

AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Dexia Hypothekbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... HypoVereinsbank ... Karstadt Hypothekbank ... Münchener Hyp ... SEB Hyp ... Warburg Hyp ... WL-BANK ... Württemberger Hypo ... Wüstenrot Hypothekbank ... Deutsche Schiffsbank

## Die Hypothekbanken im Jahre 2003

2003 verlief für die deutschen Hypothekbanken uneinheitlich. Einige Häuser haben auch im dritten schweren Bankenjahr erfreuliche Ergebnisse erzielt und damit internationale Standards erfüllt. Die Bilanzen anderer sind von den schwierigen Restrukturierungsmaßnahmen gezeichnet, was allerdings den Grundstein für zukünftigen Erfolg legen sollte. Die Konsolidierung in der Branche hat sich fortgesetzt.

Mit Darlehensneuzusagen von 111 Mrd. Euro (Vorjahr: 114 Mrd. Euro) gehörten die im VDH zusammengeschlossenen 18 privaten deutschen Hypothekbanken in 2003 einmal mehr zu den bedeutendsten Kapitalgebern für den Wohnungs- und Gewerbebau in Deutschland sowie für den Staat und seine Institutionen. In diesen ihren Kerngeschäftsfeldern konnten sie ihre Marktanteile

- Wohnungsfinanzierung: 21%
- Gewerbliche Ausleihungen: 38%
- Staatsfinanzierung: 42%

behaupten.

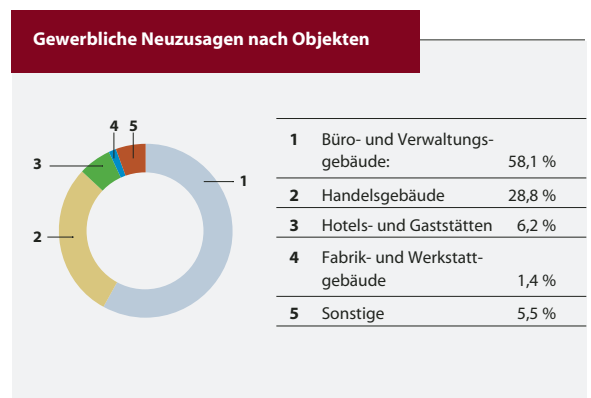
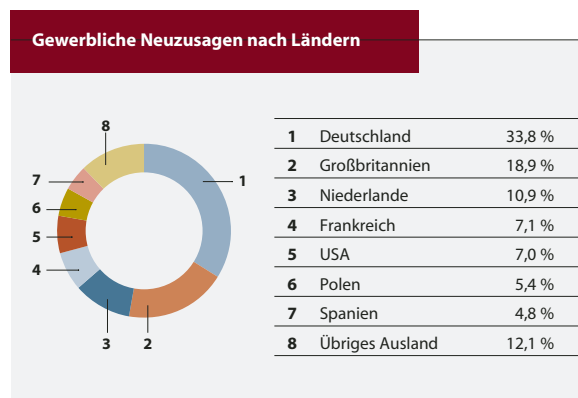
Die Internationalisierung im Kreditgeschäft schreitet voran. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung haben die Mitgliedsunternehmen des Verbands

des zwei von drei Euros und in der Staatsfinanzierung jeden vierten Euro im Ausland ausgereicht. Auf den Finanzierungsmärkten Europas stellen die deutschen Hypothekbanken eine bedeutende Anbietergruppe dar. So sind sie z.B. in Großbritannien in der Immobilienfinanzierung mit 12 Mrd. Euro und in den Niederlanden und Frankreich mit jeweils 6 Mrd. Euro engagiert. Seit Juli 2002 ist den Hypothekbanken die Immobilienfinanzierung auch in den USA gestattet. In 2003 haben die dort aktiven Institute 1,4 Mrd. Euro Gewerbekredite zusagen können. Zu konstatieren ist, dass die Margen im Auslandsgeschäft – nicht zuletzt aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs durch heimische Institute – vielerorts enger geworden sind, wenngleich sie sich im Vergleich zu Deutschland öfters auf ei-

