



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

G e s c h ä f t s b e r i c h t
2 0 0 5

Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Darlehenszusagen	245,7	191,3	199,8	316,2	578,3	572,6	677,0
davon Hypothekendarlehen	134,1	101,3	187,8	90,9	64,0	122,3	118,9
Kommunaldarlehen	111,6	90,0	12,0	225,3	514,3	450,3	558,1
Schuldverschreibungsabsatz	280,6	149,0	239,0	148,0	305,0	438,5	644,2
Bilanzsumme	1.724,4	1.744,7	1.860,2	2.254,2	2.321,3	2.240,0	2.067,2
Gesamtvolumen	1.785,1	1.770,4	1.919,5	2.359,5	2.460,6	2.362,9	2.153,1
Haftendes Eigenkapital	51,5	51,4	51,4	51,4	51,3	51,2	51,2
Betriebsergebnis	4,2	3,2	4,1	2,9	1,8	1,8	1,5
Jahresüberschuß	4,2 *)	1,9	2,4	1,7	1,1	1,0	0,8

*) kein Steuerabzug aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

Geschäftsbericht 2005

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
Mitglied des Vorstandes der Landesbank Schleswig-Holstein – Girozentrale – i.R.

Prof. Dr. Ernst-Wilhelm Zachow
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

Erfreulicherweise zeigte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verhaltene, aber positive Ansätze. Eine durchgreifende Konjunkturerholung, die zu einer grundlegenden Verbesserung der strukturellen Defizite führen könnte, läßt allerdings weiter auf sich warten. Kernprobleme wie die Staatsverschuldung sowie die Reform der Sozialversicherungssysteme warten weiterhin auf ihre Lösung.

Der Immobilienmarkt war nach wie vor von geringen Bauinvestitionen und teilweise strukturellen Leerständen, aber auch einigen positiven Ansätzen, z.B. im Zusammenhang mit der Privatisierung öffentlicher Wohnungsbestände, geprägt. Für ausländische Investoren wurde Deutschland zunehmend interessanter. Im wohnwirtschaftlichen Bereich machten sich allerdings nachfragedämpfende Faktoren, z.B. aus der Unsicherheit über die künftige Einkommensentwicklung, bemerkbar. Aufgrund der geringen Bautätigkeit gehen wir davon aus, daß es zumindest in den wirtschaftlichen Zentren in den alten Bundesländern mittelfristig zu Engpässen beim Wohnungsangebot kommen kann. So stiegen in einigen Regionen die für wohnwirtschaftliche Objekte gezahlten Preise bereits deutlich. In dem für uns unverändert wichtigeren gewerblichen Bereich ist erfreulicherweise ein Aufwärtstrend spürbar. Im Bürobereich sind die Neuvermietungsumsätze teilweise deutlich gestiegen. Die Spitzenmieten haben sich stabilisiert. Bei den Handelsimmobilien sind insbesondere großflächige Verkaufsformen wie Verbrauchermärkte sowie die Discounter gesucht. Immer deutlicher zu beobachten ist allerdings, daß sich der Markt für gewerbliche Immobilien sehr uneinheitlich entwickelt. Nicht nur die regionalen Märkte differieren stark, auch innerhalb zusammenhängender Großregionen sind erhebliche Unterschiede zu beobachten.

Am 19. Juli 2005 trat das Pfandbriefgesetz in Kraft. Damit wurde die gesetzliche Grundlage für die M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG auf eine neue Basis gestellt. Das Spezialbankprinzip ist entfallen. Die Rahmenbedingungen für sämtliche Pfandbriefemittenten in Deutschland wurden vereinheitlicht. Erfreulicherweise wurde im Gesetzgebungsverfahren ein hoher Standard, insbesondere auch im Hinblick auf die Qualität der Deckungswerte, festgeschrieben. Das neue Gesetz bietet den ehemaligen Spezialkreditinstituten aber auch die Chance, neben ihren bisherigen Tätigkeitsgebieten andere Bankgeschäfte aufnehmen zu können. Wir werden von diesen Möglichkeiten des Pfandbriefgesetzes nur stark eingeschränkt Gebrauch machen.

