



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

G e s c h ä f t s b e r i c h t
2 0 0 4

Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Darlehenszusagen	191,3	199,8	316,2	578,3	572,6	677,0	610,9
davon Hypothekendarlehen	101,3	187,8	90,9	64,0	122,3	118,9	97,6
Kommunaldarlehen	90,0	12,0	225,3	514,3	450,3	558,1	513,3
Schuldverschreibungsabsatz	149,0	239,0	148,0	305,0	438,5	644,2	606,0
Bilanzsumme	1.744,7	1.860,2	2.254,2	2.321,3	2.240,0	2.067,2	1.589,8
Gesamtvolumen	1.770,4	1.919,5	2.359,5	2.460,6	2.362,9	2.153,1	1.637,8
Haftendes Eigenkapital	51,4	51,4	51,4	51,3	51,2	51,2	46,0
Betriebsergebnis	3,2	4,1	2,9	1,8	1,8	1,5	1,4
Jahresüberschuß	1,9	2,4	1,7	1,1	1,0	0,8	0,8



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

Geschäftsbericht 2004

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 bis 29. März 2004
Sprecher des Vorstandes der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

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
Vorsitzende Richterin am Hanseatischen Oberlandesgericht

Ingo Alpers (Stellvertreter)
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Bericht des Vorstandes

1. Geschäftsentwicklung im Überblick

Auch im Jahr 2004 blieb die wirtschaftliche Entwicklung unseres Hauptmarktes Deutschland deutlich hinter den ursprünglichen Erwartungen vieler zurück. Unverändert belasten Strukturprobleme die Binnenwirtschaft. Eine weiter gestiegene Arbeitslosigkeit sowie die Unsicherheit über die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung führen zu einem Vertrauensverlust der Menschen und damit zu einer ausgeprägten Konsumschwäche. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft konnte sich hiervon nicht abkoppeln. Sie war mehr von Konkursen, steigenden Leerständen und Mietreduzierungen als von positiven Nachrichten geprägt. Nur in Teilbereichen konnten sich die Preise stabilisieren, und Objekte in einwandfreien Lagen und mit einer guten Mieterstruktur werden weiter gesucht. Als Folge der unveränderten konjunkturellen Schwäche erhöhte die Europäische Zentralbank ihre Referenzzinssätze nicht. Insgesamt lagen die Zinsen weiter auf einem historisch niedrigen Niveau.

Im zehnten Geschäftsjahr der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG konnten wir nicht ganz an die Zahlen des Ausnahmejahres 2003 anknüpfen, sind aber froh, trotz des wenig erfreulichen gesamtwirtschaftlichen Hintergrundes das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte der Bank erzielt zu haben. Aufgrund von Fälligkeiten im Kommunalkreditbereich reduzierte sich unsere Bilanzsumme wie geplant von EUR 1,86 Mrd. auf EUR 1,74 Mrd.. Der Anteil der Hypothekendarlehen an der Bilanzsumme konnte weiter gesteigert werden. Wertkorrekturen auf unser Immobilienkreditportfolio waren wie in allen Vorjahren nicht erforderlich. Das Betriebsergebnis sank von EUR 4,1 Mio. auf EUR 3,2 Mio.. Die Hauptursache ist in einem geringeren Zinsergebnis zu suchen. Der Jahresüberschuß von EUR 1,9 Mio. wird - wie in den Vorjahren vollständig - nunmehr allein an unsere 100 %ige Aktionärin, das Bankhaus M.M.Warburg & CO KGaA, ausgeschüttet.

Für das Geschäftsjahr 2005 sind wir optimistisch. Wir werden unsere erfolgreiche Geschäftspolitik der vergangenen zehn Jahre fortsetzen und uns auf den Ausbau des erststelligen Immobilienfinanzierungsgeschäftes konzentrieren. Daneben bestehen Überlegungen, auch die Möglichkeiten des Mitte des Jahres wirksam werdenden Pfandbriefgesetzes zu nutzen und unsere Angebotspalette um langfristige Schiffsfinauzierungen zu erweitern. Hierbei wollen wir umfangreiche Erfahrungen und Verbindungen der M.M.Warburg Bank Gruppe im Schiffahrtsbereich nutzen.