nem befriedigenden Niveau befinden. Das Auslandsgeschäft wird von einigen Mitgliedsinstituten auch zukünftig mit dem Ziel der Ertrags- und Risikodiversifizierung konsequent vorangetrieben werden. Allerdings konnten andere Institute mit einer Konzentration auf den deutschen Markt, trotz dessen allseits bekannter schwachen Verfassung, gute Ergebnisse erzielen. Erneut zeigt sich, dass nicht von einem Immobilienmarkt gesprochen werden kann und dass es auch nicht nur eine richtige Strategie für alle Wettbewerber gibt. Der Pfandbrief, der die Rentabilität der Hypothekbanken maßgeblich prägt, hat sich 2003 einmal mehr als verlässliches und stabiles Refinanzierungsinstrument erwiesen. Mit über einer Billion Euro an umlaufenden Papieren ist er das größte Segment des europäischen Rentenmarktes.

### HYPOTHEKENBANKEN – BEDEUTENDSTER GEWERBEFINANZIERER IN DEUTSCHLAND

Im Gewerbekredit sagten die Hypothekbanken 2003 insgesamt 19,9 Mrd. Euro zu. Dies waren 4 Mrd. Euro oder 16,8% weniger als im Jahr zuvor. Die Darlehensvergabe war ausschließlich im Inland rückläufig (-38%), während das Auslandsgeschäft mit 1,3% leicht im Plus lag. Die Zurückhaltung im inländischen Gewerbekredit spiegelt im



Wesentlichen die ungünstige konjunkturelle Entwicklung Deutschlands mit seinen negativen Auswirkungen auf die Märkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien wider. So hat insbesondere die Kombination aus Fertigstellung neuer Flächen, die auf dem Markt angeboten werden und der stagnierenden bis rückläufigen Nachfrage im Marktsegment Büroimmobilien zu steigenden Leerständen und rückläufigen Mieten geführt.

Der gewerbliche Darlehensbestand der Hypothekenbanken per Jahresende 2003 liegt bei 139 Mrd. Euro. Hiervon entfallen 100 Mrd. Euro auf inländische Gewerbeimmobilien. Damit sind die Hypothekenbanken mit einem Marktanteil von 38% der größte Gewerbefinanzierer in Deutschland.

Betrachtet man die gewerblichen Neuzusagen nach Ländern, so entfällt der weitaus größte Teil des grenzüberschreitenden Geschäfts auf Großbritannien, Frankreich, Spanien und die Niederlande. Zu beobachten ist, dass sich der Wettbewerb in diesen Ländern verschärft hat, da örtliche Banken verstärkt im Markt auftreten. Damit einhergehend verlangen viele Kunden höhere Beleihungsausläufe.

Von der ihnen mit der HBG-Novelle vom Juli 2002 eingeräumten Möglichkeit, Immobilienfinanzierungen in den USA abzuschließen, haben einzelne Institute regen Gebrauch gemacht. 1,4 Mrd. Euro Gewerbenneuzusagen in 2003 in Nordamerika sprechen dafür, dass sich den deutschen Hypothekenbanken hier – wie erwartet – ein bedeutsames Geschäftsfeld erschließt. Während einige Institute in den USA mit Niederlassungen und Repräsentanzen vertreten sind, setzen andere Institute vor allem auf die Beteiligung an Konsortien.

Finanziert wurden von den Hypothekenbanken im Gewerbekredit vor allem vielseitig nutzbare Objekte. Wichtigste Objektgruppen waren mit 65% Büro- und Verwaltungsgebäude sowie mit 26% Handelsgebäude.

Wie schon im Vorjahr überwogen die Bestandsfinanzierungen (Kauf, Modernisierung, Umschuldung) die Neubaufinanzierungen deutlich. Herrschte noch in 1996 ein ausgewogenes Verhältnis von Neubau und Bestand, wurden 2003 nur noch zu 28% Neubauten finanziert.

