
Zwischenbericht

30. September 2006

Überblick

Geschäftsentwicklung	1.1. bis	9/12	9/12
	30.9.2006	von 2005	von 2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Geschäftsabschlüsse	13.801	12.119	11.523
– Immobilienkredite (inkl. Kreditverlängerungen)	3.070	3.133	2.501
– Portfolioinvestments	2.227	1.326	724
– Staatsfinanzierungen (inkl. Kreditverlängerungen)	8.504	7.660	8.298
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	8.320	9.921	9.813
Bilanz	30.9.2006	31.12.2005	31.12.2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	84.654	79.140	73.813
Immobilienkredite	23.825	24.790	24.809
MBS	4.703	3.396	2.216
Staatsfinanzierungen	44.407	41.833	39.379
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	69.205	66.789	60.477
Gewinn- und Verlustrechnung	1.1. bis	9/12	9/12
	30.9.2006	von 2005	von 2004
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Rohergebnis	227,3	217,4	250,2
Verwaltungsaufwendungen	134,3	133,5	135,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12,5	3,4	1,9
Bewertungen	0,9	31,5	30,5
Kreditrisikoversorge	-62,6	-73,5	-84,7
Betriebsergebnis	18,8	38,5	59,1
Gewinnabführung	0,0	0,0	13,1

Sehr geehrte Geschäftsfreunde,

der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2006 ist durch eine weiter zunehmende Intensivierung des Wettbewerbs in der Immobilienfinanzierung geprägt. Gleichwohl ist es der DG HYP gelungen, im Neu- und Verlängerungsgeschäft das hohe Niveau des anteiligen Vorjahres über alle Geschäftsfelder weiter zu steigern. Zu der positiven Geschäftsentwicklung hat insbesondere auch das gestiegene Auslandsgeschäft beigetragen.

Die Ertragsentwicklung im Berichtszeitraum ist durch einen spürbaren Anstieg des Rohergebnisses gekennzeichnet. Unter anderem bedingt durch Einmaleffekte 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.

Die Geschäftsentwicklung im Berichtszeitraum ist in besonderer Weise durch den steigenden Wettbewerbsdruck in der privaten Immobilienfinanzierung geprägt. Insbesondere Direktbanken und Internetanbieter gehen mit intensivem Marketing und attraktiven Angeboten verschärft in die Offensive, um Kunden im deutschen Bankenmarkt zu gewinnen. Die DG HYP hat deshalb strategische Initiativen entwickelt, um die gute Marktposition des genossenschaftlichen Finanzverbunds in diesem Geschäftsfeld zu stärken. Dies umfasst ein standardisiertes Leuchtturmprodukt und innovative Spezialprodukte, die in Kürze im Markt eingeführt werden. Wir wollen damit maßgebliche Impulse setzen, um Kunden in dem zentralen Ankergeschäft der privaten Immobilienfinanzierung im Finanzverbund zu binden und Marktanteile der Volksbanken und Raiffeisenbanken auszubauen.

Sehr erfreulich haben sich in den zurückliegenden Monaten unsere Aktivitäten in der Beratung für das aktive Immobilienkreditportfoliomanagement entwickelt. Hier zeigt sich insbesondere im FinanzVerbund ein zunehmendes Interesse an Verkäufen von Immobilienkrediten und kapitalmarkt-orientierten Ausplatzierungen von Immobilienkreditrisiken.

Weiterhin haben wir im Berichtszeitraum erfolgreiche Schritte unternommen, um auch im Zuge der Umsetzung von Basel II die Kreditrisikostراتيجien in den Geschäftsfeldern zu adjustieren und die Kreditprozesse weiter zu optimieren. Vor diesem Hintergrund konnte die Kreditrisikoversorge gegenüber dem Vorjahr spürbar reduziert werden.

Insgesamt sehen wir 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 November 2006

Private Immobilienfinanzierung

Das Neu- und Verlängerungsgeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung beläuft sich zum 30.09.2006 auf 1.340 Mio. € und liegt damit unter dem hohen Niveau des anteiligen Vorjahres (1.480 Mio. €).

Die starke Verankerung der DG HYP im genossenschaftlichen Finanzverbund mit der flächendeckenden Präsenz der rund 1.300 Volksbanken und Raiffeisenbanken und über 30 Millionen Kunden in Deutschland stellt die wesentliche Basis des Geschäftserfolgs im Privatkundengeschäft dar. Mit den neuen strategischen Produktinitiativen, die die DG HYP in diesem Geschäftsfeld entwickelt hat, sehen wir uns in einer guten Position, dem starken Wettbewerb in der privaten Immobilienfinanzierung gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken erfolgreich entgegenzutreten.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung konnte die DG HYP den Expansionskurs der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. Das Neu- und Verlängerungsgeschäft erreichte nach drei Quartalen des Geschäftsjahres 2006 insgesamt 1.730 Mio. € und liegt damit über dem anteiligen Vorjahreswert (1.653 Mio. €).

