

Zwischenbericht

30. Juni 2005

Überblick

Geschäftsentwicklung	1.1. bis 30.6.2005	6/12 von 2004	6/12 von 2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Immobilienkredite (inkl. Kreditverlängerungen)	1.933	1.667	1.909
Staatsfinanzierungen (inkl. Kreditverlängerungen)	5.898	5.532	3.478
MBS-Ankauf	680	483	466
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	8.098	6.542	4.940
Bilanz	30.6.2005	31.12.2004	31.12.2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	77.196	73.813	69.097
Immobilienkredite	24.628	24.809	24.779
Staatsfinanzierungen	41.430	39.379	37.584
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	65.263	60.477	55.071
Gewinn- und Verlustrechnung	1.1. bis 30.6.2005	6/12 von 2004	6/12 von 2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Rohergebnis	130,7	166,9	147,6
Verwaltungsaufwand	85,5	91,3	94,2
Risikovorsorge/Bewertungen	-18,3	-36,2	-45,4
Betriebsergebnis	26,9	39,4	8,0
Thesaurierung/Gewinnabführung	5,4	8,8	8,8

Sehr geehrte Geschäftsfreunde,

trotz der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es der DG HYP im ersten Halbjahr 2005 gelungen, das Neugeschäft gegenüber dem Vorjahr sowohl in der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung als auch im Kommunalkreditgeschäft deutlich zu steigern. Die Forcierung des Vertriebs im FinanzVerbund und im Direktgeschäft zahlt sich hier mit spürbaren Erfolgen aus. Dies ist umso erfreulicher, als eine nachhaltige Belebung des inländischen Immobilienfinanzierungsmarktes bisher ausgeblieben ist. Das Betriebsergebnis beläuft sich im Berichtszeitraum auf 26,9 Mio. € (anteiliger Vorjahreswert: 39,4 Mio. €) und liegt damit – angesichts des schwachen wirtschaftlichen Umfelds – im Rahmen unserer Erwartungen.

Im Zuge unserer Kapitalmarktaktivitäten konnten wir zwei sehr erfolgreiche Jumbo-Pfandbriefemissionen von insgesamt 4,5 Mrd. € platzieren. Darüber hinaus haben wir in Zusammenarbeit mit der DZ BANK und der KfW eine innovative Multiseller-Verbriefungstransaktion unter dem Namen „PROSCORE-VR 2005-1“ umgesetzt. Dabei wurden erstmals Risiken kleingewerblicher Immobilienkredite aus den Portfolios verschiedener Institute des FinanzVerbunds mit einem Gesamtvolumen von 735 Mio. € gebündelt und bei nationalen und internationalen Investoren platziert.

Angesichts der erfreulichen Geschäftsentwicklung in allen Geschäftsfeldern sehen wir uns auf einem guten Weg, die DG HYP als innovative Immobilienbank erfolgreich weiterzuentwickeln.

*Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Der Vorstand*

Hamburg, im August 2005

Private Immobilienfinanzierung im Aufwärtstrend

Das Neu- und Verlängerungsgeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung beläuft sich im Berichtszeitraum auf 875 Mio. € und liegt damit um 24,5 % über dem anteiligen Vorjahreswert (703 Mio. €). Die DG HYP konnte sich dabei vor allem durch attraktive Produkte erfolgreich am Markt positionieren.

Das Vermittlungsgeschäft zeigt sowohl seitens der Volksbanken und Raiffeisenbanken als auch seitens der BauSparkasse Schwäbisch Hall einen positiven Trend. Dies verdeutlicht die starke Verankerung der DG HYP im genossenschaftlichen Finanzverbund sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der VR-Immobilien AG.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung weiter auf Expansionskurs

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung konnte die DG HYP die positive Entwicklung ihres dezentralen Marktantritts im Kernmarkt Deutschland und an ausgewählten Standorten im Ausland fortsetzen. Das Neu- und Verlängerungsgeschäft erreichte im ersten Halbjahr 2005 insgesamt 1.057 Mio. € und liegt damit um 9,7 % über dem anteiligen Vorjahreswert (964 Mio. €). Im originären Neugeschäft zeigt sich das inländische Direktgeschäft unserer Immobilienzentren mit einem Plus von rd. 35 % gegenüber dem Vorjahr besonders wachstumsstark. Das Auslandsgeschäft, das sich an den Standorten Paris, London und Amsterdam in der Aufbauphase befindet, gewinnt mit einem Anteil von 13,3 % (Vorjahr: 3,2 %) am originären Neugeschäft an Bedeutung.

