

## Die drei genossenschaftlichen Pfandbriefbanken

Nachdem die Fusion der DG Hyp Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, und der Münchener Hypothekenbank eG, München, Anfang Oktober dieses Jahres bis auf Weiteres für gescheitert erklärt wurde (siehe dazu Gespräch des Tages in Ausgabe 20-2007), bestehen im genossenschaftlichen Finanzverbund einschließlich der WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster, nach wie vor drei spezialisierte Pfandbriefbanken. Deren geschäftspolitische Profile, die sich bereits in der Vergangenheit unterschieden, dürften künftig noch weiter geschärft werden.

Während sich die konzernfreie Münchener Hyp sowohl in der gewerblichen wie der privaten Immobilienfinanzierung sowie im Staatskreditgeschäft positioniert, ist die WL Bank innerhalb der WGZ-Bank-Gruppe vor allem als Kompetenzzentrum für die öffentliche Hand aufgestellt, die aber einen weiteren **Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit** in der Finanzierung des privaten und gewerblichen Wohnungsbaus sieht. Im Gegensatz dazu soll sich die zum DZ-Bank-Konzern gehörende DG Hyp künftig ausschließlich auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland sowie das Staatskreditgeschäft fokussieren. In der privaten Baufinanzierung soll lediglich das Bestandsgeschäft fortgeführt, aber kein Neugeschäft akquiriert werden. Dieses wird auf die zum genossenschaftlichen Finanzverbund gehörende Bausparkasse Schwäbisch Hall übertragen.

Dieser Rückzug ist insofern konsequent, da die WL Bank und die Münchener Hyp in der **privaten Baufinanzierung** zuletzt deutlich erfolgreicher waren als die DG Hyp, wie die Halbjahreszahlen 2007 belegen (Angaben zum 3. Quartal 2007 machte nur die Münchener Hyp, die aus Gründen der Vergleichbarkeit separat genannt werden). So machen die Hamburger die geringe Bautätigkeit im Eigenheimbereich und den aggressiven Preiswettbewerb für den deutlichen Rückgang des Neugeschäftsvolumens bei privaten Hypothekendarlehen von 961 Mill. Euro auf 791 Mill. Euro (minus 17,7%) zum 30. Juni 2007 verantwortlich. Diesen Rückgang vermochten offensichtlich auch die neuen Leuchtturmprodukte „Immo-Express“ und „Immo-Spezial“ nicht völlig auszugleichen.

Im Gegensatz dazu weist die Münchener Hyp ein Wachstum bei den privaten Baufinanzierungen um 17,6% auf 764,1 (30. Juni 2006: 649,5) Mill. Euro aus. Hierzu hätten weniger neue Produkte als vielmehr intensivere **Vertriebsanstrengungen**

beigetragen. Insbesondere die Direkt-Mailing-Aktionen, bei denen etwa eine Million Haushalte angesprochen wurden, davon 750 000 mit Angeboten für ein Forward-Darlehen zur Prolongation bestehender Darlehen sollen besonders erfolgreich gewesen sein. Die WL Bank beziffert die zugesagten wohnwirtschaftlichen Kredite auf 654,9 (609,7) Mill. Euro, was einem Plus von 7,4% entspricht.

In der **gewerblichen Immobilienfinanzierung** befinden sich dagegen alle drei Pfandbriefbanken auf Expansionskurs. Die DG Hyp übertraf das Vorjahresniveau mit 1 403 (1 170) Mill. Euro um etwa 20%. Dieses Wachstum geht jedoch per saldo ausschließlich auf das Auslandsgeschäft zurück, das von 74 Mill. Euro auf 389 Mill. Euro zulegte. Die Münchener Hyp steigerte ihr Zusagevolumen im gewerblichen Bereich um 18,1% auf 566,6 (479,6) Mill. Euro, wobei der Anteil des Auslandsgeschäfts von 58,9% auf 52,4% sank. Traditionell finanziert die WL Bank nur in vergleichsweise geringem Umfang Gewerbeimmobilien. Ihr Neugeschäft stieg von 22,9 Mill. Euro auf 30,4 Mill. Euro (plus 32,8%).

