
Zwischenbericht

30. Juni 2006

Überblick

Geschäftsentwicklung	1.1. bis	6/12	6/12
	30.6.2006	von 2005	von 2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Immobilienkredite (inkl. Kreditverlängerungen)	2.131	2.089	1.667
Portfolioinvestments	1.157	884	483
Staatsfinanzierungen (inkl. Kreditverlängerungen)	6.376	5.106	5.532
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	5.170	6.614	6.542
Bilanz	30.6.2006	31.12.2005	31.12.2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	82.049	79.140	73.813
Immobilienkredite	23.946	24.790	24.809
Staatsfinanzierungen	43.497	41.833	39.379
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	67.183	66.789	60.477
Gewinn- und Verlustrechnung	1.1. bis	6/12	6/12
	30.6.2006	von 2005	von 2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Rohergebnis	154,7	144,9	166,9
Verwaltungsaufwendungen	87,5	88,9	91,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12,2	2,3	1,3
Risikovorsorge/Bewertungen	-46,6	-27,9	-36,2
Betriebsergebnis	8,4	25,8	39,4
Gewinnabführung	0,0	0,0	8,8

Sehr geehrte Geschäftsfreunde,

die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2006 waren durch eine weiter zunehmende Verschärfung des Wettbewerbs, insbesondere in der Immobilienfinanzierung, geprägt. Gleichwohl ist es der DG HYP gelungen, das Neu- und Verlängerungsgeschäft über alle Geschäftsfelder insgesamt zu steigern. Die Ertragsentwicklung im Berichtszeitraum ist durch einen spürbaren Anstieg des Rohergebnisses gekennzeichnet. Vor allem bedingt durch Einmal-effekte im Rahmen der Restrukturierung der VR-Immobilien AG, die sich insbesondere in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zeigen, ergibt sich insgesamt jedoch ein Rückgang des Betriebsergebnisses.

In diesem Zusammenhang hat die DG HYP seit April 2006 den Vertrieb im genossenschaftlichen FinanzVerbund restrukturiert und eine neue Vertriebseinheit aufgestellt, die den Volksbanken und Raiffeisenbanken mit festen qualifizierten Ansprechpartnern für alle Fragen der modernen Immobilienfinanzierung zur Verfügung steht. Die ganzheitliche Beratung und Betreuung „aus einer Hand“ setzt bei der strategischen Ausrichtung im Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung an und umfasst das gesamte Leistungsspektrum von der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung über das Kommunalkreditgeschäft bis hin zum Immobilienkreditportfoliomanagement. Als Kompetenzcenter für die Immobilienfinanzierung im genossenschaftlichen FinanzVerbund bietet die DG HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken somit ein umfassendes Leistungsangebot.

Im Direktgeschäft mit gewerblichen Immobilieninvestoren hat sich der Marktantritt mit sechs Immobilienzentren im Kernmarkt Deutschland bewährt. So konnte die DG HYP den Expansionskurs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung im Berichtszeitraum weiter fortsetzen.

Daneben hat die DG HYP ihre Aktivitäten im Portfolio-management als Käufer und Verkäufer von Immobilienkreditportfolien weiter ausgebaut. Nach dem erfolgreichen Verkauf eines Portfolios leistungsgestörter Privatkundenkredite Ende 2005 wurde im März 2006 ein Portfolio mit nicht strategischen gewerblichen Immobilienkrediten im Gesamtvolumen von 422 Mio. € verkauft. Mit dieser Transaktion wurde die Strategie einer gezielten Diversifikation durch aktives Portfoliomanagement konsequent fortgesetzt. Gleichzeitig hat sich die DG HYP auch als Berater und Dienstleister für Dritte erfolgreich in diesem Geschäftsfeld etabliert.

Darüber hinaus wurden im ersten Halbjahr 2006 wesentliche Schritte unternommen, um – auch vor dem Hintergrund der Umsetzung von Basel II – die Kreditrisikostراتيجien in den Geschäftsfeldern zu adjustieren und die Kreditprozesse weiter zu optimieren. Dies geht einher mit einer planmäßig rückläufigen Risikovorsorge. Wir sehen die DG HYP damit auf einem guten Weg, die Immobilien- und Staatsfinanzierung in einem anspruchsvollen Wettbewerbsumfeld erfolgreich weiterzuentwickeln.

*Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG
Der Vorstand*

Hamburg, im August 2006

Private Immobilienfinanzierung

Das Neu- und Verlängerungsgeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung beläuft sich im Berichtszeitraum auf 961 Mio. € und liegt damit leicht unter dem hohen Niveau des anteiligen Vorjahres (987 Mio. €). Die Wettbewerbssituation in diesem Geschäftsfeld hat sich im ersten Halbjahr 2006 nochmals deutlich verschärft. Insgesamt ist es der DG HYP jedoch gelungen, sich mit attraktiven, flexiblen Finanzierungslösungen erfolgreich zu positionieren.

Die neue ganzheitliche Form der Beratung und Betreuung durch unseren Verbundvertrieb vor Ort ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor, um die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zu intensivieren und deren Markt- und Wettbewerbsposition in der Region zu stärken. Gleichzeitig setzt die DG HYP die erfolgreiche Vertriebspartnerschaft mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall fort und nutzt somit in der gesamten Breite die starke Vertriebskraft des genossenschaftlichen Finanzverbunds.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung konnte die DG HYP den Expansionskurs der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. Das Neu- und Verlängerungsgeschäft erreichte im ersten Halbjahr 2006 insgesamt 1.170 Mio. € und liegt damit um 6,2% über dem anteiligen Vorjahreswert (1.102 Mio. €).

Das starke Wachstum ist unverändert maßgeblich durch das Geschäft in den gut etablierten Immobilienzentren im Kernmarkt Deutschland geprägt. Um darüber hinaus zusätzliche Wachstumsimpulse aus dem Auslandsgeschäft zu erzielen, hat die DG HYP ihre Kreditstrategie mit einer Fokussierung auf das internationale Konsortialgeschäft neu ausgerichtet. Neben unseren Aktivitäten in Frankreich

und Skandinavien liegen hierbei die Schwerpunkte im angelsächsischen Raum, wo die DG HYP in London und New York mit Auslandsrepräsentanzen vertreten ist.

Kommunalkreditgeschäft

Die Geschäftsentwicklung im originären Kommunalkreditgeschäft ist unverändert durch den hohen Finanzierungsbedarf der öffentlichen Haushalte im Inland geprägt. Das Neu- und Verlängerungsgeschäftsvolumen betrug zum Stichtag 1.234 Mio. € und liegt damit unverändert auf hohem Niveau, wenngleich erwartungsgemäß unter dem anteiligen Vorjahreswert (1.594 Mio. €). Steigende Zinsen und Vorzieh-Effekte des vergangenen Jahres, wodurch sich viele Kommunen mit Forward-Darlehen langfristige, günstige Finanzierungen gesichert haben, sind die wesentlichen Faktoren der Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006. Unter Berücksichtigung der typischen saisonalen Schwankungen im Kommunalkreditgeschäft rechnen wir in der zweiten Jahreshälfte mit einem stärkeren Geschäftswachstum.

Credit Treasury

Das Geschäftsfeld Credit Treasury, das bei der DG HYP Transaktionen und Dienstleistungen im aktiven Portfoliomanagement verantwortet, hat das Transaktionsvolumen am Kredit- und Kapitalmarkt in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006 weiter erhöht. Mit 1.157 Mio. € wurde das hohe Vorjahresniveau der Portfolioinvestments erneut übertroffen. Verkauft wurde im Berichtszeitraum ein Portfolio nicht strategischer gewerblicher Immobilienkredite im Volumen von 422 Mio. €.

Neben dem An- und Verkauf sowie der Absicherung von Immobilienkreditportfolien gewinnen zunehmend Beratungsleistungen und Arrangements für Dritte im

Portfoliomanagement an Bedeutung. Ein dynamisches Wachstum verzeichnen Dienstleistungen rund um das Servicing und die Ausplatzierung von Non-Performing-Loans. Hier hat sich die 100%ige Tochtergesellschaft IMMOFORI Gesellschaft für Immobilien Forderungsinkasso mbH bei Dritten, aber auch im genossenschaftlichen FinanzVerbund erfolgreich als Servicer und Berater für die Verwertung und den Verkauf leistungsgestörter Immobilienkredite positioniert.

