



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

Geschäftsbericht 2003

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. Rembert von Rehren, stellv. Vorsitzender ab 29. März 2004
Mitglied des Vorstandes der Landesbank Schleswig-Holstein – Girozentrale – i.R.

Dr. Wolf Schumacher, stellv. Vorsitzender vom 9. Juli 2003 bis 29. März 2004
Sprecher des Vorstandes der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

Dr. Hermann M. Remaklus, stellv. Vorsitzender bis 9. Juli 2003
Vorsitzender des Vorstandes der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG i.R.

Prof. Dr. Ernst-Wilhelm Zachow ab 29. März 2004
Vorsitzender der Vorstände der Landeskrankenhilfe V.V.a.G. und der Landeslebenshilfe
V.V.a.G.

Vorstand

Thomas Buer – Sprecher –

Frank Bondkirch

Treuhänder

Dr. Inga Schmidt-Syaßen ab 1. Januar 2004
Vorsitzende Richterin am Hanseatischen Oberlandesgericht

Dieter Schleicher bis 31. Dezember 2003
Vorsitzender Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht a.D.

Ingo Alpers (Stellvertreter) ab 1. April 2003
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Dr. Clamor Mittelbach (Stellvertreter) bis 31. März 2003
Senatsdirektor a.D.

Bericht des Vorstandes

1. Geschäftsentwicklung im Überblick

Im vergangenen Jahr blieb die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands erneut hinter den Erwartungen zurück. Verantwortlich hierfür war wiederum eine unter unveränderten Strukturproblemen leidende Binnenwirtschaft, die von der Skepsis über die allgemeinen wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen geprägt ist. Eine hohe Arbeitslosigkeit sowie viele Insolvenzen belasten zudem das Vertrauen der Menschen und führen zu einer ausgeprägten Konsumschwäche. Weder historisch niedrige Zinssätze noch eine gute Exportkonjunktur konnten diese negativen Trends ausgleichen. So ist es nicht verwunderlich, dass die Investitionstätigkeit erneut niedrig war. Mieten und Immobilienpreise fielen weiter. Die Leerstandsraten erhöhten sich insbesondere bei nicht marktgerechten Objekten deutlich.

Im neunten Geschäftsjahr der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG konnten wir erfreulicherweise an die positive Entwicklung der vergangenen Jahre anknüpfen und sämtliche für uns entscheidende Kennziffern deutlich übertreffen. Kreditzusagen und Auszahlungen im Immobilienkreditgeschäft lagen weit über den Zahlen der Vorjahre, ohne dass wir unsere konservative Geschäftspolitik verlassen haben. Wertkorrekturen auf unser Immobilienkreditportfolio waren erneut nicht erforderlich. Aus unserer Sicht bietet das Kommunalkreditgeschäft für uns derzeit wenig Ertragschancen. Wir haben uns daher bewusst fast vollständig aus diesem Bereich zurückgezogen. So reduzierte sich unsere Bilanzsumme von EUR 2,25 Mrd. auf EUR 1,85 Mrd. Zwar belasten deutlich höhere Kosten, dies auch im Zusammenhang mit der Einführung eines neuen EDV-Systems; insgesamt konnten wir aber ein von EUR 2,9 Mio. auf EUR 4,1 Mio. verbessertes Ergebnis ausweisen. Eine deutlich gestiegene Ausschüttung an unsere Aktionäre war somit möglich.

Wir haben das Jahr 2003 in unserem Lagebericht angesichts des Ergebnisses, aber auch der umfassenden Herausforderungen, die wir im Zusammenhang mit einer EDV-Einführung zu bewältigen hatten, als außergewöhnlich bezeichnet. Dies wird auch für das laufende Jahr gelten können. Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG hat sich im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung entschieden, ihre Beteiligung an der M.M.Warburg Hyp aufzugeben. Die Anteile wurden von der M.M.Warburg & CO KGaA übernommen, die damit unser alleiniger Aktionär ist. Auch an dieser Stelle möchten wir uns für die langjährige vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken. Die DG Hyp hat insbesondere durch ihre Unterstützung in der Gründungsphase maßgeblich dazu beigetragen, dass wir unsere Bank vorsichtig und solide aufbauen konnten. Die freundschaftlichen Beziehungen zwischen unseren Häusern werden auch in der Zukunft fortbestehen.