Neugeschäftszahlen zum 30. September 2007 legte nur die **Münchener Hyp** vor. Demnach erhöhte sich das Neugeschäft bei den Hypothekendarlehen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 41,7% auf 2 077,1 (1 465,7) Mill. Euro und erreichte damit fast das gesamte Immobilienkredit-Neugeschäft des Jahres 2006 in Höhe von 2 110,7 Mill. Euro. Dabei nahmen die Wohnungsbaudarlehen um 41,3% auf 1 095,5 (775,1) Mill. Euro und die Gewerkekredite um 42,1% auf 981,6 (690,6) Mill. Euro zu. Gleichzeitig sanken die Staatsfinanzierungen um 27,5% auf 1 301,8 (1 794,5) Mill. Euro. Inklusiv sonstiger Darlehen der Bank lag das Neugeschäft mit 3 487,2 (3 314,0) Mill. Euro über der Vergleichsperiode.

Im **Staatskreditgeschäft** sagte im ersten Halbjahr 2007 sowohl die DG Hyp mit insgesamt 5 966 (6 376) Mill. Euro (minus 6,4%) als auch die Münchener Hyp mit 1 052,3 (1 687,0) Mill. Euro (minus 37,6) weniger zu als in der ersten Jahreshälfte 2007. Gleichzeitig baute die WL Bank ihr Staatsfinanzierungsneugeschäft im gleichen Zeitraum um 354 Mill. Euro beziehungsweise 4,8% auf 7 716 Mill. Euro aus.

In den ersten sechs Monaten dieses Jahres, also noch bevor sich die US-Hypothekenkrise an den Kapitalmärkten und im Interbankenhandel bemerkbar machte, emittierte die DG Hyp **Refinanzierungsmittel** in Höhe von 4,9 Mrd. Euro, von denen 3,0 Mrd. Euro auf Hypotheken- und öffentliche Pfandbriefe sowie 1,9 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen entfielen. Bei der Münchener Hyp betrug der Bruttoabsatz etwa 4,0 Mrd. Euro und lag damit um 8,6% über dem Vergleichszeitraum. 4,025 Mrd. Euro nahm die WL Bank zur Refinanzierung neu auf. Darunter war auch ein Jumbo-Pfandbrief in Höhe von einer Milliarde Euro.

In der **Ertragsrechnung** weisen alle drei Banken trotz höherer Provisionszahlungen an die vermittelnden Volksbanken und Raiffeisenbanken gestiegene Roherträge aus. Bei der DG Hyp nahm das Rohergebnis um 18,2% auf 198,3 (167,8) Mill. Euro zu, wobei hier erhebliche Ergebnisbeiträge aus der Aktiv-Passiv-Steuerung enthalten sind, die für die zweite Jahreshälfte nicht in gleicher Höhe zu erwarten sind. Für die Münchener Hyp erhöhte sich der Zins- und Provisionsüberschuss um 2,9% auf 50,5 (49,1) Mill. Euro, während die WL Bank ein Plus von 8,4% auf 41,2 (38,0) Mill. Euro angibt.

Bei den **Verwaltungsaufwendungen** liegen die DG Hyp mit 87,6 (99,7) Mill. Euro (minus 12,1%) und die Münchener Hyp mit 24,7 Mill. Euro unter dem Vorjahresniveau. Die WL Bank verzeichnet dagegen eine Zunahme um 5,2% auf 17,8 (16,9) Mill. Euro.

Für das erste Halbjahr 2007 weist die DG Hyp nach Steuern ein Ergebnis in Höhe von 38,3 (46,5) Mill. Euro aus, die jedoch vollständig an die Konzernmuttergesellschaft DZ Bank AG, Frankfurt am Main, abgeführt werden. Im Vorjahr waren dies in den ersten sechs Monaten 24,4 Mill. Euro. Die restlichen 22,1 Mill. Euro wurden in den Fonds für allgemeine Bankrisiken einge-



stellt. Bei der Münchener Hyp nahm der **Jahresüberschuss** um 17,8% auf 5,9 (5,0) Mill. Euro und bei der WL Bank um 9,5% auf 9,8 (8,9) Mill. Euro zu.

