

Zwischenbericht

30. September 2005

Überblick

Geschäftsentwicklung	1.1. bis 30.9.2005	9/12 von 2004	9/12 von 2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Immobilienkredite (inkl. Kreditverlängerungen)	2.849	2.501	2.863
Staatsfinanzierungen (inkl. Kreditverlängerungen)	7.547	8.298	5.217
MBS-Ankauf	957	724	699
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	9.613	9.813	7.410
Bilanz	30.9.2005	31.12.2004	31.12.2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	77.401	73.813	69.097
Immobilienkredite	24.974	24.809	24.779
Staatsfinanzierungen	41.260	39.379	37.584
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	63.959	60.477	55.071
Gewinn- und Verlustrechnung	1.1. bis 30.9.2005	9/12 von 2004	9/12 von 2003
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Rohergebnis	209,4	250,2	221,4
Verwaltungsaufwand	131,0	136,9	141,4
Risikovorsorge/Bewertungen	-38,6	-54,2	-68,1
Betriebsergebnis	39,8	59,1	11,9
Thesaurierung/Gewinnabführung	8,1	13,1	13,1

Sehr geehrte Geschäftsfreunde,

die DG HYP hat den positiven Trend im Neu- und Verlängerungsgeschäft, der sich bereits zum Halbjahr abzeichnete, im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2005 fortgesetzt und konnte sich damit in einem schwierigen Marktumfeld gut behaupten.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind unverändert durch eine insgesamt verhaltene Nachfrage an den inländischen Immobilienmärkten und einen intensiven Wettbewerb der Banken in der Immobilienfinanzierung geprägt. Allerdings sind in einzelnen Regionen und Branchen auch eine Belebung der Immobilienmärkte sowie ein reges Interesse internationaler Finanzinvestoren am Immobilienstandort Deutschland zu beobachten.

Die DG HYP konnte im Berichtszeitraum (1.1. – 30.9.2005) vor allem in der privaten Immobilienfinanzierung sowie im originären Kommunalkreditgeschäft erfreuliche Geschäftszuwächse gegenüber den anteiligen Vorjahreswerten erzielen. Hierzu hat nicht zuletzt die erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Vertriebspartnern im genossenschaftlichen FinanzVerbund beigetragen. Die Geschäftsentwicklung in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zeigt gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen stabilen Trend.

Das Betriebsergebnis beläuft sich im Berichtszeitraum auf 39,8 Mio. € (anteiliger Vorjahreswert: 59,1 Mio. €, davon 20,6 Mio. € sonstige betriebliche Erträge aus Immobilienverkäufen) und liegt damit auch nach neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres im Rahmen unserer Erwartungen.

Der Aufsichtsrat der DG HYP hat im September 2005 Hans-Theo Macke mit Wirkung zum 1. Januar 2006 zum Vorstandssprecher der Bank berufen. Hans-Theo Macke, derzeit Vorstandsvorsitzender der Westerwald Bank eG, tritt damit die Nachfolge von Dr. Wolf Schumacher an, der die Bank bis Ende März 2005 führte. Er wird bei der DG HYP vor allem die Zusammenarbeit und die Weiterentwicklung des gemeinsamen Geschäfts mit den Partnern im genossenschaftlichen FinanzVerbund vorantreiben.

*Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Der Vorstand*

Hamburg, im November 2005

Private Immobilienfinanzierung setzt Aufwärtstrend fort

Der Aufwärtstrend in der privaten Immobilienfinanzierung hat sich auch im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres fortgesetzt. Das Neu- und Verlängerungsgeschäft beläuft sich im Berichtszeitraum auf 1.385 Mio. € und liegt damit um 31,3 % über dem anteiligen Vorjahreswert (1.055 Mio. €).

Zu der positiven Geschäftsentwicklung hat das Vermittlungsgeschäft sowohl seitens der Volksbanken und Raiffeisenbanken als auch das der Bausparkasse Schwäbisch Hall beigetragen. Dies verdeutlicht die starke Verankerung der DG HYP im genossenschaftlichen Finanzverbund sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der VR-Immobilien AG.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung mit stabiler Geschäftsentwicklung

Das Neu- und Verlängerungsgeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung beläuft sich nach 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres auf 1.464 Mio. € und zeigt damit gegenüber dem anteiligen Vorjahreswert (1.446 Mio. €) eine stabile Entwicklung.

Wesentlich zur Geschäftsentwicklung beigetragen haben die Immobilienzentren der DG HYP in Deutschland, die vor allem im direkten Neugeschäft einen Zuwachs von 28,4 % erzielten. Das Auslandsgeschäft trug 6,8 % zum Neugeschäftsvolumen bei. Plangemäß rückläufig ist demgegenüber das Verlängerungsgeschäft. Damit konnte die DG HYP ihren Expansionskurs – trotz des schwierigen Umfelds – in der inländischen gewerblichen Immobilienfinanzierung weiter fortsetzen.

