



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

G e s c h ä f t s b e r i c h t
2 0 0 2

Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	2002	2001	2000	1999	1998	1997
Darlehenszusagen	316,2	578,3	572,6	677,0	610,9	454,5
davon Hypothekendarlehen	90,9	64,0	122,3	118,9	97,6	84,4
Kommunaldarlehen	225,3	514,3	450,3	558,1	513,3	370,1
Schuldverschreibungsabsatz	148,0	305,0	438,5	644,2	606,0	413,9
Bilanzsumme	2.254,2	2.321,3	2.240,0	2.067,2	1.589,8	1.031,1
Gesamtvolumen	2.359,5	2.460,6	2.362,9	2.153,1	1.637,8	1.076,6
Haftendes Eigenkapital	51,4	51,3	51,2	51,2	46,0	38,3
Betriebsergebnis	2,9	1,8	1,8	1,5	1,4	1,2
Jahresüberschuß	1,7	1,1	1,0	0,8	0,8	0,5



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

Geschäftsbericht 2002

der

M. M. Warburg & CO Hypothekbank AG



Aufsichtsrat

Dr. Christian Olearius, Vorsitzender
Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter des Bankhauses
M.M.Warburg & CO KGaA

Dr. Hermann M. Remaklus, stellv. Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstandes der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

Dr. Rembert von Rehren,
Mitglied des Vorstandes der Landesbank Schleswig-Holstein – Girozentrale – i.R.

Vorstand

Thomas Buer - Sprecher ab 1. April 2002 -

Frank Bondkirch

Treuhänder

Dieter Schleicher
Vorsitzender Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht a.D.

Dr. Clamor Mittelbach (Stellvertreter)
Senatsdirektor a.D.

Bericht des Vorstandes

1. Geschäftsentwicklung im Überblick

Die erhoffte wirtschaftliche Erholung in Deutschland fand im Jahre 2002 nicht statt. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs lediglich um 0,2 %. Die Zahl der Arbeitslosen stieg zum Jahresende auf 4,2 Millionen und die Insolvenzen erreichten ein Rekordniveau. Die Investitionstätigkeit war erneut niedrig; dies traf wiederum auch auf den Baubereich zu. Die Zahl der Baugenehmigungen nahm erneut ab. Zudem sanken die Mieten selbst in den großen westdeutschen Metropolen. Parallel dazu erhöhten sich die Leerstandsraten.

Im achten Geschäftsjahr der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG konnten wir trotz dieses widrigen Umfeldes unsere Planungen deutlich übertreffen. Unser Weg, die Bank stetig und konsequent risikobewußt aufzubauen, zeigt zunehmend Erfolge. Der vorsichtige Ausbau unseres Immobilienkreditgeschäftes wurde fortgesetzt. Infolge des bewußt vorgenommenen Abbaus von Kommunalkrediten reduzierte sich die Bilanzsumme leicht, so daß insgesamt gesehen der Anteil der Immobilienkredite weiter anstieg. Das Ergebnis stieg deutlich, ohne daß wir unsere betont vorsichtigen Maßstäbe beim Aktiv-/Passiv-Management oder der Kreditvergabepolitik verlassen mußten. Für unsere Aktionäre war eine deutlich höhere Ausschüttung möglich.

Im laufenden Jahr werden wir unsere Aktivitäten im Immobilienkreditgeschäft gezielt weiter ausbauen. Die derzeitige Neustrukturierung der Bankenlandschaft, die Fokussierung vieler Institute auf das Auslandsgeschäft oder das Immobilien-Investmentbanking schaffen uns hierzu erhebliche Freiräume. Nach Abschluß unseres EDV-Projektes und Umsetzung der parallel dazu bereits weitgehend eingeführten Vorschriften zu den Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft werden wir im Kreditbereich noch kundenorientierter aufgestellt sein. Unsere Stärke, die direkte und auf gegenseitigem Vertrauen beruhende Beziehung zwischen Bank und Kunde, unsere schnellen Entscheidungswege und unser flexibles Reagieren auf die individuellen Wünsche unserer Kunden werden so noch besser zum Tragen kommen.