In den Halbjahreszahlen setzt sich die Entwicklung fort, die bereits in den **Bilanzzahlen des Jahres 2006** erkennbar war. Auch 2006 verzeichnete die **DG Hyp** ein stagnierendes Immobilien-Neugeschäft, das mit einem Volumen von 4 128 (2005: 4 177) Mill. Euro um 1,17% unter dem Vorjahresniveau lag. Dabei konnte das wachsende Geschäft mit gewerblichen Kunden (plus 7,89% auf 2 378 Mill. Euro) den stärkeren Rückgang in der privaten Wohnungsbaufinanzierung (minus 11,3% auf 1 750 Mill. Euro) nicht vollständig kompensieren. Insgesamt bleiben die Neu-

zusagen weitgehend konstant, weil das Staatskreditgeschäft um 3,36% auf 3 296 (3 189) Mill. Euro ausgeweitet wurde.

Aufgrund der intensiven Neuakquisition im Bestand vor allem über Forward-Darlehen und einer engeren Kooperation mit den genossenschaftlichen Primärinstituten baute die **Münchener Hyp** ihr Immobilien-Neugeschäft um 9,05% auf 2 422 (2 221) Mill. Euro aus. Davon entfielen auf den Wohnungsbau 1 353 (1 254) Mill. Euro (plus 7,9%) und auf gewerbliche Beleihungen 1 069 (967) Mill. Euro (plus 10,5%). Gleichzeitig erhöhten sich die Neuzusagen bei den Staatskrediten um 21,05% auf 2 300 (1 900) Mill. Euro, sodass die Finanzierungen insgesamt um 14,60% auf 4 722 (4 121) Mill. Euro stiegen.

Die **WL Bank** blieb in der Immobilienfinanzierung mit 1 183,8 (1 237,6) Mill. Euro um 4,35% unter dem Vorjahresniveau. Dabei lag der Schwerpunkt des Geschäfts bei den Wohnungsfinanzierungen, die ein Volumen von 1 123,9 (1 174,0) Mill. Euro erreichten (minus 4,3%). Auch die Kredite zur Finanzierung gewerblicher Objekte lagen mit 59,9 (63,6) Mill. Euro um 5,8% unter dem Vorjahreswert. Dass die Finanzierungen insgesamt dennoch um 8,27% auf 8 943,3 (8 260,3) stiegen, ist auf das Staatskreditgeschäft zurückzuführen, das von 7 022,7 Mill. Euro auf 7 759,5 Mill. Euro zulegte.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** zeigt sich, dass es allen drei Instituten kaum gelungen ist, in der aktuellen Markt-

#### Die genossenschaftlichen Hypothekenbanken im Berichtsjahr 2006 – Neugeschäft, Bilanzzahlen, Ertragsrechnungen, Kennzahlen