Starkes Wachstum im Kommunalkreditgeschäft

Die Geschäftsentwicklung im originären Kommunalkreditgeschäft ist unverändert durch den hohen Finanzierungsbedarf der öffentlichen Haushalte im Inland geprägt.

Zudem nutzen die Kommunen das attraktive Zinsniveau, um sich langfristige Finanzierungen zu sichern.

Entsprechend hat das Neu- und Verlängerungsgeschäft im Berichtszeitraum mit einem Wert von 2.267 Mio. € nochmals eine deutliche Steigerung von 46,4 % gegenüber dem anteiligen Vorjahreswert von 1.549 Mio. € erfahren. Angesichts der positiven Margenentwicklung im Kommunalkreditgeschäft ist dies ein sehr erfreuliches Ergebnis. In Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken ist es der DG HYP damit gelungen, die Marktposition in der Kommunalfinanzierung weiter auszubauen.

Immobilien Credit Treasury steigert MBS-Investments

Das Geschäftsfeld Immobilien Credit Treasury, das bei der DG HYP das aktive Portfoliomanagement verantwortet, hat die Investments in strukturierte Kreditprodukte im Berichtszeitraum weiter ausgebaut. Das Neugeschäft in MBS-Ankäufen liegt mit 957 Mio. € deutlich über dem anteiligen Vorjahreswert von 724 Mio. €.

Die IMMOFORI Gesellschaft für Immobilien Forderungsinkasso mbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der DG HYP, ist als Servicer von Non-performing-Loan-Portfolien Anfang des Jahres an den Start gegangen. Sie hat mit einer Reihe erster Beratungsmandate sowie dem Servicing eines Fremoportfolios den Markteintritt erfolgreich vollzogen und befindet sich auf Wachstumskurs. Die DG HYP hat damit das Dienstleistungsangebot rund um das aktive Management von Immobilienkreditportfolien weiter ausgebaut.

Erfolgreiches Funding im Treasury

Mit einem Emissionsvolumen von 9,6 Mrd. € hat sich die DG HYP im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2005 weiterhin als starke Adresse am Kapitalmarkt präsentiert. Mit der erfolgreichen Platzierung von zwei Jumbo-Pfandbriefemissionen in Höhe von insgesamt 4,5 Mrd. € konnte bereits im ersten Halbjahr der Refinanzierungsbedarf weitgehend gedeckt werden. Bei der zweiten Emission handelte es sich um den ersten Dual-Tranche-Jumbo seit Existenz des Pfandbriefmarktes, d. h. eine parallele Emission mit fünf und zehn Jahren Laufzeit. Die Emissionen des dritten Quartals fokussierten sich vor allem auf spezielle Nachfrage von in- und ausländischen Investoren.

Von den im Berichtszeitraum platzierten Emissionen entfielen 1,3 Mrd. € auf Hypothekenzinspfandbriefe, 7,3 Mrd. € auf öffentliche Pfandbriefe und 1,0 Mrd. € auf ungedeckte Refinanzierungen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Nach neun Monaten des Geschäftsjahres 2005 hat die DG HYP ein Betriebsergebnis von 39,8 Mio. € erzielt (anteiliger Vorjahreswert: 59,1 Mio. €), das damit im Rahmen unserer Erwartungen liegt.

Der Zinsüberschuss liegt mit 246,1 Mio. € leicht unter dem anteiligen Vorjahreswert (249,8 Mio. €). Die Entwicklung ist nach wie vor durch das Auslaufen des margenstarken Altgeschäfts geprägt. Die positive Neugeschäftsentwicklung wird sich im Zinsüberschuss naturgemäß erst in den Folgejahren voll auswirken. Der Rückgang des Provisionsergebnisses von –30,0 Mio. € auf –45,5 Mio. € resultiert aus der gestiegenen Vermittlung von Neugeschäft im Finanzverbund sowie deutlich höheren Neuemissionen von Jumbo-Pfandbriefen. Die sonstigen betrieblichen Erträge

waren im Vorjahr vor allem durch Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf unserer Geschäftsgebäude in Hamburg und Berlin geprägt und liegen deshalb mit 8,8 Mio. € plangemäß unter dem anteiligen Vorjahreswert (30,4 Mio. €).

Durch die konsequente Fortsetzung des Umbaus der IT-Systeme sowie weitere Kostenreduzierungen ist es der DG HYP gelungen, die Verwaltungsaufwendungen von 136,9 Mio. € im Vorjahr auf 131,0 Mio. € weiter zu senken. Die Position Risikovorsorge/Bewertungen beläuft sich auf – 38,6 Mio. € (–54,2 Mio. €).

Für das Gesamtjahr 2005 erwarten wir eine Fortsetzung der Ergebnisentwicklung, wie sie sich im Berichtszeitraum darstellt.