Unsere konservative Geschäftspolitik wollen wir fortsetzen; trotz hoher Zusatzbelastungen im Zusammenhang mit der Umstellung unseres EDV-Systems werden wir voraussichtlich wiederum ein erfreuliches Ergebnis ausweisen können.

2. Aktivgeschäft

Unter Einschluß der dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnenden Wertpapiere sagten wir im vergangenen Jahr insgesamt Kredite i.H.v. 316,2 Mio. Euro (Vj. 578,3 Mio. Euro) zu. Der Rückgang betrifft ausschließlich das Kommunalkreditgeschäft. Durch Tilgungen im Kommunalkreditgeschäft und einem gleichzeitigen Ausbau des Hypothekenbestandes konnte der Anteil der Immobilienfinanzierungen an der Bilanzsumme deutlich gesteigert werden.

Entgegen dem Branchentrend konnten wir im vergangenen Jahr unser Immobilienfinanzierungsgeschäft ausbauen. Zahl und Volumen (90,9 Mio. Euro nach 64,0 Mio. Euro

im Vorjahr) der Zusagen stiegen deutlich an. Hierbei haben wir uns unverändert auf die Betreuung anspruchsvoller Investoren konzentriert. Bei den von uns gesuchten Krediten zwischen 1 Mio. und 10 Mio. Euro merken viele Kunden eine Zurückhaltung anderer Anbieter, die dieses Segment nicht mehr als attraktiv erachten. Wenngleich die Zahl der Zusagen für wohnwirtschaftliche Objekte deutlich gestiegen ist, betrifft der überwiegende Teil unseres Kreditbestandes unverändert gewerblich genutzte Objekte. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um vielseitig nutzbare Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Managementimmobilien, wie z.B. Hotels oder Sozialimmobilien, werden von uns unverändert nicht gesucht. Weiterhin konzentrieren wir uns auf Beleihungen in Hamburg, seinem Umfeld sowie in den anderen großen Immobilienmärkten Deutschlands. Das Auslandsgeschäft gewinnt zwar an Bedeutung, wird aber unverändert nur in Sonderfällen und dann mit uns seit langem vertrauten Partnern betrieben.

Unsere konservativen Bonitätsanforderungen und vorsichtigen Bewertungsgrundsätze bestehen unverändert und haben dazu geführt, daß wir auch im achten Geschäftsjahr von Kreditausfällen verschont geblieben sind.

Maßgeblich zur positiven Entwicklung unseres Immobilienkreditgeschäftes hat die Ende 2001 erfolgte organisatorische Zusammenfassung sämtlicher immobilienkreditbezogener Aufgaben von Hypothekenbank und M.M.Warburg & CO KGaA beigetragen. Aus der Hypothekenbank heraus können wir noch gezielter als in der Vergangenheit den Kunden der Gruppe umfassend von in der Mutterbank verbuchten Zwischenfinanzierungen bis hin zu langfristigen Endfinanzierungen durch die Hypothekenbank zur Verfügung stehen. Die Bearbeitung nach einheitlichen Standards und die Beratung und Betreuung durch einen Ansprechpartner schafft für Kunden und beide Banken erhebliche Synergieeffekte.

Die Ende Dezember 2002 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht bekannt gemachten Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute werden im organisatorischen Bereich bis Mitte 2003 bereits weitgehend umgesetzt sein.

Im Kommunalkreditgeschäft sagten wir lediglich Kredite i.H.v. 225,3 Mio. Euro (Vj. 514,3 Mio. Euro) zu. Angesichts der Kapitalmarktverhältnisse hatte der weitaus größte Teil der Zusagen lediglich geldmarktnahe (Rest-) Laufzeiten. Es handelte sich im wesentlichen um Papiere öffentlich-rechtlicher inländischer Kreditinstitute. Unverändert werden Spread-Produkte, Kredite an kleine inländische Gebietskörperschaften oder das Kommunalkreditgeschäft an ausländische Schuldner nicht von uns vergeben.