Auf der Basis des in den vergangenen Jahren Erreichten werden wir unsere geschäftlichen Aktivitäten weiter ausbauen. Dies gilt insbesondere für das Immobilienkreditgeschäft. Trotz der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir bei guten Immobilien unverändert Chancen für einen langfristig orientierten Investor. Diesen möchten wir weiter begleiten. Im Zusammenhang mit der Einführung unseres neuen EDV-Systems und der nahezu abgeschlossenen Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft haben wir uns eine noch kundenorientierter ausgerichtete Organisationsstruktur im Kreditbereich gegeben, um unsere traditionellen Stärken,

unsere schnellen Entscheidungswege und unser flexibles Reagieren auf die individuellen Wünsche unserer Kunden noch besser umsetzen zu können. Leider hat sich auch als Folge der immer weiter ausufernden regulatorischen Vorgaben unser Kostenblock deutlich erhöht. Wir gehen aber dennoch davon aus, dass auf der Basis unseres deutlich gestiegenen Immobilienfinanzierungsgeschäftes auch im laufenden Jahr erneut ein erfreuliches Ergebnis ausgewiesen werden kann.

2. Aktivgeschäft

Im vergangenen Jahr sagten wir insgesamt Kredite i.H.v. EUR 199,8 Mio. (Vj. EUR 316,2 Mio.) zu. Hierbei war beim Kommunalkreditgeschäft inklusive der dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnenden Wertpapiere ein Rückgang von EUR 225,3 Mio. auf EUR 12,0 Mio. zu verzeichnen. Obwohl wir unverändert viele Kreditwünsche ablehnen mussten, stiegen erfreulicherweise die Zusagen im Immobilienfinanzierungsgeschäft von EUR 90,9 Mio. auf EUR 187,8 Mio. Auch bei den Kreditbeständen konnten wir eine ähnliche Entwicklung verzeichnen. Während im Kommunalkreditgeschäft ein Rückgang von EUR 1.611,3 Mio. auf EUR 1.157,2 Mio. zu verzeichnen war, stiegen die Bestände im Immobilienfinanzierungsbereich deutlich von EUR 406,5 Mio. auf EUR 528,3 Mio.

Erneut konnten wir somit im vergangenen Jahr entgegen dem Branchentrend unser Immobilienfinanzierungsgeschäft ausweiten. Wenngleich die deutliche Erhöhung unserer Zusagen auch auf einige größere Engagements zurückzuführen ist, die wir im erststelligen Bereich eingegangen sind, konnten wir doch unsere Marktstellung als Nischenanbieter für individuelle Finanzierungen oberhalb des standardisierten Massengeschäftes weiter stärken. Unverändert zielen wir hierbei auf Investoren mit einem Kreditvolumen zwischen 1 Mio. und 10 Mio. Euro für Investitionen vorzugsweise in Hamburg, Berlin und in anderen großen Metropolregionen Deutschlands. Die Zahl der Zusagen für wohnwirtschaftliche Objekte ist weiter gestiegen. Der überwiegende Teil unseres Kreditbestandes betrifft allerdings unverändert gewerblich genutzte Objekte. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um vielseitig nutzbare Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Managementimmobilien, wie z.B. Hotels oder Sozialimmobilien, werden von uns unverändert nur in Ausnahmefällen bedient. Unsere Bemühungen, unser nach wie vor nur aus einigen wenigen Beleihungen bestehendes Auslandsgeschäft auszubauen, werden wir gezielt in einigen Teilmärkten mit vertrauten Partnern vorantreiben.