Unsere Bank hat sich im vergangenen Jahr gut entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr weisen wir mit EUR 1,72 Mrd. eine fast unveränderte Bilanzsumme aus. Der planmäßige Rückgang des Kommunalkreditgeschäftes wurde durch höhere Immobilienfinanzierungen nahezu ausgeglichen. Das Ergebnis des vergangenen Jahres liegt mit EUR 4,2 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von EUR 3,2 Mio. und stellt das beste Ergebnis in der bisherigen Geschichte der Bank dar. Es wird aufgrund des Ende letzten Jahres abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an unsere Muttergesellschaft, die M.M. Warburg & CO KGaA, abgeführt.

Für das laufende Jahr sind wir optimistisch. Wir werden unsere auf konservativen

Grundwerten basierende Geschäftspolitik fortsetzen. Dabei gilt dem Ausbau unseres inländischen Immobilienfinanzierungsgeschäftes erste Priorität. Das Staatskreditgeschäft werden wir unverändert nur als Ergänzung betreiben. Nach der Genehmigung, Schiffspfandbriefe begeben zu können, werden wir, basierend auf den umfangreichen Erfahrungen und Verbindungen der M.M.Warburg Gruppe, auch im Schiffskreditbereich tätig werden. Wir gehen davon aus, das Ergebnis des Vorjahres weiter steigern zu können.

2. Aktivgeschäft

Insgesamt sagten wir im vergangenen Jahr Kredite i.H.v. EUR 245,7 Mio. (Vj. EUR 191,3 Mio.) zu. Hiervon entfielen

- auf das Immobilienfinanzierungsgeschäft EUR 134,1 Mio. (Vj. EUR 101,3 Mio.)
- auf das Kommunalkreditgeschäft EUR 111,6 Mio. (Vj. EUR 90,0 Mio.).

Die Bestände im Immobilienfinanzierungsbereich stiegen trotz der deutlich höheren Kreditzusagen lediglich von EUR 582,0 Mio. auf EUR 625,4 Mio. Ursache waren Syndizierungen und höher als geplante, vorzeitige Rückzahlungen insbesondere im gewerblichen Bereich, der sich aus Bestandssicht zunehmend volatiler entwickelt.

Im Kommunalkreditbereich einschließlich der diesem Bereich zuzurechnenden Wertpapiere standen erneut erhebliche planmäßige Fälligkeiten an, die wir nicht in vollem Umfang durch Neugeschäft ausgeglichen haben. Wir haben wiederum lediglich - teilweise zur Pflege unseres Deckungsbestandes - einige Ergänzungskäufe im wesentlichen aus Schuldscheindarlehen bzw. Wertpapieren öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute vorgenommen. Unverändert wurden keine Kredite an ausländische Adressen im Kommunalkreditbereich vergeben.

Unser Immobilienfinanzierungsgeschäft wurde weiter ausgebaut. Das Hauptaugenmerk für den Bestand der Warburg Hyp liegt dabei unverändert auf der langfristigen Endfinanzierung. Zwischenfinanzierungen oder die Begleitung von ausgewählten Projektentwicklungen sowie sonstige immobilienkreditbezogenen Aufgaben werden von uns im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft über die M.M.Warburg & CO KGaA angeboten. Die Zusammenarbeit mit unserer Mutterbank hat sich wiederum bewährt und konnte gleichfalls ausgebaut werden. Unverändert konzentrieren wir uns auf Beleihungen in Hamburg, seinem näheren Umfeld sowie auf die anderen Metropolregionen Deutschlands. Die Mehrzahl der von uns herausgelegten Kredite liegt zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 10,0 Mio. Die Zahl der beliehenen wohnwirtschaftlichen Objekte ist weiter gestiegen. Der überwiegende Teil des Kreditbestandes betrifft jedoch unverändert gewerblich genutzte Objekte. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um vielseitig nutzbare Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Managementobjekte wie Hotels oder Sozialimmobilien werden von uns nur in Einzelfällen beliehen. Das Auslandsgeschäft hat nach wie vor für uns nur untergeordnete Bedeutung.

Die Umsetzung der in die Mindestanforderungen an das Risikomanagement der Kreditinstitute auf gegangenen Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft ist vollständig erfolgt.