Der DG HYP ist es damit gelungen, sich mit einer dezentralen Aufstellung von sechs Immobilienzentren in den deutschen Wirtschaftsmetropolen erfolgreich im Markt zu positionieren. Darüber hinaus trägt auch zunehmend das Auslandsgeschäft mit der Fokussierung auf das internationale Konsortialgeschäft zu der positiven Entwicklung in der gewerblichen Immobilienfinanzierung bei. Der Anteil der Auslandsfinanzierungen am Neugeschäft hat sich gegenüber dem entsprechenden anteiligen Vorjahreszeitraum von 6 % auf 17 % erhöht.

Kommunalkreditgeschäft und Staatsfinanzierungen

Das Neu- und Verlängerungsgeschäftsvolumen im Bereich des originären Kommunalkreditgeschäfts betrug zum Stichtag 1.904 Mio. € und liegt damit unverändert auf hohem Niveau, wenngleich erwartungsgemäß unter dem anteiligen Vorjahreswert (2.392 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 der zurückliegenden neun Monate des Geschäftsjahres 2006. Unter Berücksichtigung der typischen saisonalen Schwankungen im Kommunalkreditgeschäft rechnen wir mit einem Anstieg der Geschäftsabschlüsse zum Jahresende.

Im Bereich der Schuldscheindarlehen und deckungsfähigen Wertpapiere konnten die Geschäftsabschlüsse um 25 % gesteigert werden, so dass sich das Geschäftsvolumen im Staatsfinanzierungsgeschäft und originären Kommunalkreditgeschäft insgesamt um 11 % auf 8.504 Mio. € (7.660 Mio. €) erhöhte.

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 nach drei Quartalen des Geschäftsjahres 2006 weiter erhöht. Mit 2.227 Mio. € wurde das hohe Vorjahresniveau der Portfolioinvestments erneut übertroffen. Gleichzeitig wurde im März 2006 nach dem erfolgreichen Verkauf leistungsgestörter Privatkundenkredite in 2005 ein Portfolio mit nicht strategischen gewerblichen Immobilienkrediten im Gesamtvolumen von 422 Mio. € verkauft.

Viel versprechend entwickeln sich aktuell Transaktionen notleidender Immobilienkredite – Non-Performing-Loans (NPL). In Zusammenarbeit mit der IMMOFORI Gesellschaft für Immobilien Forderungsinkasso mbH haben wir im Berichtszeitraum bereits mehr als dreißig Volksbanken und Raiffeisenbanken beim standardisierten Verkauf von gekündigten Forderungen unterstützt. Daneben bietet die DG HYP bei Portfolien entsprechender Größe und Struktur auch individuelle Lösungen für Ausplatzierungen und Beratungsdienstleistungen an. Angesichts des großen Interesses im FinanzVerbund erwarten wir hier auch weiterhin dynamisches Wachstum.

Refinanzierung

Unser Refinanzierungsvolumen betrug in den ersten neun Monaten 8,3 Mrd. €. Von den im Berichtszeitraum platzierten Emissionen entfielen 1,3 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 5,0 Mrd. € auf öffentliche Darlehen. Die ungedeckte Refinanzierung durch Inhaberschuldverschreibungen und Schuldscheine belief sich auf 2,0 Mrd. €.

Gewinn- und Verlustrechnung

Der Anstieg des Rohergebnisses von 217,4 Mio. € auf 227,3 Mio. € mit einem Zuwachs im Zinsüberschuss hat die Ertragsentwicklung der DG HYP in den zurückliegenden neun Monaten des Geschäftsjahres 2006 geprägt. Dabei verbesserte sich das Provisionsergebnis im Berichtszeitraum von –43,9 Mio. € (9/12 von 2005) auf –30,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf steigende Provisionserträge aus Beratungsdienstleistungen im Bereich Credit Treasury sowie auf geringere Provisionsaufwendungen beim Darlehenabsatz zurückzuführen.

Die Verwaltungsaufwendungen liegen im Berichtszeitraum mit 134,3 Mio. € leicht über dem Niveau des anteiligen

Vorjahres (133,5 Mio. €). Diese Entwicklung ist zurückzuführen auf den Neuaufbau des Vertriebs für den genossenschaftlichen FinanzVerbund sowie auf die Reintegration spezifischer IT-Anwendungsentwicklungen aus der VR Kreditwerk AG. Die erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen gehen zurück auf einmalige Kosten im Zuge der Redimensionierung der VR-Immobilien AG.

Die Kreditrisikovorsorge liegt mit –62,6 Mio. € spürbar unter dem Vorjahresniveau (–73,5 Mio. €). Das Bewertungsergebnis beläuft sich auf 0,9 Mio. € (31,5 Mio. €).

Insgesamt entspricht das operative Ergebnis mit 18,8 Mio. € unseren Erwartungen.