Insgesamt gehen wir davon aus, daß wir durch die Ausweitung unseres Immobilienkreditgeschäftes sowie gegebenenfalls erste Erträge aus dem Schiffskreditgeschäft auch im laufenden Jahr ein erfreuliches Ergebnis erreichen können.

2. Aktivgeschäft

Im vergangenen Jahr sagten wir insgesamt Kredite i.H.v. EUR 191,3 Mio. (Vj. EUR 199,8 Mio.) zu. Von den Zusagen entfielen auf das Kommunalkreditgeschäft inklusive der dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnenden Wertpapiere EUR 90,0 Mio.. Angesichts der Zinssituation und der von uns im Einklang mit vielen für das letzte Jahr erwarteten Zinssteigerungen haben wir uns im Neugeschäft weiter zurückgehalten und

nur - teilweise auch zur Pflege unseres Deckungsbestandes - Ergänzungskäufe vorgenommen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Schuldscheindarlehen bzw. Wertpapiere öffentlich-rechtlicher inländischer Kreditinstitute. Unverändert wurden keine Kredite an ausländische Adressen im Kommunalkreditbereich vergeben.

Unser Immobilienkreditgeschäft hat sich, wenngleich nicht ganz so stürmisch wie im Vorjahr, weiter erfolgreich entwickelt. Die Zusagen lagen mit EUR 101,3 Mio. zwar deutlich unter dem Vorjahreswert, dieser war allerdings durch einige größere Geschäfte geprägt, die teilweise auch erst im Berichtsjahr ausplaziert wurden. Durch diese Syndizierungen und einige vorzeitige Rückzahlungen stiegen unsere Bestände trotz Auszahlungen in Höhe von EUR 103,7 Mio. lediglich von EUR 528,2 Mio. auf EUR 582,0 Mio.. Unverändert konzentrieren wir uns auf Beleihungen in Hamburg, im näheren Umfeld sowie in den anderen Metropolregionen Deutschlands. Unsere konservativen Bonitätsanforderungen haben wir beibehalten. Erfreulicherweise blieben wir auch im vergangenen Jahr von Kreditausfällen verschont. Geringfügige Zahlungsrückstände betreffen lediglich Darlehen mit niedrigem Beleihungsauslauf. Trotz einer zunehmenden Zahl von wohnwirtschaftlichen Beleihungen besteht ca. 3/4 unseres Kreditbestandes unverändert aus gewerblich genutzten Objekten. 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 finanziert. Das Auslandsgeschäft hat nach wie vor für uns nur untergeordnete Bedeutung.

Die Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft ist nahezu abgeschlossen. Sie hat, wie auch schon im letzten Geschäftsbericht erwähnt, es uns ermöglicht, unsere Mitarbeiter im Marktbereich noch stärker auf den Kunden auszurichten. Die Zusammenarbeit mit unserer Mutterbank im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft hat sich weiter bewährt. Es ist uns so möglich, unseren Kunden neben dem klassischen Hypothekenkredit sämtliche immobilienkreditbezogenen Aktivitäten aus einer Hand heraus anzubieten und für sie damit umfassende Beratungs- und Finanzierungsangebote zu gewährleisten.

Im Rahmen der Anlage verfügbarer Gelder gemäß § 5 Abs. des Hypothekendarlehensgesetzes erfolgten unverändert lediglich Tages- und Termingeldausleihungen bei erstklassigen inländischen Kreditinstituten. Unser Liquiditätsbestand besteht nach wie vor ausschließlich aus Floatern dieser Kreditinstitute. Von der weitergehenden Möglichkeit des § 5 Abs. 3 HBG machen wir unverändert keinen Gebrauch.

3. Passivgeschäft

Entsprechend den geringen Bedürfnissen aus unserem Aktivgeschäft heraus, waren im vergangenen Jahr lediglich Refinanzierungsmittel in Höhe von EUR 149,0 Mio. abzusetzen. Der Anteil der Hypothekendarlehensbriefe hat sich entsprechend der Struktur der Aktivseite weiter erhöht.

Im Hinblick auf die von den Rating-Agenturen derzeit diskutierten Änderungen innerhalb ihres Rating-Prozesses für Hypothekenbanken und ihre Pfandbriefe sowie vor dem Hintergrund der neuen Regelungen des zum Sommer des Jahres 2005 wirksam werdenden Pfandbriefgesetzes haben wir bislang von einem insbesondere für ein Haus unserer Größe sehr zeit- und kostenintensiven Rating-Prozeß abgesehen. Dies fiel uns umso leichter, als es uns auch im vergangenen Jahr gelang, unsere Pfandbriefe zu für uns attraktiven Preisen abzusetzen. Wir werden unsere Kontakte zu den Rating-Agenturen im laufenden Jahr weiter intensivieren.