3. Passivgeschäft

Erfreulicherweise wurde im neuen Pfandbriefgesetz der hohe Standard insbesondere auch im Hinblick auf die Qualität und die Dokumentation der Deckungswerte, der für uns als Hypothekenbank seit langem selbstverständlich ist, festgeschrieben. Das Vorzeigeprodukt „Pfandbrief“ blieb erhalten. So ist auch unverändert unsere Hauptrefinanzierungsquelle der klassische Pfandbrief. Insgesamt setzten wir im letzten Jahr Refinanzierungsmittel i.H.v. EUR 280,6 Mio. (Vj. EUR 149,0 Mio.) ab. Hiervon entfielen auf Hypothekenzinspfandbriefe EUR 172,5 Mio., auf öffentliche Pfandbriefe EUR 89,6 Mio. sowie auf Schuldscheindarlehen EUR 8,5 Mio.. Weiterhin haben wir EUR 10,0 Mio. an nachrangigen Verbindlichkeiten abgesetzt, um die geringeren Anrechnungsmöglichkeiten der in den kommenden Jahren fällig werdenden Nachrangdarlehen ausgleichen zu können.

Nach wie vor verfügt die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG noch über keine externen Ratings. Auch im vergangenen Jahr gelang es uns, Pfandbriefe in ausreichendem Volumen zu unseren attraktiven Preisen absetzen zu können. Gleichwohl haben wir im vergangenen Jahr den Kontakt zu den Rating-Agenturen intensiviert und Vorbereitungen getroffen, ggf. kurzfristig ein Rating durchführen zu können, sofern aus unserer Sicht keine ausreichenden Absatzmöglichkeiten bestehen oder der nach einem Rating für unsere Pfandbriefe zu erzielende Preis attraktiv genug erscheint.

Die Feinsteuerung unseres Liquiditätsmanagements auch im Hinblick auf die Anforderungen zum Grundsatz II sowie zur Deckungsrechnung erfolgt über Tages- und Termingelder. Die zur Ergänzung zu unseren traditionellen Refinanzierungsmethoden über Festzinspfandbriefe im Rahmen unseres Aktiv-/Passiv-Managements abgeschlossenen Swaps werden wie in der Vergangenheit in jedem Einzelfall als Mikro-Hedge einzelnen Geschäften zugeordnet.

Nach wie vor bestehen keine Fremdwährungspositionen. Sämtliche von uns abgeschlossenen Geschäfte erfolgen auf Euro-Basis. Selbstverständlich sind aber unsere Systeme auf die Verbuchung von Fremdwährungspositionen ausgerichtet.

Insbesondere möchten wir uns an dieser Stelle bei den uns seit langem begleitenden Partnern im Geld- und Kapitalmarkt für die gute Zusammenarbeit bedanken.

4. Innenbereich / Risikomanagement

In unserem Innenbereich haben wir die Abteilungen Rechnungswesen, Controlling, Organisation, EDV sowie allgemeine Verwaltung zusammengefaßt.

Hauptaufgaben des vergangenen Jahres waren neben der laufenden Rechnungslegung die Optimierung der Arbeitsabläufe sowie einige Sonderprojekte u.a. im Zusammenhang mit der Einführung des Pfandbriefgesetzes sowie die für das Schiffskredit- und Schiffspfandbriefgeschäft notwendigen Anpassungen der Systeme. Weiterhin beanspruchten die Vorbereitungen der Anforderungen für Basel II sowie die künftigen Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS erhebliche Kapazitäten.

In den vergangenen Jahren hatten wir Ihnen an dieser Stelle einen ausführlichen Risikomanagementbericht vorgelegt. Wir möchten künftig im Rahmen des Geschäftsberichtes auf eine detaillierte Darstellung verzichten und lediglich darauf hinweisen, daß die Systeme selbstverständlich weiter entwickelt und z.B. im Rahmen der Jahresabschlußprüfung auch von unseren Wirtschaftsprüfern überprüft werden. Hierzu verweisen wir auf den auf Seite 14 abgedruckten Bestätigungsvermerk der BDO.

