



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

J a h r e s f i n a n z b e r i c h t  
2 0 0 7

## Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Darlehenszusagen</b>	420,2	259,5	245,7	191,3	199,8	316,2	578,3
davon							
Immobilienkredite	280,5	188,8	134,1	101,3	187,8	90,9	64,0
Schiffsfinanzierungen	99,7	44,9	-	-	-	-	-
Kommunalkredite	40,0	25,8	111,6	90,0	12,0	225,3	514,3
<b>Schuldverschreibungsabsatz</b>	176,2	261,4	280,6	149,0	239,0	148,0	305,0
<b>Bilanzsumme</b>	1.662,1	1.519,4	1.724,4	1.744,7	1.860,2	2.254,2	2.321,3
<b>Gesamtvolumen</b>	1.815,3	1.558,1	1.785,1	1.770,4	1.919,5	2.359,5	2.460,6
<b>Haftendes Eigenkapital</b>	68,7	68,7	51,5	51,4	51,4	51,4	51,3
<b>Betriebsergebnis</b>	5,8	4,5	4,2	3,2	4,1	2,9	1,8
<b>Jahresüberschuss</b>	4,7*)	4,5*)	4,2*)	1,9	2,4	1,7	1,1

\*) kein Steuerabzug aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages



M. M. WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK

Jahresfinanzbericht 2007

der

M. M. Warburg & CO Hypothekbank AG





## Lagebericht 2007

Mit einem Wirtschaftswachstum von 2,5 % erlebte Deutschland das 4. Wachstumsjahr in Folge. Gestützt auf eine gute Auftragslage und überdurchschnittlich hohe Auftragsbestände haben die Unternehmen ihre Produktionsanlagen zügig erweitert. Damit einhergehend haben sich die Bedingungen am Arbeitsmarkt erfreulicherweise nicht nur konjunkturell, sondern auch strukturell verbessert. Die Arbeitsmarktreformen, insbesondere aber auch Umstrukturierungen in den Unternehmen, wirkten sich positiv aus. Dennoch blieb trotz des deutlichen Abbaus der Arbeitslosenzahlen der Wachstumsbeitrag des privaten Verbrauchs hinter den Erwartungen zurück.

Die Finanzmärkte standen spätestens seit der Jahresmitte im Zeichen der vom amerikanischen Hypothekenmarkt ausgehenden Turbulenzen. Diese Verwerfungen hatten erhebliche Auswirkungen sowohl auf die Zinsentwicklung als auch auf die Devisenkurse. Die Flucht in sichere Anlagen führte im II. Halbjahr im Langfristbereich sowohl in Europa als auch in den USA zu einem deutlichen Absinken des Zinsniveaus. Im kurzfristigen Bereich waren, verschärft durch die Vertrauenskrise der Finanzmarktteilnehmer, die Verwerfungen noch stärker. Im Währungsbereich haben die Verunsicherungen hinsichtlich der USD-Kursentwicklung erheblich zugenommen. Die Hypotheken- und Finanzmarktentwicklung, gepaart mit ungewissen Konjunkturdaten, führte zu einer Neuausrichtung der US-Geldpolitik und verstärkte die bereits vorhandene Dollarschwäche. Die Vertrauens- und Liquiditätskrise im Finanzmarkt ist auch zum Jahresende noch nicht überwunden.

Sofern sich dies nicht zu einem eigenständigen neuen konjunkturellen Risiko entwickelt, sollte das Jahr 2008 nach Einschätzung der meisten Volkswirte für Deutschland und den Euro-Raum ein weiteres Jahr des Aufschwungs, wenn auch etwas schwächer als noch vor Monaten angenommen, bringen. Die konjunkturellen Aussichten für die USA haben sich allerdings verschlechtert. Ob die Entwicklung in den BRIC-Staaten dies auffangen kann, bleibt abzuwarten.

Im deutschen Immobilienmarkt wurden aufgrund der überaus günstigen Entwicklung im I. Halbjahr beim Transaktionsvolumen Rekordwerte erzielt. Das II. Halbjahr, insbesondere aber das IV. Quartal, verlief dann als Folge der Finanzmarktkrise enttäuschend. Es mussten sogar Transaktionen aufgrund verschlechterter Finanzierungsbedingungen abgesagt werden. In den Metropolregionen stiegen bei deutlich erhöhten Umsätzen die Spitzenmieten für Büros, Handelsflächen und Logistik-Immobilien. Die Leerstandsrate für neue Objekte ging weiter zurück. Ältere, nicht mehr in den Markt passende Immobilien waren allerdings nur schwer umzusetzen. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere ausländische Investoren für den deutschen Markt weiterhin optimistisch. Auch aufgrund des leichten Rückganges der Immobilienpreise im IV. Quartal sehen sie ihn im internationalen Vergleich unverändert als unterbewertet an und gehen von weiter sinkenden Leerstandsraten, steigenden Nachfragen und damit von deutlichen Mietwertsteigerungen aus.

Im wohnwirtschaftlichen Bereich ging die Zahl der Baugenehmigungen weiter deutlich zurück. Zudem zeigten sich starke regionale Verwerfungen. Während in den Zuzugsregionen die Flächennachfrage stieg, war in den wirtschaftsschwachen Gebieten

u.a. der Abriss von Geschosswohnungsbau erforderlich, um wenigstens zu einigermaßen ausgeglichenen Marktverhältnissen zu kommen.

Im Schifffahrtsbereich waren im II. Halbjahr zunehmend Zeichen für ein teilweise überhitztes Konjunkturklima erkennbar. Der Bestell- und Neubauboom scheint in fast allen Segmenten ungebrochen und die Preise für Neubauten, aber auch für second-hand Tonnage stiegen weiter. Die Charterraten in der Massengutschifffahrt erreichten bislang nicht gekannte Höhen. Andererseits hatten es die Reeder in der Container-Schifffahrt deutlich schwerer. Die Raten konnten zwar das Tief des Jahresanfangs überwinden. Insgesamt reichten sie aufgrund steigender Kosten für Personal- und Betriebsstoffe nicht aus, um in allen Fällen neben Zins und Tilgung auch angemessene Ausschüttungen auf das eingesetzte Kapital zu ermöglichen. Insgesamt trübte sich das Bild sicherlich auch als Folge erschwelter Kreditbedingungen im II. Halbjahr ein.