Wie auch in der Vergangenheit haben wir in Ergänzung zu unseren traditionellen Refinanzierungsmethoden über Festzinspfandbriefe zur Feinsteuerung unseres Aktiv-/Passiv-Managements Zinsswaps abgeschlossen. Stets sind die Kontrakte als Mikro-Hedge konkreten Einzelgeschäften bis zu ihrer Fälligkeit fest zugeordnet. Ein aktives Management dieser Positionen zur Generierung von Zusatzerträgen findet unverändert nicht statt. Nach wie vor bestehen keine Fremdwährungspositionen. Sämtliche von uns abgeschlossenen Geschäfte erfolgen auf Euro-Basis.

Wie auch in den vergangenen Jahren möchten wir uns an dieser Stelle bei den uns seit langem begleitenden Partnern im Geld- und Kapitalmarkt für die gute Zusammenarbeit bedanken.

4. Innenbereich

In unserem Innenbereich haben wir die Abteilungen Rechnungswesen und Controlling, Organisation, EDV sowie allgemeine Verwaltung zusammengefaßt. Unter Führung dieses Bereiches konnten Anfang des letzten Jahres die noch offenen Restarbeiten aus der zum 30. Juni 2003 erfolgten Einführung des Systems PARIS zügig abgearbeitet werden.

5. Risikobericht

Wie jede andere Bank ist auch die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG Kredit-, Markt-, Liquiditäts- sowie operationellen und sonstigen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Das bewußte Eingehen dieser Risiken gehört zum Bankgeschäft. Es muß aber durch ein konsequentes Risikomanagement gemessen, überwacht und gesteuert werden. Hierzu haben wir schon seit langem - teilweise in Verbindung mit der Konzernrisikosteuerung durch die M.M.Warburg & CO KGaA - ein umfangreiches Instrumentarium aufgebaut, das laufend verfeinert wird. Detaillierte schriftliche Handlungsanweisungen liegen für alle Bereiche vor. Sie werden regelmäßig unter direkter Einbindung des Vorstandes überarbeitet. Die Aufsichtsgremien werden zudem über die gesetzlich festgelegten Abstände hinaus über die Risikosituation der Bank informiert.

Im Immobilienfinanzierungsbereich werden Adressausfallrisiken durch restriktive Kreditrichtlinien begrenzt. Die Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kredit-

geschäft ist mit Ausnahme einiger EDV-technischer Restarbeiten im Zusammenhang mit der Implementierung des Rating-Projektes des Bank-Verlages/Bundesverbandes deutscher Banken weitestgehend abgeschlossen. Die Trennung der Bereiche Markt und Marktfolge ist bis zur Vorstandsebene durchgeführt. Die vom Markt initiierten Geschäfte werden von der Marktfolge vor Genehmigung durch den Vorstand mit einem zweiten Votum versehen. Sämtliche vom Markt erstellten Darlehensverträge, die uns zur Verfügung zu stellenden Sicherheiten sowie Auszahlungsauflagen werden von der Marktfolge einer zweiten Prüfung unterzogen. Zudem überprüft die Marktfolge im Rahmen des Kreditcontrollingprozesses turnusmäßig unsere Beleihungsobjekte. Die nach Geschäftsfeldern, Geschäftspartnern, Finanzierungsmöglichkeiten/-konzepten sowie Standorten gegliederte Kreditrisikostategie wird mindestens einmal jährlich einer Prüfung unterzogen. Der vierteljährlich von der Marktfolge zu erstellende Kreditrisikobericht wird dem Gesamtvorstand sowie dem gesamten Aufsichtsrat zur Kenntnis vorgelegt. Erfreulicherweise ist es aufgrund der Größe unseres Kreditbestandes zusätzlich möglich, daß Gesamtvorstand und leitende Mitarbeiter des Kreditbereiches regelmäßig den gesamten Kreditbestand einer Durchsicht unterziehen. Auch dies mag dazu beigetragen haben, daß es uns in der Vergangenheit stets gelang, eventuelle Risiken rechtzeitig zu erkennen und wir bislang von Wertkorrekturen im Kreditbestand verschont geblieben sind.