Einzelheiten zum Risikomanagement sind in unserem Lagebericht zu finden, den wir Ihnen bei Interesse gern zur Verfügung stellen.

5. Bilanzentwicklung und Ertragslage

Die Bilanzsumme lag mit EUR 1,72 Mrd. zum 31. Dezember nur geringfügig unter dem Vorjahreswert von EUR 1,74 Mrd.. Der Bestand des ertragsstärkeren Immobilienfinanzierungsgeschäftes stieg unter Einbeziehung der abgegebenen Kreditunterbeteiligungen auf EUR 762,7 Mio. und macht damit mittlerweile über 44 % der Bilanzsumme der Bank aus. Wir gehen davon aus, daß zum Ende dieses Jahres die Bestände an Immobilien- und Schiffsfinauzierungen über dem Volumen der Kommunalkredite liegen werden. Auf der Passivseite ist insbesondere auf die verstärkte Refinanzierung über Namenspfandbriefe hinzuweisen. Im Hinblick auf größere Fälligkeiten von Inhaberpapieren Ende Dezember und den dadurch bedingten Grundsatz II und deckungstechnischen Besonderheiten ergaben sich zum Bilanzstichtag deutlich höhere Aktivitäten im Geldmarktbereich, die im ersten Quartal 2006 abgebaut worden sind.

Unsere Eigenmittelausstattung ist nach wie vor gut. Es steht ausreichend Kapital für die Finanzierung unseres Geschäftes zur Verfügung. Die Grundsatz I Kennziffer lag auf der Basis der Zahlen zum Monatsultimo im vergangenen Jahr zwischen 10,1 % und 10,9 %. Im Hinblick auf Fälligkeiten in den nächsten Jahren nahmen wir im vergangenen Jahr EUR 10,0 Mio. an zusätzlichen Nachrangdarlehen auf.

Erfreulicherweise konnten wir im vergangenen Jahr das beste Ergebnis seit Gründung der Bank ausweisen. Der Zinsüberschuß ist aufgrund einer breiteren Basis aus dem Immobilienfinanzierungsbereich sowie einiger Zusatzerträge aus dem Kommunalkredit-

geschäft deutlich gestiegen. U.a. im Zusammenhang mit einer Anpassung der Vergütungsregelung im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft sank unser Provisionsergebnis. Der Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um 11 % ist insbesondere auf Sonderaufwendungen, z.B. im Zusammenhang mit Vorlaufkosten für das Schiffspfandbriefprojekt, zurückzuführen. Erstmals in der Geschichte der Bank waren kleinere Wertkorrekturen auf den Kreditbestand erforderlich. Zusätzlich haben wir eine steuerlich anerkennungsfähige Pauschalwertberichtigung neu gebildet. Letztendlich konnten wir ein Betriebsergebnis i.H.v. EUR 4,2 Mio. ausweisen. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 3,2 Mio. von gut 30 %. Nachdem wir im Dezember 2005 einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit dem Bankhaus M.M. Warburg & CO KGaA abgeschlossen haben, ist dieser Betrag an unsere Mutterbank abgeführt worden.

6. Ausblick

Die wirtschaftlichen Rahmendaten für Deutschland deuten zumindest für das laufende Jahr auf eine Verbesserung hin. Die Weltwirtschaft wächst weiter kräftig. Risiken z.B. aus dem steigenden Ölpreis sowie den Konflikten im Mittleren Osten bestehen aber unverändert fort. Zudem bleibt abzuwarten, ob und ggf. wann sich die in den letzten Monaten bereits deutlich gestiegenen Zinssätze auf die Konjunktur, zumindest aber auf die Erwartungen des Marktes auswirken. Zudem werden unverändert die in Deutschland bestehenden grundlegenden Strukturprobleme nur sehr zögerlich angepackt. All dies wird naturgemäß Auswirkungen auch auf den Immobilienmarkt haben. Wir sehen für uns dort trotz sehr differenzierter Rahmenbedingungen und einer sich deutlich verschärfenden Konkurrenzsituation aufgrund unserer Möglichkeit, schnell und individuell auf die Wünsche der Kunden reagieren zu können, gute Chancen. Unverändert hat der Ausbau des langfristigen, erstrangigen Immobilienfinanzierungsgeschäftes für uns erste Priorität. Dabei werden wir uns – wie auch in der Vergangenheit – auf gute und sehr gute Lagen der deutschen Metropolregionen konzentrieren. Neben dem Inlandskreditgeschäft werden wir – soweit dies aus unserer Sicht uns auch unter know-how-Aspekten interessant erscheint – gezielt einzelne Auslandsaktivitäten begleiten. Im Kommunalkreditbereich werden wir weiter vorsichtig agieren. Der Bestand wird daher aufgrund größerer Fälligkeiten im laufenden Jahr sinken.