Für die M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG verlief das vergangene Jahr wiederum insgesamt erfolgreich. Dabei hat sich unsere konservative Geschäftspolitik mit der Fokussierung auf das kundenorientierte risikoarme Geschäft erneut als richtig erwiesen. Insofern bestehen naturgemäß keine Investitionen im subprime-Bereich oder in anderen derzeit in der Diskussion befindlichen Asset-Klassen. Zusätzlich hat sich in Zeiten allgemeiner Verunsicherung im Finanzbereich der Pfandbrief mit seiner auf traditionellen Werten basierenden festen gesetzlichen Grundlage als „Fels in der Brandung“ erwiesen. So konnten wir das ganze letzte Jahr auf ein attraktives Refinanzierungsinstrument zurückgreifen. Zusätzlich haben wir im Mai die Eigenmittel der Bank durch die Emission weiterer Nachrangdarlehen und Genußrechte gestärkt. Auf dieser Basis war es uns möglich, unser Kreditgeschäft im Immobilien- und Schiffskreditbereich deutlich auszubauen. Damit einhergehend stieg auch das Jahresergebnis auf einen neuen Höchststand.

## Aktivgeschäft

**I**nsgesamt sagten wir im vergangenen Jahr Kredite in Höhe von EUR 420,2 Mio. (Vj. EUR 259,5 Mio.) zu. Davon entfielen

- auf das Immobilienkreditgeschäft EUR 280,5 Mio. (Vj. EUR 188,8 Mio.),
- auf Schiffsfinanzierungen EUR 99,7 Mio. (Vj. EUR 44,9 Mio.),
- auf das Kommunalkreditgeschäft einschließlich der dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnenden Wertpapiere EUR 40,0 Mio. (Vj. 25,8 Mio.).

Basierend auf der erfreulichen Entwicklung im 2. Halbjahr 2006 konnten wir im Jahr 2007 unser Immobilienkreditgeschäft deutlich ausweiten. Ohne unsere konservativen Entscheidungskriterien zu verlassen, stiegen die Zusagen um knapp 50 %. Unsere Kunden, in der Regel professionelle Teilnehmer am Immobilienmarkt, nutzten die gute Marktentwicklung zu Verkäufen. Aufgrund erheblicher vorzeitiger Rückzahlungen, stiegen die Bestände im Immobilienfinanzierungsbereich daher trotz Auszahlungen in Höhe von EUR 179,0 Mio. nur um gut 7 % auf EUR 798,1 Mio.

Unsere Geschäftsausrichtung im Immobilienkreditbereich hat sich im vergangenen Jahr nicht geändert. Unverändert haben wir uns als Nischenanbieter für individuelle Finanzierungen oberhalb des standardisierten Massengeschäftes positioniert. Dabei liegt unser Fokus nach wie vor auf der Finanzierung vielseitig nutzbarer Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Metropolregionen Deutschlands mit Kreditbeträgen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 10,0 Mio. Managementobjekte wie Hotels und Sozialimmobilien werden von uns nur in Einzelfällen beliehen. Gleiches gilt für das Auslandskreditgeschäft.

Neben langfristigen Endfinanzierungen, die wir für die Hypothekenbank suchen, bearbeiten wir Zwischenfinanzierungen sowie ausgewählte Projektentwicklungen im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft für die M.M.Warburg & CO KGaA. Auch in diesem Bereich konnten wir im vergangenen Jahr erfreuliche Steigerungen verzeichnen. Unser Kreditgeschäft wird von anderen Gesellschaften innerhalb des Warburg-Verbundes durch zahlreiche andere Dienstleistungen aus der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ergänzt.

In unserem im Jahr 2006 neu aufgenommenen Geschäftsbereich des langfristigen Schiffskreditgeschäftes konnte das Zusagevolumen des Vorjahres mehr als verdoppelt werden. Die Bearbeitung des Schiffskreditgeschäftes erfolgt im Rahmen eines Kompetenzzentrums Schiffskredit, das bei der M.M.Warburg & CO KGaA angesiedelt ist. Bei dem Aufbau unsere Schiffskreditbestandes konzentrieren wir uns unverändert auf die Finanzierung von Containerschiffen, Bulkern sowie Tankern, die wir im Rahmen von Konsortialanteilen in Höhe von EUR 5,0 Mio. bis EUR 15,0 Mio. für unsere Bank akquirieren.

Im Kommunalkreditgeschäft einschließlich des dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnenden Wertpapiergeschäftes haben wir im vergangenen Jahr keine besonderen Aktivitäten entwickelt. Bei der derzeitigen Marktverfassung sehen wir für ein Haus unserer Größe und Ausrichtung in diesem Geschäftsbereich keine nachhaltigen risikoadäquaten Ertragsmöglichkeiten. Das Neugeschäft konnte daher erneut die hohen Fälligkeiten nicht ausgleichen. Unsere Bestände sanken daher von EUR 562,0 Mio. auf EUR 453,2 Mio.

## Passivgeschäft

Noch stärker als in der Vergangenheit galt es im letzten Jahr darauf zu achten, dass die Refinanzierung der Bank, damit ihre Liquidität und die Möglichkeit, zusätzliche Kredite vergeben zu können, sichergestellt ist. Mit dem Pfandbrief haben die Pfandbriefbanken und damit auch wir ein hervorragendes Refinanzierungsinstrument, das seit vielen Jahren bewiesen hat, zu den sichersten Anlagemöglichkeiten weltweit zu gehören. Uns war es daher trotz der Verwerfungen an den Finanzmärkten jederzeit möglich, in ausreichendem Umfang entsprechend unseren Bedürfnissen Pfandbriefe zu begeben. Erstmals konnte auch im Rahmen einer USD-Floater-Emission ein Schiffspfandbrief emittiert werden.