Unsere Konzentration auf das für uns Mach- und Einschätzbare sowie konservative Bonitätsanforderungen und vorsichtige Bewertungsansätze haben sich erneut bewährt. Wir blieben auch im neunten Geschäftsjahr von Wertkorrekturen auf unser Kreditportfolio verschont.

Neben der seit Ende 2001 bestehenden organisatorischen Zusammenfassung sämtlicher Immobilienkredit bezogener Aufgaben der Hypothekenbank sowie des Bankhauses M.M. Warburg & CO KGaA hat sich die Neustrukturierung unseres Kreditbereiches im Rahmen der Mindestanforderungen für das Kreditgeschäft der Kreditinstitute positiv ausgewirkt. Mit der Verlagerung von Aufgaben auf die Abteilung Marktfolge kann-

ten wir für unsere in der Betreuung der Kunden tätigen Mitarbeiter Freiräume schaffen, die sie für Beratungsaufgaben und die Gewinnung zusätzlicher Kunden nutzen können. So gelang es uns im vergangenen Jahr nicht nur, das Neugeschäftsvolumen der Hypothekenbank zu verdoppeln, sondern gleichzeitig auch für die Mutterbank Erfolg versprechende neue Verbindungen aufzubauen. Durch die Bearbeitung nach einheitlichen Standards und die Betreuung der Kunden durch einen Ansprechpartner schaffen wir zudem Synergien in beiden Banken.

Die Umsetzung der im Dezember 2002 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute ist bereits weitgehend erfolgt, die Restarbeiten werden innerhalb der allen Banken vorgegebenen Frist erledigt.

Im Kommunalkreditgeschäft sagten wir lediglich Kredite i.H.v. EUR 12,0 Mio (Vj. EUR 225,3 Mio.) zu. Angesichts der derzeitigen Kapitalmarktverhältnisse sehen wir für unser Haus wenig Chancen im Kommunalkreditgeschäft. Bei unserem Bestand handelt es sich unverändert um Papiere öffentlich-rechtlicher inländischer Kreditinstitute sowie größerer inländischer Gebietskörperschaften.

Im Rahmen der Anlage verfügbarer Gelder (§ 5 Abs. 3 des Hypothekendarlehenbankgesetzes) erfolgten unverändert ausschließlich Tages- und Termingeldausleihungen bei erstklassigen inländischen Kreditinstituten. Unser Liquiditätsbestand von Floatern dieser Banken hat sich weiter verringert. Von den weitergehenden Möglichkeiten des § 5 Abs. 3 HBG machen wir keinen Gebrauch.

3. Passivgeschäft

Im Zusammenhang mit dem Ausbau unseres Immobilienfinanzierungsgeschäftes nahmen wir im vergangenen Jahr EUR 239,0 Mio. und damit deutlich mehr als EUR 148,0 Mio. aus dem Jahre 2002 auf. Der Anteil der Hypothekendarlehenpfandbriefe hat sich weiter erhöht. Aufgrund unseres EDV-Umstellungsprojektes mussten unsere Überlegungen im Zusammenhang mit einem Rating-Prozess verschoben werden. Wir gehen davon aus, dass die Regelungen im Zusammenhang mit der barwertigen Deckungsrechnung sowie die Überlegungen des Gesetzgebers zur Neugestaltung des Pfandbriefes unseren Planungen hierzu neue Impulse verleihen.

In Ergänzung zu unseren traditionellen Refinanzierungsmethoden über Festzinspfandbriefe haben wir zur Feinsteuerung unseres Aktiv-/Passivmanagements in reduziertem Umfang Zinsswaps abgeschlossen. Die Kontrakte sind stets als Micro-Hedge konkreten Einzelgeschäften zur Absicherung direkt zugeordnet. Unverändert bestehen keine Fremdwährungspositionen. Sämtliche von uns abgeschlossenen Geschäfte erfolgten auf Eurobasis.