Zusätzliche Ertragschancen, aber zunächst sicherlich auch erhebliche Aufbauarbeit ergeben sich aus dem Projekt Schiffspfandbriefgeschäft. Nachdem wir Anfang April unsere Genehmigung, Schiffspfandbriefe begeben zu können, erhalten haben, werden wir die bereits bei der M.M. Warburg & CO KGaA zugesagten langfristigen Darlehen mit einer kostengünstigen Refinanzierung durch Schiffspfandbriefe begleiten können. Die Bearbeitung des Kreditgeschäftes soll nach den positiven Erfahrungen, die wir in der Gruppe mit dem Kompetenzzentrum Immobilienkreditgeschäft gemacht haben, über ein Kompetenzzentrum Schiffskreditgeschäft in unserer Mutterbank erfolgen.

Insgesamt gehen wir davon aus, durch den weiteren Ausbau der Immobilien- und Schiffskreditaktivitäten trotz erheblicher Fälligkeiten im Kommunalkreditbereich zum Ende des Jahres 2006 eine Bilanzsumme in Vorjahreshöhe ausweisen zu können. Das Ergebnis des Vorjahres soll nach unseren Planungen weiter gesteigert werden.

7. Unsere Mitarbeiter

Auch das Geschäftsjahr 2005 stellte zahlreiche Herausforderungen an alle in der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG Tätigen. Mit verantwortungsvollem Handeln und hohem Einsatz konnten diese Aufgaben bewältigt und so gemeinsam das beste Ergebnis in der Geschichte der Bank erzielt werden. Hiermit möchten wir auch an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Hamburg, im April 2006

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

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2005

AKTIVA	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Barreserve			
a) Kassenbestand		1.074,84	1.656,67
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		110.352,87	64.280,80
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR	110.352,87	
		111.427,71	
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen		1.883.311,01	2.052.269,13
b) Kommunaldarlehen		530.978.546,53	607.487.282,96
c) andere Forderungen		89.638.681,83	34.281.398,21
darunter: täglich fällig	EUR	42.409.574,66	
		622.500.539,37	
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen		623.484.189,29	579.981.259,99
b) Kommunaldarlehen		139.782.207,17	176.450.021,38
c) andere Forderungen		81.369,02	215.296,67
darunter: täglich fällig	EUR	81.369,02	
		763.347.765,48	
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Geldmarktpapiere			
aa) von öffentlichen Emittenten		0,00	0,00
ab) von anderen Emittenten		0,00	0,00
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) von öffentlichen Emittenten		10.818.758,12	11.019.715,30
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	10.818.758,12	
bb) von anderen Emittenten		182.488.734,59	187.453.495,56
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	182.488.734,59	
c) eigene Schuldverschreibungen		356.587,74	363.019,79
Nennbetrag:	EUR	347.678,48	
		193.664.080,45	
5. Treuhandvermögen		137.305.323,57	141.499.386,01
darunter: Treuhandkredite	EUR	137.305.323,57	
6. Immaterielle Anlagewerte		94.863,00	136.832,50
7. Sachanlagen		59.820,41	76.095,38
8. Sonstige Vermögensgegenstände		1.284.444,66	7.247,45
9. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		5.999.332,44	3.589.979,11
b) andere		0,00	0,00
		5.999.332,44	
Summe der Aktiva		1.724.367.597,09	1.744.679.236,91