Insgesamt nahmen wir im Jahre 2007 Passivmittel in Höhe von EUR 176,2 Mio. auf. Hiervon entfielen auf

- |                             |     |            |
|-----------------------------|-----|------------|
| • Hypothekendarlehen        | EUR | 103,5 Mio. |
| • Öffentliche Pfandbriefe   | EUR | 20,0 Mio.  |
| • Schiffshypothekendarlehen | EUR | 3,4 Mio.   |
| • Schuldscheindarlehen      | EUR | 33,0 Mio.  |
| • Genussrechte              | EUR | 7,5 Mio.   |
| • Nachrangige Darlehen      | EUR | 8,8 Mio.   |

Die Feinsteuerung unseres Liquiditätsmanagements erfolgt über Tages- und Termingeldgeschäfte, insbesondere im Rahmen der gruppenweiten Geldmarktaktivitäten des Warburg-Verbundes sowie bei anderen erstklassigen deutschen Bankadressen. Daneben besteht ein kleiner Liquiditätsbestand aus Floatern ausschließlich von Inlandsbanken.

In Ergänzung zu unseren traditionellen Refinanzierungsmethoden über Festzinspfandbriefe wurden im Rahmen unseres Aktiv-Passivmanagements wiederum Swaps mit erstklassigen, im Wesentlichen deutschen Bankadressen, abgeschlossen. Wie in der Vergangenheit werden die Swaps als Mikro hedge einzelnen Geschäften zugeordnet und bleiben über die Laufzeit der Geschäfte miteinander verbunden.

## Innenbereich

In unserem Innenbereich haben wir die Abteilungen Rechnungswesen, Controlling, Organisation, EDV sowie die allgemeine Verwaltung zusammenfasst. Eine der Hauptaufgaben des letzten Jahres war die Vorbereitung auf die neuen aufsichtsrechtlichen Meldevorschriften – Stichwort Basel II. Diese erforderten erhebliche zusätzliche Kosten und Zeitaufwendungen. Zunehmend belasten die umfassenden regulatorischen Anforderungen, sei es im Rahmen unserer Berichterstattung an die Aufsichtsbehörden, sei es zusätzlich im Rahmen des Berichtswesens der Warburg-Gruppe u.a. zur Erfüllung der dortigen aufsichtsrechtlichen Vorgaben. Daneben haben wir unsere Controllingssysteme entsprechend der Ausrichtung unseres Hauses auf das Individualgeschäft weiter verfeinert.

## Risikomanagement

Basis unserer Gesamtbanksteuerung sowie des Risikomanagements ist die in enger Abstimmung mit unserer Mutterbank entwickelte umfassende Geschäfts- und Risikostrategie. Dort sind die Rahmenbedingungen für unser Geschäft und die Behandlung sämtlicher für uns relevanter Risikoarten festgelegt. Daneben bestehen umfangreiche organisatorische Regelungen, die die Geschäfts- und Risikostrategie ausfüllen. Entsprechend den Mindestanforderungen an das Risikomanagement besteht ein laufender konstruktiver Dialog mit unserem Aufsichtsrat im Hinblick auf alle Fragen des

Risikomanagements. Aufgrund regelmäßig neuer gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Vorgaben sowie des sich immer schneller verändernden wirtschaftlichen, insbesondere aber auch finanzpolitischen Umfeldes der Bank ist die Fortentwicklung unseres Risikomanagementsystems eine permanente Aufgabe, in die alle Mitarbeiter eingebunden sind.

Maßgeblich bestimmt werden unsere Planungen zur Steuerung der Bank durch unsere auf dem Vorsichtsprinzip beruhende Geschäfts- und Risikostrategie. Im Rahmen eines jährlich wiederkehrenden Planungsprozesses werden für die einzelnen Bereiche in enger Abstimmung mit den leitenden Mitarbeitern Ziele (z.B. Volumens- oder Margenvorgaben für den Kreditbereich) festgelegt. Aus diesen Vorgaben werden unsere mittel- und langfristigen Bilanz- und Ertragsprognosen abgeleitet, nachdem die Zahlen mit den aufsichtsrechtlichen Vorgaben, die jeweils – unter Berücksichtigung ausreichender Reserven – als Mindestgröße gelten, abgeglichen sind. Innerhalb des Jahres erfolgt regelmäßig ein Soll/Ist Vergleich.

Für unsere drei Kreditbereiche – Immobilienfinanzierung, Schiffskreditgeschäft und Kommunalkredite – liegen prägnante Kreditrisikostراتيجien vor, die mindestens einmal jährlich überarbeitet werden. Mit ihnen haben wir, z.B. für unseren Immobilienkreditbereich, unsere Geschäftsfelder, die Zielkunden, die von uns gesuchten Standorte sowie die von uns zur Verfügung zu stellenden Kreditarten klar definiert. Ausnahmen von der Kreditrisikostategie sind im Rahmen der Beschlussvorlagen ausdrücklich kenntlich zu machen und zu begründen.

Adressausfallrisiken werden durch restriktive Kreditrichtlinien begrenzt. Diese beinhalten unter anderem Vorgaben zur konservativen Bewertung sowie das Besichtigungsanfordernis sämtlicher zur Beleihung angebotener Immobilien in der Regel durch den Vorstand. Alle Kredite mit erhöhtem Risikopotential werden mindestens vierteljährlich durch Vorstand und die zuständigen Mitarbeiter einzeln durchgesprochen, um auch festzustellen, ob Wertkorrekturen erforderlich sind. Zudem erfolgt mindestens einmal jährlich eine gemeinsame Überprüfung aller Kredite durch den Gesamtvorstand und die leitenden Mitarbeiter im Kreditbereich. Angesichts der Größe der Bank ist eine andauernde Einbindung sämtlicher Vorstandsmitglieder in nahezu alle risikorelevanten Prozesse gewährleistet. Zusätzlich erhalten alle Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder in einem vierteljährlichen Turnus, die nach den Vorgaben der MaRisk zu erstellenden Risikoberichte. Diese liefern alle notwendigen Angaben zur Struktur und Risikoentwicklung unseres Kreditportfolios.