Im Rahmen der Anlage verfügbarer Gelder (§ 5 Abs. 3 des Hypothekengesetzes) erfolgten ausschließlich Tages- und Termingeldausleihungen bei erstklassigen inländischen Kreditinstituten. Daneben besteht ein kleiner Bestand an Floatern dieser Banken. Von den weitergehenden Möglichkeiten des § 5 Abs. 3 HBG haben wir auch schon vor der von den Mitgliedern des Verbandes deutscher Hypothekenbanken verabschiedeten Selbstbeschränkungserklärung keinen Gebrauch gemacht.

3. Passivgeschäft

Der Bedarf an Refinanzierungsmitteln war aufgrund des deutlich reduzierten Kommunalkreditgeschäftes gering. Wir setzten im vergangenen Jahr insgesamt 148 Mio. Euro (Vj. 305,0 Mio. Euro) an Refinanzierungsmitteln ab, wobei sich entsprechend der Entwicklung des Aktivgeschäftes der Anteil der Hypothekendarlehen deutlich erhöhte. Angesichts unseres geringen Emissionsvolumens sahen wir in der Vergangenheit keine Notwendigkeit, uns einem zeit- und kostenintensiven Rating-Prozeß zu unterziehen. Um jedoch weiterhin eine Basis für günstige Refinanzierungskosten zu haben, werden voraussichtlich im nächsten Jahr nach Abschluß unserer EDV-Migration auch von uns Anstrengungen in dieser Richtung unternommen werden.

Wie auch in den vergangenen Jahren möchten wir uns an dieser Stelle bei den uns seit langem begleitenden Partnern im Kapitalmarkt für die gute Zusammenarbeit bedanken. Wir sind unverändert davon überzeugt, daß der klassische Pfandbrief weit unterhalb der Schwelle von Jumbo-Emissionen seine Bedeutung am Kapitalmarkt behalten wird.

In Ergänzung zu unseren traditionellen Refinanzierungsmethoden über Festzinspfandbriefe haben wir in reduziertem Umfang Zinsswaps abgeschlossen. Die Kontrakte waren in jedem Einzelfall als Micro-Hedge konkreten Einzelgeschäften zur Absicherung direkt zugeordnet.

Unverändert bestehen keine Fremdwährungspositionen. Sämtliche von uns abgeschlossenen Geschäfte erfolgten auf Eurobasis.

4. Risikoüberwachung

Unser Geschäftsansatz ist unverändert konservativ. Dies gilt für alle Bereiche der Bank. Wir haben in den vergangenen Jahren viel Kraft in den Ausbau und die Verfeinerung unserer Überwachungssysteme, sei es im Aktiv-/Passiv-Management, sei es im Kreditgeschäft oder der Erfassung und Eingrenzung anderer organisatorischer, rechtlicher und sonstiger Risiken, investiert. Umfangreiche schriftliche Anweisungen liegen für alle Bereiche vor. Sie werden regelmäßig unter direkter Einbindung des Vorstandes überarbeitet. Den Aufsichtsgremien wird zudem über die gesetzlich festgelegten Abstände hinaus über die Risikosituation der Bank berichtet.

Im Rahmen des Aktiv-/Passiv-Managements erfolgt eine kontinuierliche Risikomessung und -überwachung auf der Basis eines konzernweit eingeführten Mark-to-Market- sowie zusätzlich eines Value-at-Risk-Ansatzes. Wie aufsichtsrechtlich vorgegeben, erfolgt die Überwachung durch eine unabhängige Stabstelle, die direkt dem Vorstand berichtet. Dabei wird der Gesamtvorstand täglich über jedes einzelne Geschäft sowie die Gesamtposition und die Einhaltung der Limite sowie die Liquiditätslage der Bank unterrichtet. Neben täglichen Abstimmungsgesprächen wird in monatlich stattfindenden Treasury-Sitzungen vom Gesamtvorstand und den für das Aktiv-/Passiv-Management Zuständigen die Anlagestrategie festgelegt. Die Aufsichtsgremien der Bank

und das Konzern-Controlling werden daneben regelmäßig über sämtliche Risikopositionen informiert. Von Aufsichtsrat und Vorstand werden zudem die Parameter für die täglich zu berechnenden Abweichungsszenarien regelmäßig überprüft und ggf. angepaßt. Zudem werden im Rahmen des Konzern-Controllings regelmäßig die angewandten Risikomeßverfahren durch back-testing und Stress-Szenarien überprüft.