	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG			Münchener Hypothekenbank eG			WL Bank AG Westfälische Landschaft Bodencreditbank		
	2006	2005	Veränderung in Prozent	2006	2005	Veränderung in Prozent	2006	2005	Veränderung in Prozent
	in Millionen Euro			in Millionen Euro			in Millionen Euro		
<b>Immobilienfinanzierungen</b>	4 128,00	4 177,00	- 1,17	2 422,00	2 221,00	9,05	1 183,80	1 237,60	- 4,35
<b>Staatskredite</b>	3 296,00	3 189,00	3,36	2 300,00	1 900,00	21,05	7 759,50	7 022,70	10,49
<b>Finanzierungen gesamt</b>	7 424,00	7 366,00	0,80	4 722,00	4 121,00	14,60	8 943,30	8 260,30	8,27
<b>Hypothekendarlehen</b>	1 700,00	1 300,00	- 30,77	1 874,00	3 050,50	- 38,56	k.A.	777,98	-
<b>Öffentliche Pfandbriefe</b>	7 500,00	10 600,00	- 29,25	2 438,00	1 377,06	77,04	k.A.	7 656,92	-
<b>Sonstige Schuldverschreibungen</b>	2 500,00	1 300,00	92,31	2 483,00	1 990,64	24,73	k.A.	569,66	-
<b>Refinanzierung gesamt</b>	11 714,00	13 228,00	- 11,40	6 795,00	6 417,76	5,88	9 953,40	9 652,80	3,11
<b>Zinsüberschuss</b>	326,00	324,50	0,50	110,50	108,10	2,20	90,60	86,80	4,40
<b>Provisionsaldo</b>	- 46,50	- 58,50	- 20,60	- 13,70	- 10,20	34,70	- 14,20	- 14,20	- 0,30
<b>Rohrertrag</b>	279,50	266,00	5,10	96,90	98,00	- 1,10	76,40	72,60	5,30
<b>Personalkosten</b>	67,80	52,00	30,40	29,90	25,90	15,40	17,10	16,30	4,60
<b>Sachkosten</b>	123,70	126,10	- 2,00	23,70	25,90	- 8,40	15,60	14,20	10,30
<b>Verwaltungsaufwand</b>	191,40	178,10	7,50	53,60	51,80	3,50	32,70	30,50	7,20
<b>Jahresüberschuss</b>	0	0	-	11,30	10,20	10,80	17,70	14,70	20,10
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	6 678,60	5 811,50	14,90	4 934,80	6 910,10	- 28,60	6 610,20	5 818,10	13,60
<b>Forderungen an Kunden</b>	41 145,80	41 857,10	- 1,70	19 256,70	19 021,40	1,20	18 619,70	16 609,20	12,10
darunter Hypothekendarlehen	23 531,00	24 790,00	- 5,10	12 039,10	11 775,80	2,20	7 482,50	7 100,00	5,40
darunter Staats- und Kommunalkredite	21 974,50	17 011,00	29,20	10 541,70	11 660,70	- 9,60	17 022,80	14 712,40	15,70
<b>Beteiligungen</b>	0,93	2,96	- 68,70	-	-	-	0,07	0,07	- 0,20
<b>Bilanzsumme</b>	85 670,70	79 139,60	8,30	31 932,50	34 014,80	- 6,10	36 453,80	31 483,10	15,80
<b>Derivate</b>	209 021,00	153 905,00	35,80	51 205,00	50 003,00	2,40	35 389,00	27 788,00	27,40
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	13 551,60	11 271,70	20,20	2 686,10	2 389,60	12,40	4 447,40	4 500,20	- 1,20
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	14 350,90	11 869,70	20,90	8 167,70	7 779,10	5,00	9 571,50	7 501,60	27,60
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>	54 138,90	52 811,90	2,50	20 027,70	22 801,10	- 12,20	22 105,00	19 156,70	15,40
darunter Hypothekendarlehen	17 363,80	18 484,80	- 6,10	10 435,20	14 869,80	- 29,80	6 450,10	6 016,40	7,20
darunter Öffentliche Pfandbriefe	47 975,50	43 309,30	10,80	14 696,90	16 812,20	-12,60	25 686,60	21 497,90	19,50
<b>Eigenkapital</b>	1 664,90	1 480,90	12,40	643,60	666,30	- 3,40	312,20	301,30	3,60
<b>Bilanzgewinn</b>	-	-	-	7,60	7,30	3,30	17,40	14,70	17,90

lage ihr jeweiliges Zinsergebnis spürbar auszubauen. Bei der DG Hyp erhöhte sich der Zinsüberschuss im Jahresvergleich um 2,5 Mill. Euro auf 326,0 Mill. Euro. Die Münchener Hyp steigerte das Zinsergebnis um 2,2% auf 110,5 (108,1) Mill. Euro und die WL Bank baute diese Ertragsposition mit 90,6 (86,8) Mill. Euro um 4,4% aus.