PASSIVA	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		100.156.079,65		45.887.526,23
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		90.018.343,01		102.868.369,75
c) andere Verbindlichkeiten		333.439.193,82		216.613.041,35
darunter: täglich fällig	EUR	2.512,22		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	2.556.459,41		
			523.613.616,48	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe		268.152.781,57		198.338.221,85
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe		211.396.910,67		219.118.836,23
c) andere Verbindlichkeiten		89.166.871,85		109.214.211,64
darunter: täglich fällig	EUR	5.603,37		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	0,00		
			568.716.564,09	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		51.353.382,52		92.263.830,91
ab) öffentliche Pfandbriefe		377.240.063,59		548.869.236,82
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	428.593.446,11	10.141.027,40
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten			0,00	0,00
darunter: Geldmarktpapiere	EUR	0,00		
			428.593.446,11	
4. Treuhandverbindlichkeiten			137.305.323,57	141.499.386,01
darunter: Treuhandkredite	EUR	137.305.323,57		
5. Sonstige Verbindlichkeiten			168.857,54	181.208,64
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			3.926.232,67	5.554.256,89
b) andere			21.404,81	153.788,39
			3.947.637,48	
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0,00	0,00
b) Steuerrückstellungen			229,00	291.000,00
c) andere Rückstellungen			621.143,02	404.140,00
			621.372,02	
8. Nachrangige Verbindlichkeiten			27.000.000,00	17.000.000,00
9. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		15.350.000,00		15.350.000,00
b) Kapitalrücklage		18.950.000,00		18.950.000,00
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		0,00		0,00
cb) andere Gewinnrücklagen		100.000,00		100.000,00
d) Bilanzgewinn		779,80		1.881.154,80
			34.400.779,80	
Summe der Passiva			1.724.367.597,09	1.744.679.236,91
			EUR	Vorjahr EUR
1. Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen			3.948,29	4.519,42
2. Verpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen			60.701.783,23	25.690.510,00

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2005**

AUFWENDUNGEN	EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Zinsaufwendungen			66.630.072,38	73.744.107,08
2. Provisionsaufwendungen			88.158,87	65.078,97
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.832.568,48			1.706.927,82
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	298.505,96			303.274,97
darunter:				
für Altersversorgung	EUR 60.341,75	2.131.074,44		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		2.037.339,81		1.726.310,96
			4.168.414,25	
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			69.955,45	79.020,33
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	0,00
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			330.126,91	0,00
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00	1.288.414,00
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter "Sonstige betriebliche Aufwendungen" ausgewiesen			1.084,22	737,00
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn (Vorjahr: Jahresüberschuss)			4.200.000,00	1.877.654,27
Summe der Aufwendungen			75.487.812,08	80.791.525,40

ERTRÄGE	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	67.345.686,58		72.876.118,36
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	7.024.530,19		6.838.393,23
		74.370.216,77	
2. Provisionserträge			
a) Kreditgeschäft	209.511,81		310.978,26
b) Dienstleistungen	604.842,10		671.035,38
		814.353,91	
3. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	28.653,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		303.241,40	66.346,95
Summe der Erträge		75.487.812,08	80.791.525,40

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Jahresüberschuss		0,00	1.877.654,27
2. Gewinnvortrag aus Vorjahr		779,80	3.500,53
		779,80	1.881.154,80
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0,00
		779,80	1.881.154,80
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
		779,80	1.881.154,80
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital		0,00	0,00
		779,80	1.881.154,80
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		0,00	0,00
7. Bilanzgewinn		779,80	1.881.154,80

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

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der M.M.Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.”

Hamburg, den 7. März 2006

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. der Abschluß eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, die Akquisitionsstrategie im Immobilienfinanzierungsbereich und die Planungen im Zusammenhang mit der Aufnahme des Schiffskreditgeschäftes nach Einführung eines Pfandbriefgesetzes wurden regelmäßig die Bilanz- und Ertragsentwicklung sowie die Risikosituation 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 2005 bis zum 31. Dezember 2005 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 Gewinnvortrages 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. Der Jahresgewinn wird aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages an die M.M. Warburg & CO KGaA abgeführt. Dem Vorschlag für die Verwendung des Gewinnvortrages schließen wir uns an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Arbeit.

Hamburg, den 6. April 2006

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