Die zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und dem Verband deutscher Hypothekenbanken vereinbarte "Ampel-Regelung" zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken der Hypothekenbanken erfordert die tägliche Berechnung des potentiellen Barwertverlustes sämtlicher zinstragender Geschäfte einschließlich der Derivate. Wir befanden uns im vergangenen Jahr stets im Rahmen des "grünen Bereiches" mit einem Zinsänderungsrisiko auf der Basis einer Zinsveränderung von 100 Basispunkten von weniger als 10 % der haftenden Mittel der Bank.

Adressausfallrisiken im Bankenbereich aus dem Derivategeschäft sowie der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mindestens einmal jährlich von der konzernweit zuständigen Fachabteilung der M.M. Warburg & CO KGaA überprüft.

Im Immobilienfinanzierungsbereich werden Adressausfallrisiken durch restriktive Kreditrichtlinien begrenzt. Schon vor Bekanntmachung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute erfolgte die Bonitätsprüfung durch eine von der Akquisition unabhängige Stelle, die insbesondere auch die Festlegung der Wertermittlung durch den Vorstand vorbereitete. Daneben haben wir in regelmäßigen Abständen unser Kreditportfolio auf regionale und objektspezifische Kriterien untersucht. Wir gehen daher davon aus, daß wir schon bis Mitte des Jahres die organisatorischen Vorschriften für die MaKS bei uns im Hause umgesetzt haben werden.

Unsere konservative Risikopolitik hat sich auch im vergangenen Jahr wiederum bewährt. Neben geringen Zinsrückständen ist allerdings erstmalig über die Einleitung von Zwangsmaßnahmen zu berichten. Aufgrund der niedrigen Risikoausläufe sind jedoch wie in den Vorjahren Wertkorrekturen nicht erforderlich.

Betriebsrisiken, insbesondere aus der EDV-technischen Abarbeitung, sind durch umfangreiche Notfallpläne und Back-up-Abkommen abgesichert. Die für alle Arbeitsbereiche bestehenden umfangreichen Arbeitsanweisungen und Verhaltensregeln für Notfälle werden laufend überprüft und ggf. angepaßt.

5. Bilanzentwicklung und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Bank nahm aufgrund von Tilgungen im Kommunalkreditgeschäft um 3,2 % ab. Der Anteil der Immobilienfinanzierungen stieg unter Einschluß der als Treuhandkredite verbuchten, abgegebenen Konsortialquoten auf über 22 % der Bilanzsumme an. Wir gehen davon aus, daß sich dieser Wert recht bald deutlich steigern lassen wird.

Erfreulicherweise konnte – ohne von unserer konservativen Geschäftspolitik abweichen zu müssen – eine deutliche Steigerung des ausschüttungsfähigen Gewinnes ausgewiesen werden. Das Zinsergebnis erhöhte sich infolge des höheren Volumens der Immobilienkredite. Zudem wurde in vielen Fällen eine Verbesserung der Margensituation erreicht. Daneben konnte im Kapitalmarktgeschäft angesichts der niedrigen kurzfristigen Zinsen ein Zusatzertrag erzielt werden. Im Provisionsbereich profitierten wir von zusätzlichen Bearbeitungsgebühren aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Mit den Vorjahreszahlen sind jedoch Provisionsergebnis und Verwaltungskosten nicht vergleichbar, da erstmalig ganzjährig Aufwendungen und Erträge im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft anfielen. Bereinigt um diese Zahlen ergibt sich trotz der Anlaufkosten aus unserem EDV-Projekt eine erfreuliche Reduzierung im Kostenbereich.