Adressausfallrisiken aus der Anlage liquider Mittel sowie dem Derivate-Geschäft werden dem Vorstand regelmäßig vorgelegt und zusätzlich mit der konzernweiten zuständigen Fachabteilung der M.M.Warburg & CO KGaA abgestimmt.

Im Rahmen des Aktiv-/Passiv-Managements erfolgt unverändert eine kontinuierliche Risikomessung und Überwachung auf der Basis eines konzernweit eingeführten Mark-to-Market, sowie zusätzlich eines Value-at-Risk-Ansatzes. Die Analyse erfolgt in einer vom Handel unabhängigen Stabsstelle, die direkt dem Vorstand berichtet. Zusätzlich wird der Vorstand über jedes Einzelgeschäft, die Gesamtposition, die Einhaltung der Limite sowie die Liquiditätslage täglich schriftlich unterrichtet. Unsere Risikomeßverfahren werden regelmäßig durch Backtesting- und Streß-Szenarien überprüft. Daneben werden mit den Aufsichtsgremien unsere Risikomodelle im Hinblick auf Abweichungsszenarien überprüft und – soweit erforderlich – den Marktgegebenheiten angepaßt. Bei der zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und dem Verband deutscher Hypothekenbanken vereinbarten Ampelregelung zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken der Hypothekenbanken befanden wir uns stets im „grünen Bereich“, d.h. unser Zinsänderungsrisiko auf der Basis einer Zinsänderung von 100 Basispunkten lag unter 10 % der haftenden Mittel der Bank. Die einzelnen Tageswerte lagen zwischen 0,23 % und 4,06 %, der Durchschnitt der Monatsendwerte lag bei 2,32 %.

Die Überwachung unserer Zinsposition sowie die Steuerung unseres Liquiditätsrisikos erfolgt in regelmäßigen Treasury-Sitzungen zwischen Gesamtvorstand, Controlling 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. Die Ultimowerte zum Grundsatz II lagen zwischen 1,13 % und 2,39 % bei einem Mittelwert von 1,50 %.

Betriebsrisiken – insbesondere aus der EDV-technischen Abarbeitung – sind durch Notfallpläne und Back-up-Abkommen abgesichert. Die für alle Arbeitsbereiche bestehenden umfangreichen Arbeitsanweisungen und Verhaltensregelungen für Notfälle werden regelmäßig kontrolliert und gegebenenfalls angepaßt. Selbstverständlich überprüft auch die Innenrevision die organisatorischen Regelungen auf ihre Wirksamkeit zur Steuerung der Risiken. Darüber hinaus sind Restrisiken durch entsprechende Versicherungen abgedeckt.

Mindestens genauso wichtig wie Versicherungen, organisatorische Regelwerke oder maschinelle Kontrollen sind allerdings aus unserer Sicht die bei uns praktizierte, regelmäßige, offene Kommunikation zwischen den Bereichen sowie die laufende Einbindung des Gesamtvorstandes in das Tagesgeschäft.

6. Bilanzentwicklung und Ertragslage

Da die Tilgungen im Kommunalkreditgeschäft angesichts der im vergangenen Jahr zu beobachtenden Zinsentwicklung nur zu einem geringen Teil durch Neugeschäfte aus diesem Bereich ersetzt wurden, reduzierte sich unsere Bilanzsumme geplant von EUR 1,86 Mrd. auf EUR 1,74 Mrd.. Erfreulicherweise liegt aber mittlerweile der Anteil der Hypothekendarlehen unter Einschluß der abgegebenen Kreditunterbeteiligungen bei über 41 % der Bilanzsumme.

Seit April 2004 werden sämtliche Aktien der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG vom Bankhaus M.M.Warburg & CO KGaA gehalten. Unter Hinzurechnung der nachrangigen Verbindlichkeiten von EUR 17,0 Mio. und nach Abzug der immateriellen Anlagewerte von TEUR 137 belaufen sich die haftenden Mittel der Bank gemäß § 10 KWG auf EUR 51,263 Mio.. Damit steht ausreichend Kapital für die Finanzierung unserer Geschäfte zur Verfügung. Die Grundsatz-I-Kennziffer lag auf der Basis der Zahlen zum Monatsultimo im vergangenen Jahr zwischen 10,7 % und 11,4 % bei einem Mittelwert von 11,1 %.