Bilanzentwicklung

Die Bilanzsumme der DG HYP ist im Berichtszeitraum um 5,5 Mrd. € auf 84,7 Mrd. € angestiegen.

Diese Entwicklung ist geprägt durch die Ausweitung des Wertpapierbestands um 6,0 Mrd. € auf 36,5 Mrd. € bei gleich bleibenden Beständen der Kommunalkredite. Im Zuge des im März 2006 getätigten Kreditportfolioverkaufs sowie fortlaufender Tilgungen ist der Bestand an Hypothekarkrediten gegenüber Kunden um 1,0 Mrd. € auf 23,8 Mrd. € gesunken.

Der Anstieg der Passiva zeigt sich insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kunden, die insgesamt um 5,0 Mrd. € gegenüber dem 31.12.2005 angestiegen sind. Das Eigenkapital ist durch die Aufnahme unbefristeter stiller Einlagen um 154 Mio. € auf 1,6 Mrd. € angewachsen.

Zahlen zur Geschäftsentwicklung

Geschäftsabschlüsse	1.1. bis 30.9.2006	9/12 von 2005	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Immobilienkredite inkl. Kreditverlängerungen	3.070	3.133	-2,0
Aufteilung der Immobilienkredite nach Geschäftsbereich			
– Privatkunden	1.340	1.480	-9,5
– Investoren	1.730	1.653	4,7
Portfolioinvestments	2.227	1.326	67,9
Staatsfinanzierungen inkl. Kreditverlängerungen	8.504	7.660	11,0
davon			
Kommunalkredite	1.904	2.392	-20,4
Schuldscheinkredite	942	1.367	-31,1
deckungsfähige Wertpapiere	5.658	3.901	45,0
Pfandbriefabsatz und andere Refinanzierungsmittel	8.320	9.921	-16,1

Bilanz zum 30. September 2006

Aktiva

	30.9.2006	31.12.2005	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	5.893	5.811	1,4
davon			
Hypothekarkredite	249	237	5,1
Kommunalkredite	4.462	4.609	-3,2
Forderungen an Kunden	41.131	41.857	-1,7
davon			
Hypothekarkredite	23.576	24.553	-4,0
Kommunalkredite	17.322	17.006	1,9
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	36.533	30.500	19,8
Übrige Aktiva	1.097	972	12,9
Bilanzsumme	84.654	79.140	7,0

Bilanz zum 30. September 2006

Passiva

	30.9.2006	31.12.2005	Veränd.
	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.227	11.272	26,2
davon			
Namenspfandbriefe	4.982	4.908	1,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	13.871	11.870	16,9
davon			
Namenspfandbriefe	11.100	9.069	22,4
Verbriefte Verbindlichkeiten	53.123	52.812	0,6
davon			
Hypothekenspfandbriefe	14.390	14.344	0,3
öffentliche Pfandbriefe	33.609	33.472	0,4
Nachrangige Verbindlichkeiten	644	659	-2,3
Genussrechtskapital	154	154	0,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	0	24	k.A.
Eigenkapital	1.635	1.481	10,4
Übrige Passiva	1.000	868	15,2
Bilanzsumme	84.654	79.140	7,0

Gewinn- und Verlustrechnung

	1.1. bis 30.9.2006	9/12 von 2005	Verän- derung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	247,5	244,2	1,4
Provisionsergebnis	-30,5	-43,9	30,5
Sonstige betriebliche Erträge	10,3	17,1	-39,8
Rohergebnis	227,3	217,4	4,6
Verwaltungsaufwendungen	134,3	133,5	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12,5	3,4	k.A.
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	80,5	80,5	0,0
Bewertungen	0,9	31,5	-97,1
Kreditrisikovorsorge	-62,6	-73,5	14,8
Betriebsergebnis	18,8	38,5	-51,2
Außerordentliches Ergebnis	0,0	-1,0	k.A.
Steuern	6,2	0,0	k.A.
Teilgewinnabführung	36,7	29,3	25,3
Veränderung des Fonds für allgemeine Bankrisiken	24,1	-8,2	k.A.
Gewinnabführung	0,0	0,0	k.A.

Mitarbeiterzahl im Jahresdurchschnitt

	1.1. bis 30.9.2006	1.1. bis 30.9.2005
Mitarbeiter insgesamt	595	582
davon		
Vollzeitbeschäftigte	556	548
Teilzeitbeschäftigte*	39	34
Auszubildende (in Gesamtzahl nicht enthalten)	21	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 34-21 73

Fax (0 40) 33 34-782 21 73

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

Dirk Brandes
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 +1 212 796 43-01
Telefax +1 212 796 43-05



Im FinanzVerbund der
Volksbanken
Raiffeisenbanken

Deutsche
Genossenschafts-
Hypothekenbank



DG HYP. Die innovative Immobilienbank.