Wie auch in den vergangenen Jahren möchten wir uns an dieser Stelle bei den uns seit langem begleitenden Partnern im Kapital- und Geldmarkt für die gute Zusammen-

arbeit bedanken. Wir sind unverändert davon überzeugt, daß wir mit unseren Produkten erstklassige Anlagemöglichkeiten liefern können.

4. Innenbereich

In unserem Innenbereich haben wir die Abteilungen Rechnungswesen und Controlling, Organisation, EDV sowie allgemeine Verwaltung zusammengefasst. Hauptaufgabe dieses Bereiches war im vergangenen Jahr neben der Erfüllung der laufenden Rechnungslegung und der Meldevorschriften die Einführung eines neuen, umfassenden EDV-Systems. Hierbei handelt es sich um PARIS, ein bei anderen Hypothekenbanken seit langem eingesetztes und alle Bereiche der Hypothekenbank abdeckendes System. Die Einführung erfolgte planmäßig zum 1. Juli 2003. Mit Ausnahme einiger kleiner Restarbeiten wird PARIS mittlerweile umfassend von uns genutzt. Als Folge des Systemwechsels ist es uns nun möglich, unsere Arbeitsabläufe noch stärker maschinell zu unterstützen.

5. Risikoüberwachung

Die konsequente und strukturierte Überwachung der im Bankgeschäft eingegangenen Risiken macht mittlerweile einen Großteil der Aufgaben der Mitarbeiter der Bank aus. Neben den ohnehin für alle Kreditinstitute geltenden umfangreichen aufsichtsrechtlichen Meldevorschriften bestehen hierzu auch bei uns zusätzliche interne Regelungen, die kontinuierlich auf unsere Bedürfnisse abgestimmt werden.

Im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen zur Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute haben wir zur Überwachung der Risiken im Kreditgeschäft die Aufgaben der Abteilungen Markt und Marktfolge noch genauer definiert. Für jede Kreditvorlage des Marktes ist ein zweites Votum der Marktfolge erforderlich. Für die vom Markt erstellten Darlehensverträge sowie vor Auszahlung der Kredite ist eine erneute Prüfung des Vorganges durch die Marktfolge notwendig. Zudem überprüft die Marktfolge im Rahmen des Kreditcontrolling-Prozesses turnusmäßig unsere Beleihungsobjekte. Zusätzlich ist es aufgrund der Größe unseres Kreditbestandes möglich, dass Gesamtvorstand und leitende Mitarbeiter des Kreditbereiches regelmäßig den gesamten Kreditbestand einer Durchsicht unterziehen.

Adressausfallrisiken aus dem Derivategeschäft und der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mit der konzernweit zuständigen Fachabteilung der M.M.Warburg & CO KGaA überprüft.

Im Rahmen des Aktiv-/Passiv-Managements erfolgt unverändert eine laufende Risikomessung und -überwachung auf der Basis eines innerhalb der M.M.Warburg Bank-Gruppe einheitlich eingeführten Mark-to-Market sowie zusätzlich eines Value-at-Risk-Ansatzes. Daneben haben wir hypothekenbankspezifische eigene Limite und Risikoparameter, über deren Ausnutzung der Gesamtvorstand täglich vom Controlling unterrichtet wird. Die hierfür zugrunde gelegten Annahmen werden regelmäßig

mit den Aufsichtsgremien sowie im Rahmen der konzernweiten Risikosteuerung im Hinblick auf Abweichungsszenarien geprüft und den Marktgegebenheiten angepasst. Bei der zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und dem Verband deutscher Hypothekenbanken vereinbarten "Ampel-Regelung" zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken der Hypothekenbanken befanden wir uns stets im Rahmen des "grünen Bereiches", d.h. unser Zinsänderungsrisiko auf der Basis einer Zinsänderung von 100 Basispunkten lag unter 10 % der haftenden Mittel (Dezember 2003: Minimum 0,39 %, Maximum 1,64 %, Mittelwert 0,97 %).