Im vergangenen Jahr konnten wir nicht ganz an das außergewöhnlich gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2003 heranreichen. Hauptursache ist ein geringeres Zinsergebnis, insbesondere aus der niedrig verzinslichen Anlage unserer Eigenmittel. Daneben fehlen im laufenden Jahr die Erträge aus dem Kommunalkreditgeschäft. Der Rückgang konnte dann auch nicht durch Erträge aus dem Anwachsen unseres Immobilienfinanzierungsgeschäftes und einem deutlich über den Planwerten liegenden Provisionsüberschuß ausgeglichen werden. Die Kosten lagen auf Vorjahreshöhe, wobei die Personalkosten leicht stiegen, während die sonstigen Verwaltungsaufwendungen nach Ende des Migrationsprojektes niedriger waren als im Vorjahr.

Insgesamt können wir nach EUR 4,1 Mio. im Vorjahr ein Betriebsergebnis von

EUR 3,2 Mio. ausweisen. Risikovorsorgeaufwendungen waren wie auch in allen vorherigen Abschlüssen nicht erforderlich. Der nach Ertragsteuern von EUR 1,3 Mio. verbliebene Jahresüberschuß von EUR 1,9 Mio. wird an unsere alleinige Aktionärin ausgeschüttet.

7. Ausblick

Wir gehen davon aus, daß sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland im Jahr 2005 nicht nachhaltig verbessern werden. Insofern gilt es, unsere konservative Geschäftspolitik fortzusetzen. Angesichts der Größe der Bank werden wir unverändert nicht alle sich bietenden Möglichkeiten extensiv nutzen, sondern stets auf das für uns Machbare achten. Dabei bieten sich uns gerade im Jahr 2005 zusätzliche Herausforderungen. Das seit über 100 Jahren bestehende Hypothekengesetz wird Mitte des Jahres durch ein Pfandbriefgesetz ersetzt werden. Damit verlieren die privaten Hypothekenbanken ihre gesetzliche Sonderstellung; es entfallen aber auch die bisherigen für die Hypothekenbanken geltenden Geschäftsbeschränkungen. Wir haben uns entschieden, unsere Geschäftspolitik im wesentlichen unverändert fortzusetzen. Der Ausbau des langfristigen erststelligen Immobilienfinanzierungsgeschäftes hat weiter erste Priorität. Dabei werden wir uns, wie auch in der Vergangenheit, auf gute und sehr gute Lagen der deutschen Metropolregionen konzentrieren. Im Kommunalkreditgeschäft werden wir voraussichtlich im laufenden Jahr wiederum nur in Ausnahmefällen im Rahmen unseres Aktiv-/Passiv-Managements sowie zur Ergänzung unseres Deckungsbestandes tätig werden. Zusätzlich möchten wir aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlage sowie der in der M.M. Warburg Bank Gruppe vorhandenen Expertise und Geschäftsmöglichkeiten auch im langfristigen Schiffskreditgeschäft ab Mitte des Jahres Aktivitäten entwickeln.

Insgesamt gehen wir davon aus, daß wir trotz erheblicher Fälligkeiten im Kommunalkreditbereich zum Ende des Jahres 2005 aufgrund neuer Immobilien-, einiger zusätzlicher Kommunal- und gegebenenfalls auch erster Schiffsfinauzierungen eine Bilanzsumme in Höhe des Wertes zum 31. Dezember 2004 ausweisen werden. Das Ergebnis sollte besser als im Vorjahr ausfallen.

8. Unsere Mitarbeiter

Auch das vergangene Jahr stellte erneut hohe Anforderungen an unsere Mitarbeiter. Durch fachkundiges verantwortungsvolles Handeln haben sie mit hohem persönlichen Einsatz ihre Aufgaben wieder in hervorragender Weise bewältigt. Wir sind überzeugt, daß diese Leistungsbereitschaft eine der grundlegenden Stärken unserer Bank ist. Wir möchten hiermit auch an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Hamburg, im April 2005