Die durchschnittliche Darlehenshöhe im Gewerbekredit lag bei 6,6 Mio. Euro. Dabei weichen die Darlehensbeträge im In- und Ausland deutlich voneinander ab. Im grenzüberschreitenden Geschäft, wo vornehmlich Großprojekte finanziert werden, betrug das durchschnittlich ausgereichte Darlehen 25,8 Mio. Euro, im Inland 2,7 Mio. Euro.



Im Jahresbericht des Verbandes (anzufordern unter: [info@hypverband.de](mailto:info@hypverband.de) finden Sie auch Informationen

- zur Wohnungsfinanzierung und zum Staatskredit
- zur Refinanzierung des Kreditgeschäfts
- zur Novellierung und Modernisierung des Hypothekenbankgesetzes
- zur Baseler Eigenkapitalübereinkunft (Basel II)
- zu europapolitischen Aspekten des Hypothekenbankgeschäfts
- zu Fragen der Rechtspolitik und des Verbraucherschutzes
- zur Wertermittlung im Hypothekarkreditgeschäft sowie
- zur Entwicklung von Hypothekenbank- und Pfandbriefsystemen in Europa

#### AUSBLICK:

#### BÜRO- UND EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Die Belastung der Märkte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien durch die unbefriedigende wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird zunächst anhalten. Im Marktsegment Büroimmobilien erwarten wir vor 2005 keine Trendwende. Hier ist im laufenden Jahr aufgrund der Fertigstellung neuer Flächen bei gleichzeitig stagnierender bzw. rückläufiger Nachfrage zunächst mit weiter steigenden Leerständen und rückläufigen Mieten zu rechnen. Auch im Segment Einzelhandelsflächen wird die Nachfrage gedämpft bleiben. Der Umsatz im Einzelhandel stabilisiert sich zwar, jedoch ist angesichts der unsicheren Beschäftigungssituation davon auszugehen, dass trotz des Einkommensanstiegs im Zuge der Steuerreform die Konsumausgaben nicht deutlich steigen werden.

#### IMMOBILIENMÄRKTE IN EUROPA

Nicht nur in Deutschland, auch in anderen Teilen Europas befinden sich die Märkte für Gewerbeimmobilien in einer Phase der Konsolidierung. In Westeuropa sind die Bauinvestitionen 2003 nur in Großbritannien, Spanien, Österreich und Portugal gestiegen. In den Mitteleuropäischen EU-Beitrittsländern Ungarn, der Slowakei und in der Tschechischen Republik konnten – wenngleich auf geringem Niveau - Wachstumsraten verzeichnet werden. Von den wesentlichen Teilmärkten ist der Büroimmobilien-

markt am stärksten konjunkturabhängig. Insbesondere im IT-Sektor, aber auch in der Medienbranche sowie im Bereich Finanzdienstleistungen ist die Stimmung derzeit gedämpft. Die Büroflächennachfrage hat sich 2003 in den meisten europäischen Wirtschaftszentren schwach entwickelt. Hier dürften die Jahre 2003 und 2004 allerdings den Tiefpunkt markieren. Ab 2005 erwarten wir für Büroimmobilien im gesamt-europäischen Durchschnitt moderate Wachstumsraten.

#### INTERNATIONALISIERUNG DÜRFTE SICH FORTSETZEN

Das trotz einer Zeit der stagnierenden internationalen Wirtschaftsentwicklung hohe Niveau des Zusagevolumens im grenzüberschreitenden Hypothekarkredit belegt, dass sich die Hypothekenbanken mit ihrem Know-how und ihrem Produkt erfolgreich auf den internationalen Märkten etabliert haben. Das Ziel der Risikodiversifizierung, die im Auslandsgeschäft erzielbaren höheren Margen sowie die mit der HBG Novelle 2002 eröffnete Möglichkeit neue Geschäftsfelder in den USA, Kanada und Japan zu erschließen, sprechen dafür, dass sich die Internationalisierung des Kreditgeschäfts fortsetzen wird.



Verband deutscher Hypothekenbanken

Association of German Mortgage Banks  
[www.hypverband.de](http://www.hypverband.de)