Unverändert nehmen wir am Rating-Projekt des Bankverlages/Bundesverbandes deutscher Banken teil, um so auf eine breitere Datenbasis für das aufsichtsrechtlich vorgegebene Rating zurückgreifen zu können. Ungeachtet dessen wird die Entscheidungsfindung insbesondere aufgrund einer umfassenden individuellen Bonitätsprüfung von Kreditnehmer und Beleihungsobjekt getroffen. Scoring-Modelle kommen bei uns nicht zum Einsatz. Neben dem laufenden Kontakt mit unseren Kunden erfolgt im Rahmen des Bestandsrating jährlich eine umfassende Analyse von Kreditnehmer und Bestandsobjekt.

Adressausfallrisiken aus dem Derivategeschäft und der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mit der konzernweit zuständigen Fachabteilung der Mutterbank überprüft.

Marktpreisrisiken resultieren aus für die Bank potentiell nachteiligen Veränderungen von Zinssätzen sowie Devisenkursen inklusive der damit verbundenen Volatilität. Zur Messung der Marktpreisrisiken verwendet die Bank eigene Risikomodelle mit entsprechenden Stress-Szenarien. Daneben ist sie in die gruppenweit festgelegte Systematik zur Erfassung der Marktpreisrisiken eingebunden.

Die Risikolimiten sowie die Risikosätze für Abweichungsszenarien werden regelmäßig überprüft und mindestens anlässlich jeder Aufsichtsratssitzung mit dem Aufsichtsrat erörtert und gegebenenfalls angepasst. Die tägliche Aufbereitung der Zahlen und deren Analyse erfolgt in einer vom Marktbereich unabhängigen Stabsstelle, die direkt dem Vorstand berichtet. Zusätzlich wird der Vorstand über jedes Einzelgeschäft, die Gesamtposition sowie die Einhaltung der Limite sowie die Liquiditätslage täglich schriftlich unterrichtet. Neben Volumenslimiten auf nomineller und barwertiger Basis, erfolgt eine kontinuierliche Risikomessung und Überwachung im Rahmen einer gruppenweit eingeführten mark-to-market Bewertung sowie zusätzlich eines value-at-risk-Ansatzes. Zusätzlich hat der Vorstand der Bank festgelegt, dass die ursprünglich zwischen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und dem Verband deutscher Pfandbriefbanken für die Hypothekenbanken vereinbarte „Ampelregelung“ zur Begrenzung der Zinsänderungsrisiken von uns unverändert fortgeführt und einzuhalten ist. Im vergangenen Jahr lagen die Werte zwischen 0,53 % und 5,56 % und damit weit unter der ursprünglich vereinbarten Grenze von 10 %.

Neben täglichen Dispositionssitzungen erfolgen die Überwachung unserer Zinsposition sowie die Steuerung unseres Liquiditätsrisikos in regelmäßigen Treasury-Sitzungen zwischen Gesamtvorstand und der Abteilung Geld- und Kapitalmarkt. Dort werden auch alle liquiditätswirksamen Positionsveränderungen, die maschinell erfasst werden, frühzeitig analysiert. Unsere Grundsatz II Auslastung lag im vergangenen Jahr zwischen 1,18 und 1,51 (Basis Monatsendwerte).

Mit Aufnahme des Schiffskreditgeschäftes ist die Bank auch Fremdwährungspositionen eingegangen. Angesichts der Größe und Ausrichtung der Bank ist vorstandsseitig hierzu festgelegt worden, dass sämtliche Wechselkurs relevanten Positionen, soweit dies aufgrund der Größenordnung sinnvoll ist, abzusichern sind. Hierzu werden sämtliche Fremdwährungskredite im Rahmen der jeweiligen Zinsfestschreibungszeit mit laufzeitkongruenten Positionen der Passivseite fest verbunden.

Operationellen Risiken begegnet die Bank durch ein angemessen detailliertes Regelwerk insbesondere im Rahmen unseres Organisations-Handbuches. Durch regelmäßige Schulungsmaßnahmen stellen wir zudem sicher, dass unsere überdurchschnittlich erfahrenen Mitarbeiter ihre Kenntnisse über die sich schnell wandelnden Geschäftsumfelder laufend weiter entwickeln. In unseren technischen Systemen ist ein durchgängiges Vier-Augen-Prinzip in Verbindung mit zusätzlichen Zwangskontrollen und

Freigaben integriert. Das Kontrollsystem befindet sich in ständiger Weiterentwicklung. Notfallpläne und back up-Abkommen garantieren zusammen mit der täglichen Auslagerung des Datenbestandes im Rahmen einer Outsourcing-Vereinbarung, die jederzeitige Verfügbarkeit der eingesetzten DV-Systeme im Krisenfall. Für rechtliche Fragen steht uns die Rechtsabteilung der Mutterbank zur Verfügung. Die Personalverwaltung ist gleichfalls auf die M.M.Warburg & CO KGaA ausgelagert. Gegebenenfalls noch bestehende Restrisiken sind durch Versicherungen abgedeckt.

Auf der Basis der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vorgegebenen Rahmenbedingungen prüft die interne Revision in direkter Verantwortung des Vorstandes alle organisatorischen Regelungen und ihre Wirksamkeit zur Steuerung der Risiken. Der für das vergangene Jahr erlassene Prüfungsplan, der sämtliche wesentliche Geschäftsgebiete umfasst, wurde vollständig abgearbeitet.