Die Überwachung der Steuerung unseres Liquiditätsrisikos erfolgt in regelmäßigen Treasury-Sitzungen zwischen Gesamtvorstand und Passivbereich. Alle liquiditätswirksamen Veränderungen werden frühzeitig erfasst und können so analysiert werden. Den Liquiditätsgrundsatz haben wir im vergangenen Jahr durchgehend mit ausreichenden Reserven eingehalten.

Zur Vermeidung operationeller Risiken bestehen in der Bank umfassende Regelungen im Rahmen unseres Organisationshandbuchs in Verbindung mit laufenden Kontrollen, die in die technischen Systeme integriert sind. Betriebsrisiken, z.B. aus einem Ausfall der Datenverarbeitungsanlagen, sind durch Notfallpläne und Back-up-Abkommen abgesichert. Zudem bestehen Versicherungen für eventuelle Restrisiken. Im Rahmen der Risikoüberwachungssystematik gemäß KonTraG erfolgen zudem regelmäßige Analysen unserer strategischen Positionierung.

6. Bilanzentwicklung und Ertragslage

Durch Tilgungen im Kommunalkreditgeschäft reduzierte sich unsere Bilanzsumme um 17,5 % auf EUR 1,86 Mrd. Erfreulicherweise stiegen unsere Forderungen im Immobilienfinanzierungsbereich deutlich an. Unter Einschluß der als Treuhandkredite verbuchten abgegebenen Konsortialanteile betragen sie mittlerweile 35 % unserer Bilanzsumme. Wir gehen davon aus, dass es bei einem weiteren Abbau von Kommunalkreditgeschäft und einem unverändert erfreulichen Immobilienfinanzierungsgeschäft zu einem weiteren Anstieg des Anteiles der Immobilienfinanzierungen an der Bilanzsumme kommen wird.

Das Ergebnis konnte erneut deutlich gesteigert werden. Im Zinsbereich kamen uns Margenverbesserung aus dem deutlich gestiegenen Immobilienfinanzierungsbereich, aber auch Zusatzerträge aus dem Aktiv-/Passivmanagement im Kommunalkreditbereich zugute. Diese werden im Zusammenhang mit dem weiteren Abbau von Kommunalkrediten im laufenden Jahr in geringerem Umfang eintreten. Unser relativ hohes Provisionsergebnis ist unverändert geprägt durch Bearbeitungsgebühren im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft aus der Bearbeitung der Immobilienfinanzierungen der M.M. Warburg & CO KGaA. Dem stehen naturgemäß dann allerdings auch die diese Bearbeitung erforderlichen Sach- und Personalkosten gegenüber. Insgesamt stieg unser Kostenblock im vergangenen Jahr deutlich. Dies war maßgeblich bedingt durch die Einführung unseres neuen EDV-Systems.

Trotzdem war es möglich, eine Steigerung des Betriebsergebnisses von EUR 2,9 Mio auf EUR 4,1 Mio auszuweisen. Wertkorrekturen auf unser Immobilienkreditportfolio waren – wie auch in allen vorherigen Abschlüssen – nicht erforderlich. Nach Ertragssteuern i.H.v. EUR 1,7 Mio. (Vj. EUR 1,2 Mio.) ist es uns daher möglich, unseren Aktionären EUR 2,4 Mio. nach EUR 1,7 Mio. im Vorjahr auszuschütten.