Kommunalkreditgeschäft mit deutlichem Zuwachs

Im originären Kommunalkreditgeschäft erreichte das Neu- und Verlängerungsgeschäft im Berichtszeitraum 1.615 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 56,4 % gegenüber dem anteiligen Vorjahreswert (1.033 Mio. €). Diese Entwicklung ist zum einen durch den weiter steigenden Finanzierungsbedarf der öffentlichen Haushalte geprägt. Zum anderen ist es der DG HYP gelungen, die Marktposition in der Kommunalfinanzierung in Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken vor Ort weiter auszubauen.

Immobilien Credit Treasury expandiert mit Produktinnovationen

Mit Produktinnovationen, wie beispielsweise Investments in strukturierte, margenstarke Kreditprodukte, befindet sich das Geschäftsfeld Immobilien Credit Treasury weiter auf Expansionskurs. Insgesamt liegt das Neugeschäft in MBS-Ankäufen mit 680 Mio. € deutlich über dem anteiligen Vorjahreswert von 483 Mio. €.

Darüber hinaus konnten sich die DG HYP und die DZ BANK mit der ersten kleinteiligen gewerblichen MBS-Transaktion „PROSCORE-VR 2005-1“ einmal mehr als Pionier im Bereich der Multiseller-Verbriefungen positionieren. Die Transaktion umfasst 3.072 kleingewerbliche Immobilienkredite mit einem Gesamtvolumen von 735 Mio. €, das zu 94 % aus dem Portfolio der DG HYP und zu 6 % aus Portfolios von sechs Volksbanken und Raiffeisenbanken stammt.

Eine positive Entwicklung verzeichnen auch die Aktivitäten im Bereich Structured Finance. So hat die DG HYP im Berichtszeitraum für die DZ BANK die Ausplatzierung eines großgewerblichen Non Performing Loan-Portfolios als Arrangeur erfolgreich begleitet.

Die DG HYP hat damit erneut ihre führende Rolle im FinanzVerbund als aktiver Manager von Immobilienkreditportfolios unter Beweis gestellt.

Erfolgreiche internationale Jumbo-Emissionen

Mit dem ersten Jumbo-Pfandbrief des Jahres hat die DG HYP den Markt im Januar 2005 erfolgreich eröffnet. Die Platzierung umfasste ein Volumen von 2 Mrd. € mit einer Laufzeit von 7 Jahren. Im Juni 2005 folgte – verbunden mit einer großen internationalen Roadshow – eine weitere Jumbo-Emission von 2,5 Mrd. €, die mit dem innovativen Format eines Laufzeiten-Splits (5 Jahre, 10 Jahre) eine besondere Aufmerksamkeit gewonnen hat. Beide Emissionen waren überzeichnet und konnten zu über 50 % bei internationalen Investoren abgesetzt werden. Die DG HYP hat damit ihre Internationalisierungsstrategie in der Refinanzierung erfolgreich fortgesetzt.

Die Neuemissionen der DG HYP erreichten im Berichtszeitraum ein Gesamtvolumen von 8,1 Mrd. €. Davon entfallen 6,3 Mrd. € auf öffentliche Pfandbriefe, 1,1 Mrd. € auf Hypothekenpfandbriefe und 0,7 Mrd. € auf ungedeckte Refinanzierungen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die DG HYP hat im ersten Halbjahr 2005 ein Betriebsergebnis von 26,9 Mio. € erzielt (anteiliger Vorjahreswert: 39,4 Mio. €), das damit im Rahmen unserer Erwartungen liegt.