## Bilanz- und Ertragsentwicklung

Die Bilanzsumme der Bank stieg um EUR 142,7 Mio. oder um knapp 10 % auf EUR 1.662,1 Mio.. Während bei den Kommunalkrediten ein Rückgang aufgrund der Fälligkeiten des Vorjahres, die nicht vollständig durch Neugeschäft ersetzt werden konnten, zu verzeichnen war, stiegen die ausgewiesenen Immobilien- und Schiffsfinanzierungen trotz erheblicher Rückflüsse im Immobilienkreditbereich deutlich. Zusätzlich waren erneut in nennenswertem Umfang Mittel im Geldmarkt aufzunehmen bzw. anzulegen, um den aufsichts- und deckungsrechtlichen Anforderungen gerecht werden zu können. Auf der Passivseite stiegen entsprechend der Struktur des Aktivgeschäftes erneut insbesondere die Hypothekennamenspfandbriefe.

Die Kapitalbasis der Bank ist unverändert gut. Mit einer Eigenkapitalkennziffer von 10,4 entsprechend den Berechnungen des Grundsatzes I sind wir für die im Jahre 2008 erwartete weitere Steigerung des Kreditgeschäftes gut vorbereitet. Zudem besteht ein genehmigtes Kapital, das zusammen mit nicht ausgenutzten Beträgen im Ergänzungskapital weitere Möglichkeiten für eine Geschäftsausweitung zuläßt.

Der Zinsüberschuss stieg um TEUR 575 oder knapp 7 %. Hier wirkt sich erfreulicherweise der Ausbau unseres Immobilien- und Schiffskreditgeschäftes aus, während der Anteil des Kommunalkreditgeschäftes am Zinsergebnis mittlerweile bereits unterhalb des erst 2006 aufgenommenen Schiffskreditgeschäftes liegt. Strukturell ist erfreulich, dass der Anteil der Zusatzerträge aus dem Aktiv-/Passivmanagement im Kommunalkreditgeschäft weiter zurückgegangen ist. Das Provisionsergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr deutlich. Ursache sind Zusatzerträge aus Beratungsleistungen, die wir unter anderem im Rahmen des Kompetenzzentrums Immobilienkreditgeschäft erbracht haben.

Trotz erheblicher Zusatzaufwendungen, unter anderem im Zusammenhang mit externen Prüfungen, konnten wir den Kostenanstieg mit 8,9 % im Rahmen halten. Zu bedauern ist, dass der Anteil der nicht beeinflussbaren Kosten, auch im Zusammenhang

mit der Anpassung der technischen Systeme an neue aufsichtsrechtliche Vorgaben, immer größer wird und sämtlichen Anstrengungen zur Kostendisziplin zuwider läuft. Wir befürchten, dass sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Im Zusammenhang mit einer verschlechterten Bonitätseinschätzung dreier Engagements musste die Risikovorsorge gegenüber dem Vorjahr aufgestockt werden. Zusätzlich haben wir die Pauschalwertberichtigung weiter erhöht. Insgesamt lag das Betriebsergebnis bei EUR 4,7 Mio. (Vj. EUR 4,5 Mio.). Eine Steigerung um gut 4 % und damit erneut das beste Ergebnis in der Geschichte der Bank. Aufgrund des Ende 2005 abgeschlossenen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages steht der Betrag vollständig der M.M. Warburg & CO KGaA zu.

### Ausblick

Für das laufende Jahr haben wir uns trotz derzeit bestehender Unsicherheiten erneut ehrgeizige Ziele gesetzt. In den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres gelang es uns, unser Geschäft planmäßig weiter auszubauen, besondere gemäß § 289 II Nr. 1 HGB erwähnungspflichtige Vorgänge haben sich nicht ereignet. Aufgrund unserer konservativen Geschäftsausrichtung sind wesentliche Risiken für die künftige Geschäftsentwicklung der Bank nicht erkennbar. Die derzeitige Strukturkrise im Finanzbereich schafft aus unserer Sicht, insbesondere für Institute, die in der Vergangenheit auf Basis einer strikt kundenorientierten Geschäftspolitik agiert haben, zusätzliche Chancen. Das Schiffs- und das Immobilienkreditgeschäft soll gezielt ausgebaut werden. Im Kommunalkreditbereich gehen wir hingegen nicht von nennenswerten zusätzlichen Geschäftsmöglichkeiten aus. Mit dem Pfandbrief als unserem Hauptrefinanzierungsinstrument wird die Liquiditätssituation der Bank weiter stabil bleiben. Zudem wird die bewährte Zusammenarbeit im Rahmen des Liquiditätsmanagements des Warburg-Verbundes fortgeführt.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass es auch in den nächsten Jahren als Folge des weiteren Ausbaus des Immobilien- und Schiffskreditgeschäftes zu einer moderaten Ausweitung der Bilanzsumme kommen wird. Angesichts unserer Geschäftsstruktur gehen wir weiterhin von unterdurchschnittlichen Risikokosten aus. Unsere Planungen sehen trotz höherer Verwaltungsaufwendungen ein weiter steigendes Ergebnis vor. Langfristiges Ziel bleibt es, die schon jetzt gute Eigenkapitalverzinsung vor Steuern stabil zu halten bzw. weiter zu optimieren.