Treasury

In der Refinanzierung wurden im ersten Halbjahr 2006 Pfandbriefe in einem Volumen von 5,2 Mrd. € emittiert. Von den im Berichtszeitraum platzierten Emissionen entfielen 0,8 Mrd. € auf Hypothekendarlehenpfandbriefe und 3,1 Mrd. € auf öffentliche Pfandbriefe. Die ungedeckte Refinanzierung durch Inhaberschuldverschreibungen und Schuldscheine belief sich auf 1,3 Mrd. €.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragsentwicklung der DG HYP war in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006 von einem Anstieg des Rohergebnisses von 144,9 Mio. € auf 154,7 Mio. € mit einem Zuwachs im Zinsüberschuss von rund 3% geprägt. Die positive Neugeschäftsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt damit ihre nachhaltige Wirkung im Geschäftsergebnis. Auch das Provisionsergebnis verbesserte sich im ersten Halbjahr von –29,3 Mio. € (6/12 von 2005) auf –20,7 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf den gegenüber dem anteiligen Vorjahr deutlich geringeren Emissionsbedarf an Pfandbriefen zurückzuführen.

Die Verwaltungsaufwendungen liegen im Berichtszeitraum mit 87,5 Mio. € leicht unter dem Niveau des anteiligen Vorjahres (88,9 Mio. €). Auf Grund des Neuaufbaus des

Vertriebs für den genossenschaftlichen FinanzVerbund sowie der Reintegration spezifischer IT-Anwendungsentwicklungen aus der VR Kreditwerk AG erwarten wir für das Gesamtjahr Verwaltungsaufwendungen, die über dem Vorjahresniveau liegen werden. Die erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten einmalige Kosten im Zuge der Redimensionierung der VR Immobilien AG.

Die Kreditrisikovorsorge liegt bei einem deutlich zurückgeführten Bewertungsergebnis mit 41,8 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (49,0 Mio. €).

Insgesamt entspricht das operative Halbjahresergebnis mit 8,4 Mio. € unseren Erwartungen.

Bilanzentwicklung

Die Bilanzsumme der DG HYP ist im Berichtszeitraum um 2,9 Mrd. € auf 82,0 Mrd. € angestiegen.

Diese Entwicklung ist geprägt durch die Ausweitung des Wertpapierbestands um 3,8 Mrd. € auf 34,3 Mrd. € bei gleich bleibenden Beständen der Kommunalkredite. Im Zuge des im ersten Halbjahr getätigten Kreditportfolioverkaufs sowie fortlaufender Tilgungen ist der Bestand an Hypothekarkrediten gegenüber Kunden um 0,9 Mrd. € auf 23,7 Mrd. € gesunken.

Der Anstieg der Passiva zeigt sich insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden, die insgesamt um 3,7 Mrd. € gegenüber dem 31.12.2005 angestiegen sind. Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten ist gegenüber dem 31.12.2005 um 1,0 Mrd. € auf 51,8 Mrd. € zurückgegangen. Das Eigenkapital ist durch die Aufnahme unbefristeter stiller Einlagen um 154 Mio. € auf 1,6 Mrd. € angewachsen.

Zahlen zur Geschäftsentwicklung

Geschäftsabschlüsse	1.1. bis 30.6.2006	6/12 von 2005	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Immobilienkredite inkl. Kreditverlängerungen	2.131	2.089	2,0
Aufteilung der Immobilienkredite nach Geschäftsbereich			
– Privatkunden	961	987	–2,6
– Investoren	1.170	1.102	6,2
Portfolioinvestments	1.157	884	30,9
Staatsfinanzierungen inkl. Kreditverlängerungen	6.376	5.106	24,9
davon			
Kommunalkredite	1.234	1.594	–22,6
Schuldscheinkredite	881	911	–3,3
deckungsfähige Wertpapiere	4.261	2.601	63,8
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	5.170	6.614	–21,8