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

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2004

AKTIVA		EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		1.656,67		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		64.280,80		114
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR	64.280,80	65.937,47	
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		2.052.269,13		2.209
b) Kommunaldarlehen		607.487.282,96		757.454
c) andere Forderungen		34.281.398,21		45.326
darunter: täglich fällig	EUR	1.812.477,57	643.820.950,30	
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		579.981.259,99		526.051
b) Kommunaldarlehen		176.450.021,38		205.072
c) andere Forderungen		215.296,67		80
			756.646.578,04	
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Geldmarktpapiere				
aa) von öffentlichen Emittenten		0,00		0
ab) von anderen Emittenten		0,00	0,00	0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
ba) von öffentlichen Emittenten		11.019.715,30		11.221
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	11.019.715,30		
bb) von anderen Emittenten		187.453.495,56		183.495
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	187.453.495,56		
c) eigene Schuldverschreibungen		363.019,79		2.920
Nennbetrag:	EUR	347.678,48	198.836.230,65	
5. Treuhandvermögen			141.499.386,01	120.123
darunter: Treuhandkredite	EUR	141.499.386,01		
6. Immaterielle Anlagewerte			136.832,50	31
7. Sachanlagen			76.095,38	111
8. Sonstige Vermögensgegenstände			7.247,45	51
9. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		3.589.979,11		5.979
b) andere		0,00		0
			3.589.979,11	
Summe der Aktiva			1.744.679.236,91	1.860.239

PASSIVA	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		45.887.526,23		54.204
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		102.868.369,75		132.524
c) andere Verbindlichkeiten		216.613.041,35		173.901
darunter: täglich fällig	EUR	8.001.022,22		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	2.556.459,41		
			365.368.937,33	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		198.338.221,85		154.946
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		219.118.836,23		238.533
c) andere Verbindlichkeiten		109.214.211,64		98.619
darunter: täglich fällig	EUR	17.448,84		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
			526.671.269,72	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		92.263.830,91		81.141
ab) Öffentliche Pfandbriefe		548.869.236,82		722.793
ac) sonstige Schuldverschreibungen		10.141.027,40	651.274.095,13	20.045
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten			0,00	0
darunter Geldmarktpapiere	EUR	0,00		
			651.274.095,13	
4. Treuhandverbindlichkeiten			141.499.386,01	120.123
darunter: Treuhandkredite	EUR	141.499.386,01		
5. Sonstige Verbindlichkeiten			181.208,64	1.177
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			5.554.256,89	6.798
b) andere			153.788,39	487
			5.708.045,28	
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0,00	0
b) Steuerrückstellungen			291.000,00	672
c) andere Rückstellungen			404.140,00	455
			695.140,00	
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	100.000,00	100
d) Bilanzgewinn			1.881.154,80	2.421
			36.281.154,80	
Summe der Passiva			1.744.679.236,91	1.860.239
			EUR	Vorjahr TEUR
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen			4.519,42	6
2. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			25.690.510,00	59.278

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2004**

AUFWENDUNGEN	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen			73.744.107,08	84.010
2. Provisionsaufwendungen			65.078,97	62
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.706.927,82			1.658
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	303.274,97	2.010.202,79		284
darunter: für Altersversorgung	EUR 60.312,47			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		1.726.310,96		1.806
			3.736.513,75	
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			79.020,33	73
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	16
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			0,00	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			1.288.414,00	1.711
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen			737,00	0
9. Jahresüberschuss			1.877.654,27	2.409
Summe der Aufwendungen			80.791.525,40	92.029

ERTRÄGE	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	72.876.118,36		78.838
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	6.838.393,23		11.981
		79.714.511,59	
2. Provisionserträge aus			
a) Kreditgeschäft	310.978,26		208
b) Dienstleistungen	671.035,38		750
		982.013,64	
3. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		28.653,22	188
4. Sonstige betriebliche Erträge		66.346,95	64
Summe der Erträge		80.791.525,40	92.029

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss		1.877.654,27	2.409
2. Gewinnvortrag aus Vorjahr		3.500,53	12
		1.881.154,80	2.421
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0
		1.881.154,80	2.421
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0
		1.881.154,80	2.421
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital		0,00	0
		1.881.154,80	2.421
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		0,00	0
		1.881.154,80	2.421
7. Bilanzgewinn		1.881.154,80	2.421

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in vier 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, der Abschluß der Umstellungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Wechsel des EDV-Systems, die Planungen im Zusammenhang mit der Aufnahme des Schiffskreditgeschäftes nach Einführung eines Pfandbriefgesetzes 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 2004 bis zum 31. Dezember 2004 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 6. April 2005

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