7. Ausblick

Wir gehen nicht davon aus, dass sich die Hoffnungen, dass es schon im laufenden Jahr zu einer deutlichen Erholung der Konjunktur in Deutschland kommen wird, bewahrheiten werden. Strukturelle Defizite im Inland werden sich selbst bei einer positiven weltwirtschaftlichen Lage auch im laufenden Jahr nachteilig auswirken. Dies wird insbesondere auch im Rahmen unseres Immobilienfinanzierungsgeschäftes zu beachten sein. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen auf niedrigem Niveau verharren wird. Kostensenkungsmaßnahmen und häufig damit einhergehender Personalabbau werden die Nachfrage nach Büroflächen dämpfen. Die Konsumschwäche, aber auch Veränderungen der Nachfragestruktur werden sich auf Einzelhandelsimmobilien auswirken. Bei Wohnobjekten wird insbesondere die demographische Entwicklung in Deutschland zu beachten sein. Um unser niedriges Risikoprofil beibehalten zu können, werden wir uns daher weiterhin auf Immobilien in sehr guten und guten Lagen konzentrieren. Im Kommunalkreditgeschäft werden wir voraussichtlich im laufenden Jahr nur in Ausnahmefällen zur Ergänzung unseres Aktiv-/Passivmanagements tätig werden. Wir gehen daher von einem weiteren Abbau unserer Bestände und damit einhergehend höheren Anteil des Hypothekengeschäftes an der Bilanzsumme aus. Nachdem unser neues EDV-System weitgehend eingeführt ist, werden wir unsere Arbeitsabläufe noch einmal einer kritischen Überprüfung und Straffung unterziehen. Zusätzlich werden wir unser Aktiv-/Passivmanagement und unsere Controlling-Systeme auf der Basis der sich aus dem System PARIS ergebenden Möglichkeiten weiter verfeinern.

Insgesamt gehen wir davon aus, wiederum ein erfreuliches Ergebnis erzielen zu können.

8. Unsere Mitarbeiter

Im vergangenen Jahr wären unverändert schwierige Kapitalmarktverhältnisse, ein deutlich höheres Neugeschäft, aber auch zusätzliche Anforderungen bei der Bearbeitung des Immobilienfinanzierungsportfolios allein schon Herausforderung genug gewesen. Daneben waren im Rahmen unseres EDV-Einführungsprojektes zusätzlicher Einsatz und viel persönliche Initiative gefordert. Dies umso mehr, als unser projektverantwortlicher Leiter des Rechnungswesens/Innenbereiches plötzlich am 28. April 2003 verstarb. Sein Tod hat uns tief getroffen. Die Lücke, die er menschlich und fachlich hinterließ, war nur durch den außergewöhnlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufzufangen. Hierfür möchten wir uns auch an dieser Stelle bedanken.

Hamburg, im April 2004

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

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2003

AKTIVA	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve			
a) Kassenbestand		1.514,29	1
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		113.917,76	13
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR	113.917,76	
		115.432,05	
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen		2.209.497,90	2.356
b) Kommunaldarlehen		757.453.762,62	933.759
c) andere Forderungen		45.325.862,85	65.197
darunter: täglich fällig	EUR	13.000.000,00	
		804.989.123,37	
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen		526.050.528,32	404.182
b) Kommunaldarlehen		205.072.206,93	286.323
c) andere Forderungen		80.051,42	254
darunter: täglich fällig	EUR	80.051,42	
		731.202.786,67	
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Geldmarktpapiere			
aa) von öffentlichen Emittenten		0,00	0
ab) von anderen Emittenten		0,00	0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) von öffentlichen Emittenten		11.220.672,54	13.965
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	11.220.672,54	
bb) von anderen Emittenten		183.495.377,61	437.023
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	178.500.907,04	
c) eigene Schuldverschreibungen		2.920.199,52	8.127
Nennbetrag:	EUR	2.847.678,48	
		197.636.249,67	
5. Treuhandvermögen		120.122.640,26	93.418
darunter: Treuhandkredite	EUR	120.122.640,26	
6. Sachanlagen		142.466,05	154
7. Sonstige Vermögensgegenstände		51.119,04	22
8. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		5.979.495,66	
b) andere		0,00	
		5.979.495,66	9.405
Summe der Aktiva		1.860.239.312,77	2.254.199