Hamburg, den 22. Februar 2008

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

Jahresabschlussbilanz für das Geschäftsjahr vom 1. Jan. 2007 bis 31. Dez. 2007

AKTIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		974,74		1
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		372.097,61		9
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR	372.097,61		
c) Guthaben bei Postgiroämtern		0,00		0
			373.072,35	
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind				
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitel öffentlicher Stellen			0,00	0
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	EUR	0,00	0,00	0
b) Wechsel				
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	EUR	0,00		
			0,00	
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen			0,00	0
b) Kommunalkredite			257.844.077,07	357.161
c) andere Forderungen			133.763.219,60	25.994
darunter: täglich fällig gegen Beihung von Wertpapieren	EUR	9.778.164,86		
	EUR	0,00		
			391.607.296,67	
4. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen			901.785.328,67	792.317
b) Kommunalkredite			36.716.212,99	57.977
c) andere Forderungen			473.312,12	327
darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren	EUR	0,00		
			938.974.853,78	
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Geldmarktpapiere				
aa) von öffentlichen Emittenten		0,00		0
ab) von anderen Emittenten		0,00	0,00	0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
ba) von öffentlichen Emittenten		0,00		0
bb) von anderen Emittenten		158.698.789,47	158.698.789,47	146.847
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR	158.698.789,47		
c) eigene Schuldverschreibungen			0,00	0
Nennbetrag	EUR	0,00		
			158.698.789,47	
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			0,00	0
7. Beteiligungen			10.000,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR	0,00		
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten	EUR	0,00		
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			0,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR	0,00		
9. Treuhandvermögen			167.501.818,44	132.558
darunter: Treuhandkredite	EUR	167.501.818,44		
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch			0,00	0
11. Immaterielle Anlagewerte			54.351,65	72
12. Sachanlagen			51.862,54	57
13. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital			0,00	0
darunter: eingefordert	EUR	0,00		
14. Eigene Aktien oder Anteile			0,00	0
Nennbetrag	EUR	0,00		
15. Sonstige Vermögensgegenstände			397.779,56	170
16. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		4.079.696,85		5.858
b) andere		324.243,84		36
			4.403.940,69	
17. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			0,00	0
			1.662.073.765,15	1.519.384
		Summe der Aktiva		

der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg

PASSIVSEITE	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Namenspfandbriefe		93.111.936,46		79.933
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe EUR	93.111.936,46			
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe EUR	0,00			
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		80.680.851,80		132.436
c) andere Verbindlichkeiten		325.685.952,60		228.864
darunter: täglich fällig EUR	0,00			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Namenspfandbriefe EUR	0,00			
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe EUR	0,00			
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe EUR	0,00			
und Öffentliche Namenspfandbriefe EUR	0,00			
			499.478.740,86	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Namenspfandbriefe		413.405.820,26		347.847
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe EUR	413.405.820,26			
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe EUR	0,00			
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		150.656.303,24		162.294
c) Spareinlagen				
ca) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten		0,00		
cb) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten		0,00	0,00	
d) andere Verbindlichkeiten		145.929.691,27		121.205
darunter: täglich fällig EUR	27.782,72			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Namenspfandbriefe EUR	0,00			
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe EUR	0,00			
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe EUR	0,00			
und Öffentliche Namenspfandbriefe EUR	0,00			
			709.991.814,77	
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		33.732.357,50		35.412
davon Hypothekenspfandbriefe EUR	30.327.313,75			
davon Schiffshypothekenspfandbriefe EUR	3.405.043,75			
ab) Öffentliche Pfandbriefe		157.298.241,09		184.681
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	191.030.598,59	0
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten			0,00	0
darunter: Geldmarktpapiere EUR	0,00			
			191.030.598,59	
4. Treuhandverbindlichkeiten			167.501.818,44	132.558
darunter: Treuhandkredite EUR	167.501.818,44			
5. Sonstige Verbindlichkeiten			2.312.762,67	7.191
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		1.644.674,86		3.024
b) andere		2.682,93		4
			1.647.357,79	
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		0
b) Steuerrückstellungen		0,00		0
c) andere Rückstellungen		610.672,03		535
			610.672,03	
8. Sonderposten mit Rücklageanteil			0,00	0
9. Nachrangige Verbindlichkeiten			27.600.000,00	29.000
10. Genusssrechtskapital			27.500.000,00	20.000
darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig EUR	0,00			
11. Fonds für allgemeine Bankrisiken			0,00	0
12. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		15.350.000,00		15.350
b) Kapitalrücklage		18.950.000,00		18.950
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		0,00		0
cb) Rücklage für eigene Anteile		0,00		0
cc) satzungsmäßige Rücklagen		0,00		0
cd) andere Gewinnrücklagen		100.000,00	100.000,00	100
d) Bilanzgewinn			0,00	0
			34.400.000,00	
Summe der Passiva			1.662.073.765,15	1.519.384

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Eventualverbindlichkeiten			
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln		0,00	0
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen		697.877,99	4
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		0,00	0
			697.877,99
2. Andere Verpflichtungen			
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften		0,00	0
b) Plazierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0,00	0
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		156.702.416,89	38.711
			156.702.416,89

## Gewinn- und Verlustrechnung der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG

AUFWENDUNGEN	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen			60.351.823,30	54.446
2. Provisionsaufwendungen			277.302,77	75
3. Nettoaufwand aus Finanzgeschäften			58.355,17	32
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	2.058.175,01			1.949
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>349.068,71</u>	2.407.243,72		324
darunter: für Altersversorgung	EUR 63.745,59			
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>2.181.949,24</u>		1.942
			4.589.192,96	
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			53.014,50	57
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	0
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			1.090.247,91	533
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			13.244,91	0
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	0
10. Einstellungen in Sonderposten mit Rücklageanteil			0,00	0
11. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00	0
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen			803,00	1
14. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			4.700.000,00	4.500
15. Jahresüberschuß			0,00	0
		Summe der Aufwendungen	<u>71.133.984,52</u>	<u>63.859</u>

für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

ERTRÄGE	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	62.223.742,96		57.860
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	7.252.234,37		5.135
		69.475.977,33	
2. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0
b) Beteiligungen	0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00		0
		0,00	
3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		0,00	
4. Provisionserträge			
a) Kreditgeschäft	852.647,21		129
b) Dienstleistungen	737.647,15		645
		1.590.294,36	
5. Nettoertrag aus Finanzgeschäften		0,00	0
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	0
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		67.712,83	90
9. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00	0
10. Außerordentliche Erträge		0,00	0
11. Erträge aus Verlustübernahme		0,00	0
12. Jahresfehlbetrag		0,00	0
Summe der Erträge		71.133.984,52	63.859

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuß		0,00	0
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	0
		0,00	0
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0
		0,00	0
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der gesetzlichen Rücklage	0,00		0
b) aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00		0
c) aus satzungsmäßigen Rücklagen	0,00		0
d) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		0
		0,00	0
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital		0,00	0
		0,00	0
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzlichen Rücklagen	0,00		0
b) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		0
c) in satzungsmäßige Rücklagen	0,00		0
d) in andere Gewinnrücklagen	0,00		0
		0,00	0
7. Wiederauffüllung des Genussrechtskapitals		0,00	0
		0,00	0
8. Bilanzgewinn		0,00	0



## ANHANG

### I.

#### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluß der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches §§ 340 ff – unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes und des Pfandbriefgesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute – aufgestellt.