Während sich der **Provisionssaldo** bei der DG Hyp entsprechend des geringeren Immobilien-Neugeschäfts um 20,6% auf minus 46,5 (minus 58,5) Mill. Euro reduzierte, blieb er bei der WL Bank mit minus 14,2 Mill. Euro unverändert. Entsprechend des deutlich ausgebauten Neugeschäfts weitete sich der Provisionssaldo bei der Münchener Hyp von minus 10,2 Mill. Euro auf minus 13,7 Mill. Euro aus. Folglich erhöhte sich der Rohertrag bei der DG Hyp um 5,1% auf 279,5 (266,0) Mill. Euro und bei der WL Bank um 5,3% auf 76,4 (72,6) Mill. Euro, während die Münchener Hyp einen Rückgang um 1,1% auf 96,9 (98,0) Mill. Euro verzeichnete.

Mit 191,4 (178,1) Mill. Euro (plus 7,5%) waren die **Verwaltungskosten** bei der DG Hyp am stärksten gestiegen, was bei nahezu konstanten Sachkosten vor allem auf die um 30,4% gestiegenen Personalkosten zurückzuführen ist, die etwa ein Drittel des Gesamtaufwands ausmachten. Bei der WL Bank nahmen die Aufwendungen um 7,2% auf 32,7 (30,5) Mill. Euro zu, wobei die Sachkosten mit einem Plus von 10,3% stärker als die Personalkosten (plus 4,6%) zu Buche schlugen. Indem die Münchener Hyp ihren Sachaufwand um 8,4% reduzierte, wurde der Anstieg der Personalkosten um 15,4% zumindest teilweise kompensiert, sodass der Verwaltungsaufwand um 3,5% auf 53,6 (51,8) Mill. Euro zunahm.

Als **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** weist die DG Hyp im vergangenen Jahr 32,6 (51,4) Mill. Euro aus. Nach Einrechnung einer negativen Einkommensteuerposition und Entnahmen aus dem Fonds für allgemeine Bankrisiken in Höhe von 24,1 Mill. Euro wurden aufgrund von Teilgewinnabführungsverträgen 59,1 (39,1) Mill. Euro abgeführt, sodass kein Jahresüberschuss ausgewiesen wird. Während die Münchener Hyp einen Jahresüberschuss von 11,3 (10,2) Mill. Euro erzielte und damit um 10,8% über dem Vorjahr lag, steigerte die WL Bank ihren Jahresüberschuss um 20,1% auf 17,7 (14,7) Mill. Euro.

### **Personalien der drei Pfandbriefbanken:**

**DG Hyp:** Aufsichtsrat: Wolfgang Kirsch (Vorsitzender vom 9. März 2006 bis 11. November 2007), Dr. Thomas Duhnkrack (Vorsitzender ab 12. November 2007), Dr. Alexander Erdland (Vorsitzender bis 8. März 2006), Dr. Christoph Pleister (stellvertretender Vorsitzender ab 9. März 2006), Dagmar Mines (stellvertretende Vorsitzende); Vorstand: Hans-Theo Macke (Sprecher bis 16. November 2007, Vorsitzender ab 17. November 2007), Friedrich Piaskowski (bis 31. Oktober 2007), Manfred Salber (ab 8. März 2007), Christian Sewing (bis 7. März 2007)

**Münchener Hyp:** Aufsichtsrat: Prof. Dr. Willibald J. Folz (Vorsitzender), SKH Herzog Max von Bayern (stellvertretender Vorsitzender); Vorstand: Erich Rödel (Sprecher bis 1. April 2007, Vorsitzender seit 2. April 2007), Friedrich Munsberg (bis 13. Februar 2007) Dr. Bernhard Scholz, Klaus Sturm (seit 1. Mai 2007)

**WL Bank:** Aufsichtsrat: Franz-Josef Möllers (Vorsitzender), Werner Böhnke (stellvertretender Vorsitzender); Vorstand: Günter Lampe, Helmut Rausch, Dr. Thomas Sommer