Dabei ist die Entwicklung des Zinsüberschusses durch das Auslaufen margenstarken Altgeschäfts bestimmt. Die positive Neugeschäftsentwicklung wird sich hier naturgemäß erst in den Folgejahren voll auswirken. Der Rückgang des Provisionsergebnisses von –20,0 Mio. € auf –27,2 Mio. € resultiert aus der gestiegenen Vermittlung von Neugeschäft im Finanzverbund sowie deutlich höheren Neuemissionen von Jumbo-Pfandbriefen. Die sonstigen betrieblichen Erträge (4,8 Mio. €) waren im Vorjahr (20,3 Mio. €) vor allem durch Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf unserer Geschäftsgebäude in Hamburg und Berlin geprägt.

Durch die konsequente Fortsetzung des Umbaus der IT-Systeme sowie weitere Kostenreduzierungen ist es der DG HYP gelungen, die Verwaltungsaufwendungen von 91,3 Mio. € im Vorjahr auf 85,5 Mio. € weiter zu senken. Die Position Risikovorsorge/Bewertungen beläuft sich auf –18,3 Mio. € (–36,2 Mio. €).

Bilanzentwicklung

Die Bilanzsumme der DG HYP ist im Berichtszeitraum um 3,4 Mrd. € auf 77,2 Mrd. € angestiegen.

Diese Entwicklung ist geprägt durch die Ausweitung des Wertpapierbestands um 2,9 Mrd. € auf 28,2 Mrd. €. Der Bestand an Hypothekarkrediten ist mit 24,4 Mrd. € gegenüber dem 31.12.2004 nahezu konstant geblieben. Kommunalkredite erhöhten sich um 2,4% auf 17,2 Mrd. €.

Die Entwicklung der Passivseite ist im Berichtszeitraum durch hohe Neuemissionen bestimmt. Entsprechend stieg der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten gegenüber dem 31.12.2004 um 4,6 Mrd. € auf 52,1 Mrd. €.

Zahlen zur Geschäftsentwicklung

Geschäftsabschlüsse	1.1. bis 30.6.2005	6/12 von 2004	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Immobilienkredite inkl. Kreditverlängerungen	1.933	1.667	15,9
Aufteilung der Immobilienkredite nach Geschäftsbereich			
– Privatkunden	875	703	24,5
– Investoren	1.057	964	9,7
MBS-Ankauf	680	483	40,9
Staatsfinanzierungen inkl. Kreditverlängerungen	5.898	5.532	6,6
davon			
Kommunalkredite	1.615	1.033	56,4
Schuldscheinkredite	1.377	352	291,4
Wertpapiere öffentlicher Emittenten	2.907	4.148	–29,9
Pfandbriefabsatz u. a.	8.098	6.542	23,8

Bilanz zum 30. Juni 2005

Aktiva

	30.6.2005	31.12.2004	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	5.772	5.628	2,6
davon			
Hypothekarkredite	248	224	10,7
Kommunalkredite	4.710	4.843	-2,7
Forderungen an Kunden	42.317	42.006	0,7
davon			
Hypothekarkredite	24.380	24.585	-0,8
Kommunalkredite	17.211	16.800	2,4
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	28.222	25.294	11,6
Übrige Aktiva	885	885	0,0
Bilanzsumme	77.196	73.813	4,6

Bilanz zum 30. Juni 2005

Passiva

	30.6.2005	31.12.2004	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.360	11.567	-10,4
davon			
Namenspfandbriefe	4.008	3.965	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	11.912	11.924	-0,1
davon			
Namenspfandbriefe	9.155	8.989	1,8
Verbriefte Verbindlichkeiten	52.100	47.523	9,6
davon			
Hypothekenspfandbriefe	14.334	14.502	-1,2
öffentliche Pfandbriefe	33.174	28.151	17,8
Nachrangige Verbindlichkeiten	593	620	-4,4
Genussrechtskapital	154	154	0,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	13	13	0,0
Eigenkapital	1.306	1.271	2,8
Übrige Passiva	758	741	2,3
Bilanzsumme	77.196	73.813	4,6