Insgesamt ergab sich danach eine deutliche Steigerung unseres Betriebsergebnisses von 1,8 Mio. Euro auf 2,9 Mio. Euro. Risikovorsorgeaufwendungen waren – wie auch in den Vorjahren – nicht erforderlich. Es ist uns daher möglich, an unsere Aktionäre eine auf 8 % erhöhte Dividende (Vorjahr 5 %) sowie einen ebenfalls erhöhten Bonus von 3 % (Vorjahr 2 %) zahlen zu können.

6. Ausblick

Wir gehen davon aus, daß sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2003 nicht nachhaltig verbessern werden. Insofern muß unser Hauptaugenmerk unverändert auf das Vermeiden unnötiger Risiken gelegt sein. Dennoch wollen wir die Rendite der Bank weiter verbessern. Angesichts der derzeitigen Branchensituation sowie der Synergieeffekte, die sich aus dem Kompetenzzentrum Immobilienkreditgeschäft ergeben, sehen wir für uns im laufenden Geschäftsjahr große zusätzliche Chancen im Immobilienfinanzierungsgeschäft. Unser niedriges Risikoprofil wird dabei erhalten bleiben.

Da das Kommunalkreditgeschäft voraussichtlich von immer geringerer Bedeutung für uns sein wird, gehen wir von einem Abbau der Bestände und damit trotz zusätzlicher Auszahlungen im Hypothekengeschäft von einem Abbau der Bilanzsumme aus.

Durch unser bis Mitte des Jahres umzusetzendes EDV-Projekt haben wir erhebliche Zusatzbelastungen aufzufangen. Wir gehen davon aus, daß sich diese Anstrengungen in deutlichen Erleichterungen bei den Arbeitsabläufen in der Zukunft positiv auswirken werden. Die Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft sowie die EDV-Umstellung nehmen wir zum Anlaß, unser Risikoüberwachungssystem weiter zu verfeinern.

Insgesamt sollte trotz der Sonderbelastungen aus dem EDV-Projekt wiederum ein erfreuliches Ergebnis erzielt werden können.

7. Unsere Mitarbeiter

Ein deutlich gesteigertes Kreditvolumen, der weitere Aufbau des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft, schwierige Kapitalmarktverhältnisse sowie die Vorarbeiten für unser EDV-Projekt sind nur einige Stichworte, die zeigen, welche großen Herausforderungen an unsere Mitarbeiter im vergangenen Jahr gestellt worden sind. Mit Kompetenz, hohem Arbeitseinsatz und viel persönlicher Initiative konnten die Aufgaben in hervorragender Weise bewältigt werden. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gebührt daher unser Dank und unsere Anerkennung.

Hamburg, im April 2003

Der Vorstand der
M.M.Warburg & CO
Hypothesenbank AG

PASSIVA	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		36.246.153,79		13.563
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		165.833.281,06		194.385
c) andere Verbindlichkeiten		200.584.844,95		142.995
darunter: täglich fällig	EUR 49.000,00			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR 0,00			
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR 2.556.459,41			
			402.664.279,80	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		107.646.732,11		101.643
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		257.543.763,63		269.742
c) andere Verbindlichkeiten		103.844.932,20		78.450
darunter: täglich fällig	EUR 29.341,07			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR 0,00			
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR 0,00			
			469.035.427,94	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenzinspfandbriefe		45.757.789,44		71.332
ab) öffentliche Pfandbriefe		1.179.423.001,52		1.287.408
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	1.225.180.790,96	0
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten			0,00	15.363
darunter Geldmarktpapiere	EUR 0,00		1.225.180.790,96	
4. Treuhandverbindlichkeiten			93.418.499,18	82.759
darunter: Treuhandkredite	EUR 93.418.499,18			
5. Sonstige Verbindlichkeiten			118.031,88	115
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		9.775.422,98		10.848
b) andere		0,00		0
			9.775.422,98	
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		0
b) Steuerrückstellungen		445.181,00		0
c) andere Rückstellungen		461.300,00		377
			906.481,00	
8. Nachrangige Verbindlichkeiten			17.000.000,00	16.873
9. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		15.350.000,00		15.350
b) Kapitalrücklage		18.950.000,00		18.950
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		0,00		0
cb) andere Gewinnrücklagen		100.000,00		80
d) Bilanzgewinn		100.000,00		
		1.700.507,22		1.078
			36.100.507,22	
Summe der Passiva			2.254.199.440,96	2.321.311
			EUR	Vorjahr EUR
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen			6.586,93	5
2. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			105.312.960,00	139.253