Das Bankhaus M.M.Warburg & CO KGaA hält eine Beteiligung von 100 % an der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. In den von der M.M.Warburg & CO Gruppe KGaA erstellten Konzernabschluss ist die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG einbezogen.

Der Jahresabschluß der Gesellschaft wird in den Konzernabschluß der M.M.Warburg & CO Gruppe KGaA, Hamburg, einbezogen. Der Konzernabschluß wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und bekannt gemacht.

### II.

#### Angaben zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Berichtsjahr unverändert fortgeführt.

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gemäß § 340e Abs. 2 HGB angesetzt. Der Unterschied zwischen Auszahlungsbetrag und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Für das latente Kreditrisiko im Hypothekengeschäft haben wir eine ausreichende Pauschalwertberichtigung gebildet.

Schuldverschreibungen und andere festverzinslichen Wertpapiere sind, soweit sie der Liquiditätsreserve zugeordnet wurden, nach dem strengen Niederstwertprinzip (§ 253 Abs. 3 in Verbindung mit § 280 HGB) bewertet. Die dem Anlagevermögen zugeordneten festverzinslichen Wertpapiere sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagiobeträge werden über die Laufzeit der Papiere verteilt und dem Zinsergebnis zugeordnet.

Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten aktiviert.

Sachanlagen sind entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit den um die linearen planmäßigen Abschreibungen bzw. mit den um die höheren steuerrechtlichen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Im Anlagespiegel werden sie als Zugänge und im Betrag der kumulierten Abschreibungen berücksichtigt.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert. Der Unterschied zwischen dem Nennbetrag von Verbindlichkeiten und ihrem Ausgabebetrag wird in die Rechnungsabgrenzung eingestellt.

Abzugrenzende Zinsen sind in die jeweilige Bilanzposition einbezogen.

Derivative Finanzgeschäfte dienen ausschließlich der Absicherung von Zinsänderungsrisiken und sind mit den zugeordneten Grundgeschäften als Einheit bewertet. Rückstellungen hierfür waren nicht erforderlich. Die laufenden Zinsen sind – periodengerecht abgegrenzt – im Zinsergebnis enthalten.

Beim Ausweis der Risikovorsorge haben wir von der Möglichkeit der Überkreuzkompensation aller Aufwendungen und Erträge gemäß § 340f Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

### III. ANGABEN ZUR BILANZ

#### 1. Allgemeines

##### **Währungsumrechnung**

Auf fremde Währung lautende Bilanzpositionen sind gemäß § 340h Abs. 1 HGB zum Referenzkurs der Europäischen Zentralbank (EZB) am Bilanzstichtag umgerechnet.

#### 2. Aktivseite

##### **Fristengliederung**

Forderungen an Kreditinstitute	2007 TEUR	2006 TEUR
mit Restlaufzeiten von		
– bis 3 Monate	158.778	72.801
– über mehr als drei Monate bis ein Jahr	56.697	57.219
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	141.132	218.134
– länger als fünf Jahr	35.000	35.000
Insgesamt	391.607	383.154

Forderungen an Kunden	2007 TEUR	2006 TEUR
mit Restlaufzeiten von		
– bis 3 Monate	49.911	32.919
– über mehr als drei Monate bis ein Jahr	24.513	30.478
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	176.115	134.479
– länger als fünf Jahr	688.436	652.745
Insgesamt	938.975	850.621

	2007 TEUR	2006 TEUR
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	158.699	146.847

davon in 2008 fällig 5.009 TEUR

An Pensionsgeschäften haben wir uns weder zum Bilanzstichtag noch während des Jahres 2007 beteiligt.

### Börsenfähige Wertpapiere und Beteiligungen

TEUR	insgesamt	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	158.699	148.874	9.825
Beteiligungen	10	0	10
Insgesamt	158.709	148.874	9.835

### Treuhandvermögen

Bei dem Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 167.502 handelt es sich um Forderungen an Kunden im Rahmen von Konsortialfinanzierungen.

### Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Bruttowerte 01.01. TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	Bruttowerte 31.12. TEUR	Zuschrei- bungen TEUR	kumul. Abschreibung TEUR	Buchwert 31.12. TEUR
Beteiligungen	0	10	0	10	0	0	10
Finanzanlagen (nominal)	143.013	40	kein Ausweis (s. § 34 Abs. 3 Satz 2 RechKredV)				183.013
Immaterielle Anlagewert	190	13	0	203	0	149	54
Sachanlagen	447	17	21	443	0	391	52
	143.650	80	21	656	0	540	183.129

Die Abschreibungen des laufenden Jahres betragen TEUR 53. Davon entfallen auf immaterielle Anlagegüter TEUR 31, Sachanlagen TEUR 19 und GWG TEUR 3.

### Sonstige Vermögensgegenstände

In der Bilanzposition sind Forderungen aus Konsortialfinanzierungen in Höhe von TEUR 233, Vorrauszahlungen in Höhe von TEUR 140 und Sonstiges in Höhe von TEUR 25 ausgewiesen.