Bilanzentwicklung

Die Bilanzsumme der DG HYP ist im Berichtszeitraum um 3,6 Mrd. € auf 77,4 Mrd. € angestiegen.

Diese Entwicklung ist geprägt durch die Ausweitung des Wertpapierbestands um 3,7 Mrd. € auf 29,0 Mrd. € bei gleich bleibenden Beständen der Kommunalkredite. Der Bestand an Hypothekarkrediten liegt mit 24,7 Mrd. € leicht über dem Niveau zum 31.12.2004.

Die Entwicklung der Passivseite ist im Berichtszeitraum durch hohe Neuemissionen bestimmt. Entsprechend stieg der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten gegenüber dem 31.12.2004 um 3,1 Mrd. € auf 50,6 Mrd. €.

Zahlen zur Geschäftsentwicklung

Geschäftsabschlüsse	1.1. bis 30.9.2005	9/12 von 2004	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Immobilienkredite inkl. Kreditverlängerungen	2.849	2.501	13,9
Aufteilung der Immobilienkredite nach Geschäftsbereich			
– Privatkunden	1.385	1.055	31,3
– Investoren	1.464	1.446	1,2
MBS-Ankauf	957	724	32,2
Staatsfinanzierungen inkl. Kreditverlängerungen	7.547	8.298	–9,1
davon			
Kommunalkredite	2.267	1.549	46,4
Schuldscheinkredite	1.686	528	219,3
Wertpapiere öffentlicher Emittenten	3.594	6.221	–42,2
Pfandbriefabsatz u. a.	9.613	9.813	–2,0

Bilanz zum 30. September 2005

Aktiva

	30.9.2005	31.12.2004	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	5.630	5.628	0,0
davon			
Hypothekarkredite	241	224	7,6
Kommunalkredite	4.645	4.843	-4,1
Forderungen an Kunden	41.810	42.006	-0,5
davon			
Hypothekarkredite	24.733	24.585	0,6
Kommunalkredite	16.837	16.800	0,2
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	29.043	25.294	14,8
Übrige Aktiva	918	885	3,7
Bilanzsumme	77.401	73.813	4,9

Bilanz zum 30. September 2005

Passiva

	30.9.2005	31.12.2004	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.085	11.567	4,5
davon			
Namenspfandbriefe	4.276	3.965	7,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	11.900	11.924	-0,2
davon			
Namenspfandbriefe	9.126	8.989	1,5
Verbriefte Verbindlichkeiten	50.557	47.523	6,4
davon			
Hypothekenspfandbriefe	14.431	14.502	-0,5
öffentliche Pfandbriefe	31.209	28.151	10,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	562	620	-9,4
Genussrechtskapital	154	154	0,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	13	13	0,0
Eigenkapital	1.309	1.271	3,0
Übrige Passiva	821	741	10,8
Bilanzsumme	77.401	73.813	4,9

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. bis 30.9.2005	9/12 von 2004	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	246,1	249,8	-1,5
Provisionsergebnis	-45,5	-30,0	-51,7
Sonstige betriebliche Erträge	8,8	30,4	-71,1
Rohergebnis	209,4	250,2	-16,3
Verwaltungsaufwendungen	131,0	136,9	-4,3
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	78,4	113,3	-30,8
Risikovorsorge/Bewertungen	-38,6	-54,2	28,8
Betriebsergebnis	39,8	59,1	-32,7
Außerordentliches Ergebnis	-0,7	-3,3	78,8
Steuern	0,4	13,9	-97,1
Teilgewinnabführung	30,6	28,8	6,3
Thesaurierung/Gewinnabführung	8,1	13,1	-38,2

Mitarbeiterzahlen*

	1.1. bis 30.9.2005	1.1. bis 30.9.2004
Durchschnittszahl der Beschäftigten	633	634
	(603)	(604)
darunter		
Teilzeitbeschäftigte	64	63
Auszubildende	21	19

*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 Berlin

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 Düsseldorf

40227 Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 9

Telefon (02 11) 22 04 99-10

Telefax (02 11) 22 04 99-40

DG HYP

Immobilienzentrum Frankfurt

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 Hamburg

20095 Hamburg

Rosenstraße 2

Telefon (0 40) 33 34-37 78

Telefax (0 40) 33 34-11 02

DG HYP

Immobilienzentrum München

80333 München

Türkenstraße 16

Telefon (0 89) 51 26 76-10

Telefax (0 89) 51 26 76-30

DG HYP

Immobilienzentrum Stuttgart

70191 Stuttgart

Vorderbergstraße 16

Telefon (07 11) 2 63 76-39

Telefax (07 11) 2 63 76-47

Repräsentanzen

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

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



Im FinanzVerbund der
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche
Genossenschafts-
Hypothekbank



DG HYP. Die innovative Immobilienbank.