Bilanz zum 30. Juni 2006

Aktiva

	30.6.2006	31.12.2005	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	5.513	5.811	-5,1
davon			
Hypothekarkredite	286	237	20,7
Kommunalkredite	4.517	4.609	-2,0
Forderungen an Kunden	41.157	41.857	-1,7
davon			
Hypothekarkredite	23.660	24.553	-3,6
Kommunalkredite	17.304	17.006	1,8
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	34.308	30.500	12,5
Übrige Aktiva	1.071	972	10,2
Bilanzsumme	82.049	79.140	3,7

Bilanz zum 30. Juni 2006

Passiva

	30.6.2006	31.12.2005	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.723	11.272	21,7
davon			
Namenspfandbriefe	5.025	4.908	2,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	13.139	11.870	10,7
davon			
Namenspfandbriefe	10.362	9.069	14,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	51.796	52.812	-1,9
davon			
Hypothekenspfandbriefe	13.909	14.344	-3,0
öffentliche Pfandbriefe	33.159	33.472	-0,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	644	659	-2,3
Genussrechtskapital	154	154	0,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	2	24	-91,7
Eigenkapital	1.635	1.481	10,4
Übrige Passiva	956	868	10,1
Bilanzsumme	82.049	79.140	3,7

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. bis 30.6.2006	6/12 von 2005	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	167,8	162,8	3,1
Provisionsergebnis	-20,7	-29,3	29,4
Sonstige betriebliche Erträge	7,6	11,4	-33,3
Rohergebnis	154,7	144,9	6,8
Verwaltungsaufwendungen	87,5	88,9	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12,2	2,3	k. A.
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	55,0	53,7	2,4
Risikovorsorge/Bewertungen	-46,6	-27,9	-67,0
Betriebsergebnis	8,4	25,8	-67,4
Außerordentliches Ergebnis	0,0	-0,7	k. A.
Steuern	6,1	0,0	k. A.
Teilgewinnabführung	24,4	19,6	24,5
Veränderung des Fonds für allgemeine Bankrisiken	22,1	-5,5	k. A.
Gewinnabführung	0,0	0,0	k. A.

Mitarbeiterzahl im Jahresdurchschnitt

	1.1. bis 30.6.2006	1.1. bis 30.6.2005
Mitarbeiter insgesamt	594	579
davon		
Vollzeitbeschäftigte	555	544
Teilzeitbeschäftigte*	39	35
Auszubildende (in Gesamtzahl nicht enthalten)	20	21

*entsprechend der Beschäftigung gewichtet

Vorstand

Hans-Theo Macke (Sprecher)

Friedrich Piaskowski

Christian Sewing

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wolfgang Kirsch

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 93-51 01

Fax (0 30) 3 19 93-50 60

*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

Christine Glöde
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Telefon (0 30) 3 19 93-51 01
Telefax (0 30) 3 19 93-50 60

DG HYP

Immobilienzentrum Hamburg

Hans Henrik Dige
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon (0 40) 33 34-37 78
Telefax (0 40) 33 34-11 02

DG HYP

Immobilienzentrum Düsseldorf

Hans-Josef Holtgreffe
Ludwig-Erhard-Allee 9
40227 Düsseldorf
Telefon (02 11) 22 04 99-10
Telefax (02 11) 22 04 99-40

DG HYP

Immobilienzentrum München

Wolfgang Berchtold
Türkenstraße 16
80333 München
Telefon (0 89) 51 26 76-10
Telefax (0 89) 51 26 76-30

DG HYP

Immobilienzentrum Frankfurt

Rudolf Beresko
Friedr.-Ebert-Anlage 2–14 (City-Haus)
60325 Frankfurt am Main
Telefon (0 69) 75 06 76-21
Telefax (0 69) 75 06 76-99

DG HYP

Immobilienzentrum Stuttgart

Harald Alber
Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Telefon (07 11) 12 09 38-0
Telefax (07 11) 12 09 38-30

Repräsentanzen

DG HYP

London Representative Office

Kevin O'Connell
10 Aldersgate Street
London EC1A 4HJ
United Kingdom
Telefon +44 20 77 76 76-12
Telefax +44 20 77 76 76-19

DG HYP

New York Representative Office

Jean Barden
375 Park Avenue, Suite 2603
New York NY 10152
USA
Telefon +1 213 796 43-00
Telefax +1 213 796 43-05



Im FinanzVerbund der
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche
Genossenschafts-
Hypothekbank



DG HYP. Die innovative Immobilienbank.