 24,8 Millionen Euro. Auch der Sachaufwand nahm von 17,3 auf 18,4 Millionen Euro zu. Folglich weitete sich der Verwaltungsaufwand um 10,5 Prozent auf 43,2 (39,1) Millionen Euro aus. Nach Einrechnung der Risikovorsorge von minus 15,3 (minus 15,8) Millionen Euro und einem Bewertungsergebnis für Finanzanlagen von 9,8 (0,3) Millionen Euro sowie weiterer Positionen fiel das Betriebsergebnis in den ersten neun Monaten dieses Jahres um 9,9 Prozent auf 20,1 (22,3) Millionen Euro.

Corealcredit: mehr Marge, mehr Vorsorge

Innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2009 schrieb die Corealcredit Bank AG, Frankfurt am Main, ein **Neugeschäft** in Höhe von 705 Millionen Euro. Gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres, in dem 885 Millionen Euro neu zugesagt wurden, bedeutet dies einen Rückgang um 20,3 Prozent. Darin enthalten sind 138 (2008: 135) Millionen

Euro Prolongationen. 73 Prozent des Neugeschäfts entfielen auf die Finanzierung von Bestandsimmobilien und 27 Prozent auf Development-Finanzierungen. Gewerblich genutzte Immobilien machten 82 Prozent des Neugeschäfts aus, während Finanzierungen für die gewerbliche Wohnungswirtschaft einen Anteil von 18 Prozent hatten.

Mit 5 536,1 (31. Dezember 2008: 5 699,3) Milliarden Euro sank der **Bestand** an Immobilienfinanzierungen um 2,9 Prozent. Da die Bank kein aktives Staatskreditgeschäft mehr betreibt, lässt sie den Bestand entsprechend der Fälligkeiten der öffentlichen Pfandbriefe auf 4 077,9 (7 016,4) Millionen Euro abschmelzen. Dadurch reduzierte die Bank ihre **Bilanzsumme** von 15 767,3 Milliarden Euro zum Jahresende 2008 auf 11 749,7 Milliarden Euro per 30. September 2009.

Zur **Refinanzierung** emittierte die Bank Hypothekendarlehen im Gesamtvolumen von 483 Millionen Euro. Zur Liquiditätssicherung zog das Institut zudem Anfang Juni und Anfang Juli jeweils 100 Millionen Euro und Anfang Oktober nochmals 150 Millionen Euro seines vom Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) gewährten Garantierahmens für die Emission ungedeckter Bankschuldverschreibungen. Damit stehen der Bank noch Garantien in Höhe von 150 Millionen Euro zur Verfügung, die sie im vierten Quartal 2009 nutzen will.

In der **Ertragsrechnung** weist die Bank einen mehr als verdreifachten Zins- und Provisionsüberschuss von 64,1 (20,4) Millionen Euro aus. Diesen Ertragsprung begründet die Bank mit dem Austausch von margenschwachem Altgeschäft gegen besser verzinstes Neugeschäft. Zudem senkte sie ihre Verwaltungsaufwendungen um 1,2 Millionen Euro auf 46,4 Millionen Euro.

Allerdings saldierte sich die Risikovorsorge auf minus 18,5 Millionen Euro, während es im Vorjahreszeitraum noch plus 2,4 Millionen Euro gewesen waren. Insgesamt bleibt das operative **Betriebsergebnis** mit 0,5 Millionen Euro gerade noch positiv. Wird die Steuergutschrift von 1,5 (18,3) Millionen Euro hinzugezogen, so bleibt vor Verlustverteilung auf stille Beteiligungen und Genussrechtskapital ein Neunmonatsergebnis von 2,0 Millionen Euro übrig, nach 13,0 Millionen Euro im Vorjahr.