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. bis 30.6.2005	6/12 von 2004	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	153,1	166,6	-8,1
Provisionsergebnis	-27,2	-20,0	-36,0
Sonstige betriebliche Erträge	4,8	20,3	-76,4
Rohergebnis	130,7	166,9	-21,7
Verwaltungsaufwendungen	85,5	91,3	-6,4
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	45,2	75,6	-40,2
Risikovorsorge/Bewertungen	-18,3	-36,2	49,4
Betriebsergebnis	26,9	39,4	-31,7
Außerordentliches Ergebnis	-1,0	-2,2	54,5
Steuern	0,2	9,2	-97,8
Teilgewinnabführung	20,3	19,2	5,7
Thesaurierung/Gewinnabführung	5,4	8,8	-38,6

Mitarbeiterzahlen*

	1.1. bis 30.6.2005	1.1. bis 30.6.2004
Durchschnittszahl der Beschäftigten	631	629
	(600)	(598)
darunter		
Teilzeitbeschäftigte	66	64
Auszubildende	21	18

*entsprechend der Beschäftigung gewichtete Zahlen in Klammern

Vorstand

Friedrich Piaskowski

Harald Pohl

Christian Sewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Alexander Erdland

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

20095 Hamburg

Rosenstraße 2

Postfach 10 14 46

20009 Hamburg

Tel. (0 40) 33 34-0

Fax (0 40) 33 34-11 11

Internet: www.dghyp.de

10117 Berlin

Pariser Platz 3

Postfach 08 01 62

10001 Berlin

Tel. (0 30) 3 19 93-0

Fax (0 30) 3 19 93-50 10

*Ihre Fragen zu unserem Zwischenbericht
beantwortet Ihnen unser Investor Relations Team:*

Tel. (0 40) 33 34-29 44

Fax (0 40) 33 34-782 29 44

E-Mail: ir@dghyp.de

Immobilienzentren für gewerbliche Investoren

DG HYP

Immobilienzentrum Nord

20095 Hamburg

Rosenstraße 2

Telefon (0 40) 33 34-37 78

Telefax (0 40) 33 34-11 02

DG HYP

Immobilienzentrum West

40227 Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 9

Telefon (02 11) 22 04 99-10

Telefax (02 11) 22 04 99-40

DG HYP

Immobilienzentrum Mitte

60325 Frankfurt am Main

Friedr.-Ebert-Anlage 2–14 (City-Haus)

Telefon (0 69) 75 06 76-21

Telefax (0 69) 75 06 76-99

DG HYP

Immobilienzentrum Süd

80333 München

Türkenstraße 16

Telefon (0 89) 51 26 76-10

Telefax (0 89) 51 26 76-30

DG HYP

Immobilienzentrum Ost

Niederlassung Berlin

10117 Berlin

Pariser Platz 3

Telefon (0 30) 3 19 93-51 01

Telefax (0 30) 3 19 93-50 60

DG HYP

Immobilienzentrum Südwest

70191 Stuttgart

Vordernbergstraße 16

Telefon (07 11) 2 63 76-39

Telefax (07 11) 2 63 76-47

Repräsentanzen

Repräsentanz Paris

Bureau de Représentation Paris

F-75008 Paris

120, avenue des Champs-Élysées

Telefon +33 (0)156 88 12-90

Telefax +33 (0)156 88 12-91

Repräsentanz London

London Representative Office

GB-London EC1A 4HJ

10, Aldersgate Street

Telefon +44 (0)20 77 76 76-12

Telefax +44 (0)20 77 76 76-19

Repräsentanz Amsterdam

Amsterdam Representative Office

NL-1075 AB Amsterdam

Koningslaan 35

Telefon +31 (0)20 5 71 15-55

Telefax +31 (0)20 5 71 15-50



Im FinanzVerbund der
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche
Genossenschafts-
Hypothekbank



DG HYP. Die innovative Immobilienbank.