PASSIVA	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		54.204.059,16		36.246
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		132.524.085,10		165.833
c) andere Verbindlichkeiten		173.900.739,45		200.585
darunter: täglich fällig	EUR	5.188.418,31		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen				
an den Darlehensgeber ausgehändigte				
Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	2.556.459,41		
			360.628.883,71	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		154.945.606,01		107.647
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		238.533.387,88		257.544
c) andere Verbindlichkeiten		98.619.564,81		103.845
darunter: täglich fällig	EUR	12.268,90		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen				
an den Darlehensgeber ausgehändigte				
Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
			492.098.558,70	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		81.141.536,63		45.758
ab) öffentliche Pfandbriefe		722.792.645,41		1.179.423
ac) sonstige Schuldverschreibungen		20.044.955,56	823.979.137,60	0
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten			0,00	0
darunter Geldmarktpapiere	EUR	0,00	823.979.137,60	
4. Treuhandverbindlichkeiten			120.122.640,26	93.418
darunter: Treuhandkredite	EUR	120.122.640,26		
5. Sonstige Verbindlichkeiten			1.176.600,30	118
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			6.798.123,23	8.998
b) andere			487.068,44	777
			7.285.191,67	
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0,00	0
b) Steuerrückstellungen			672.235,00	445
c) andere Rückstellungen			454.940,00	461
			1.127.175,00	
8. Nachrangige Verbindlichkeiten			17.000.000,00	17.000
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	100
d) Bilanzgewinn			2.421.125,53	1.701
			36.821.125,53	
Summe der Passiva			1.860.239.312,77	2.254.199
			EUR	Vorjahr TEUR
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen			5.577,60	7
2. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			59.278.353,00	105.313

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2003**

AUFWENDUNGEN	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen			84.009.928,18	99.646
2. Provisionsaufwendungen			61.586,91	85
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.657.822,50			1.571
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	284.006,36			259
darunter: für Altersversorgung	EUR 52.846,96			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		1.941.828,86		
		1.805.772,84		1.311
			3.747.601,70	
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen			73.473,27	85
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			15.620,01	0
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			0,00	17
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.710.987,00	1.180
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter "Sonstige betriebliche Aufwendungen" ausgewiesen			516,85	1
9. Jahresüberschuss			2.409.118,31	1.717
Summe der Aufwendungen			92.028.832,23	105.872

ERTRÄGE	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	78.837.992,37		85.453
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	11.980.856,80		19.382
		90.818.849,17	
2. Provisionserträge		958.167,01	985
3. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		188.301,28	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		63.514,77	52
		92.028.832,23	105.872
Summe der Erträge		92.028.832,23	105.872

	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss	2.409.118,31	1.717
2. Gewinnvortrag aus Vorjahr	12.007,22	4
	2.421.125,53	1.721
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0
	2.421.125,53	1.721
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0
	2.421.125,53	1.721
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital	0,00	0
	2.421.125,53	1.721
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen In andere Gewinnrücklagen	0,00	20
7. Bilanzgewinn	2.421.125,53	1.701

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 2003 bis zum 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 10. März 2004

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Dyckerhoff Thilo
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in drei Sitzungen, in zahlreichen Einzelbesprechungen sowie anhand der regelmässigen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes eingehend über die Lage der Bank unterrichtet, sich hierüber mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmässigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Neben grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik, wie z.B. dem weiteren Ausbau des Kreditgeschäftes, wurden u.a. die Bilanz- und Ertragsentwicklung, die Risikosituation, die Umstellungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Wechsel des EDV-Systems 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 2003 bis zum 31. Dezember 2003 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 ihren Einsatz und ihre Arbeit.

Hamburg, den 29. März 2004

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