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2002**

AUFWENDUNGEN	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Zinsaufwendungen			99.646.414,44	104.903
2. Provisionsaufwendungen			85.252,79	71
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.570.705,15			1.331
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	258.542,64			204
darunter: für Altersversorgung	EUR 49.362,19			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		1.829.247,79		
		1.311.402,56		1.169
		3.140.650,35		
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen			84.941,98	143
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1,00	0
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			17.498,82	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.179.570,33	701
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen			698,44	0
9. Jahresüberschuss			1.717.117,83	1.080
Summe der Aufwendungen			105.872.145,98	109.602

ERTRÄGE	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	85.453.444,07		
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	19.381.821,38		
		104.835.265,45	109.252
2. Provisionserträge		984.873,34	192
3. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	143
4. Sonstige betriebliche Erträge		52.007,19	15
		105.872.145,98	109.602
Summe der Erträge			

	EUR	Vorjahr EUR
1. Jahresüberschuss	1.717.117,83	1.080
2. Gewinnvortrag aus Vorjahr	3.389,39	1
	1.720.507,22	1.081
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0
	1.720.507,22	1.081
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0
	1.720.507,22	1.081
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital	0,00	0
	1.720.507,22	1.081
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen In andere Gewinnrücklagen	20.000,00	3
7. Bilanzgewinn	1.700.507,22	1.078

Der vollständige Jahresabschluß hat das folgende uneingeschränkte Testat unseres Wirtschaftsprüfers erhalten:

„Wir haben den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2002 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluß und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluß unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlußprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlußprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluß und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfaßt die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluß unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.”

Hamburg, den 31. März 2003

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dyckerhoff Thilo
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen, in zahlreichen Einzelbesprechungen sowie anhand der regelmäßigen schriftlichen Berichte des Vorstandes eingehend über die Lage der Bank unterrichtet und hierüber mit dem Vorstand beraten. Neben grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik, wie z.B. die Bildung des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft zwischen der Warburg Hyp und der M.M. Warburg & CO KGaA, wurden die Bilanz- und Ertragsentwicklung, die Risikosituation sowie wichtige Einzelvorgänge erörtert. Weiterhin wurden die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen zur Genehmigung vorgelegten Geschäfte behandelt.

Die Buchführung, der Lagebericht und der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2002 bis zum 31. Dezember 2002 sind von der zum Abschlußprüfer bestellten BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Abschlußprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen, über wesentliche Ergebnisse der Prüfung berichtet und stand dem Aufsichtsrat für weitergehende Informationen zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung schließen wir uns an.

Außerdem haben wir den Lagebericht und den Jahresabschluß sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir keine Einwendungen zu erheben.

Wir haben den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluß gebilligt, der damit festgestellt ist. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes schließen wir uns an.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz und den hierzu von der BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erstellten Prüfungsbericht vorgelegt. Der Bericht des Abschlußprüfers enthält folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, daß

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind“.

Wir haben den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und stimmen dem hierzu erstatteten Prüfungsbericht zu. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluß des Berichtes über die Beziehungen der Bank zu verbundenen Unternehmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, den 31. März 2003

Der Aufsichtsrat
Dr. Christian Olearius (Vorsitzender)

M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

D-20354 Hamburg

Colonnaden 5

Telefon 040/35 53 34-0

Telefax 040/35 53 34-19

E-Mail: warburg.hyp@warburghyp.de

Internet: www.warburghyp.de

Handelsregister Hamburg HRB 58677

Bankleitzahl 202 204 00

Bankverbindung M.M.Warburg Bank
(BLZ 201 201 00) Konto Nr. 1000 116 009