### Rechnungsabgrenzungsposten

	2007 TEUR	2006 TEUR
Agio aus Forderungen	3.312	4.965
Emissionsdisagio aus Schuldverschreibungen	768	893
Sonstige	324	36
Insgesamt	4.404	5.894

## 3. Passivseite

### Fristengliederung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	2007 TEUR	2006 TEUR
mit Restlaufzeiten von		
– bis 3 Monate	287.290	198.782
– über mehr als drei Monate bis ein Jahr	108.689	72.056
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	83.500	145.395
– länger als fünf Jahr	20.000	25.000
Insgesamt	499.479	441.233

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2007 TEUR	2006 TEUR
mit Restlaufzeiten von		
– bis 3 Monate	15.434	19.371
– über mehr als drei Monate bis ein Jahr	62.358	41.485
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	241.020	214.310
– länger als fünf Jahr	391.180	356.180
Insgesamt	709.992	631.346

### Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 167.502 bestehen ausschließlich gegenüber Kreditinstituten im Rahmen von Konsortialfinanzierungen.

### Sonstige Verbindlichkeiten

In der Bilanzposition sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 186, nicht fällige Zinsverbindlichkeiten auf Genussscheine in Höhe von TEUR 1.439 sowie anteilige Zinsen Konsorten in Höhe von TEUR 460 und nach dem Bilanzstichtag fällige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung enthalten.

### Rechnungsabgrenzungsposten

	2007 TEUR	2006 TEUR
Damnum aus Forderungen	1.642	3.018
Agio aus Schuldverschreibungen	2	6
Sonstige	3	4
Insgesamt	1.647	3.028

### Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Personalarückstellungen und Prüfungskosten.

	2007 TEUR	2006 TEUR
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	27.600	29.000

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten entfallen auf einzelne Abschnitte die nachstehenden Beträge:

Nominal EUR	Zins	Fälligkeit
1.022.583,76	5,5400	01.04.2008
2.556.459,41	5,6000	14.04.2008
1.533.875,64	5,6300	06.05.2008
1.533.875,64	5,2800	01.04.2009
127.367,94	5,7500	17.09.2012
10.000.000,00	4,5000	14.01.2015
2.000.000,00	4,5500	05.12.2016
325.837,61	4,8000	12.03.2017
2.000.000,00	5,1100	08.05.2017
1.500.000,00	5,1100	10.05.2017
5.000.000,00	5,1100	08.05.2017
27.600.000,00		

Die Bedingungen entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 5a Satz 1 KWG.

Vorzeitige Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

Die Zinsaufwendungen für nachrangige Darlehen belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.320.

	2007 TEUR	2006 TEUR
<b>Genussrechtskapital</b>	27.500	20.000

Von dem Genussrechtskapital entfallen auf die einzelnen Abschnitte die nachstehenden Beträge:

Nominal EUR	Zins	Fälligkeit
4.000.000,00	5,67	30.06.2017
8.000.000,00	5,67	30.06.2017
8.000.000,00	5,67	30.06.2017
2.500.000,00	6,21	29.06.2018
5.000.000,00	6,21	29.06.2018
27.500.000,00		

Die Bedingungen entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 5a Satz 1 KWG.  
Vorzeitige Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

Diese Zinsaufwendungen für die Genussscheine belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 1.439.

#### **Gezeichnetes Kapital/ genehmigtes Kapital**

In der Hauptversammlung vom 1. November 2006 ist der Vorstand ermächtigt worden, das Grundkapital bis zum 31. Oktober 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von bis zu 4.650.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage zu erhöhen.

Von dieser Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

#### **Kapitalrücklage / Gewinnrücklage**

Entwicklung	Kapitalrücklage		Gewinnrücklage	
	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Stand 1.1.	18.950	18.950	100	100
Einstellung im Geschäftsjahr	0	0	0	0
Stand 31.12.	18.950	18.950	100	100

#### **Anzahl und Nennbetrag der Aktien**

Das gezeichnete und voll einbezahlte Aktienkapital beträgt TEUR 15.350 und ist in 15.350.000 auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt und wird zu 100 % von der M.M. Warburg & CO KGaA gehalten.

#### **Eventualverbindlichkeiten**

Unter den Eventualverbindlichkeiten werden im wesentlichen Kreditbürgschaften ausgewiesen.

### Andere Verpflichtungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Unwiderrufliche Kreditzusagen	156.702	38.711

### 4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag liegen sonstige finanzielle Verpflichtungen insbesondere aus Miet- und Leasingverträgen im geschäftsüblichen Rahmen vor.

## IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gewinn- und Verlustrechnung

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zinserträge	69.476	62.995
Zinsaufwendungen	60.352	54.446
<b>Zinsüberschuss</b>	9.124	8.549
Provisionserträge	1.590	774
Provisionsaufwendungen	277	75
<b>Provisionsüberschuss</b>	1.313	699
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	10.437	9.248
Währungsergebnis	-59	-32
sonstige betriebliche Erträge	68	90
Löhne und Gehälter	2.058	1.949
Soziale Abgaben	349	324
Verwaltungsaufwendungen	2.235	1.998
<b>Verwaltungsaufwand Gesamt</b>	4.642	4.271
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	5.804	5.035
Risikovorsorge	-967	-560
Zu-/Abschreibungen auf Ford./bes.WP	-136	26
<b>Betriebsergebnis</b>	4.701	4.501
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1	1
Ertragsteuern	0	0
<b>abzuführender Gewinn</b>	4.700	4.500

**Provisionserträge**

Zusätzliche Erträge wurden aus der Zusammenarbeit mit dem Immobilienkompetenzzentrum der M.M.Warburg Bank & CO KGaA erzielt.

**Währungsergebnis**

Hierunter wird das genettete Ergebnis aus bewerteter und realisierter Währungsposition ausgewiesen.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Erträge aus Vorjahren und Auflösungen von Rückstellungen.

**Verwaltungsaufwendungen**

In den Verwaltungsaufwendungen sind Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen/GWG in Höhe von TEUR 53 enthalten. Der Kostenanstieg ist im wesentlichen auf edv- und meldetechnische Anforderungen zurückzuführen.

**Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Entfallen aufgrund der steuerlichen Organschaft.

**Gewinnverwendung**

Die Bank hat sich in einem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, den erzielten Jahresgewinn an die M.M.Warburg & CO KGaA abzuführen. Der Gewinn wurde als Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten eingestellt.

**Honorar für den Abschlussprüfer**

Der Aufwand für die Abschlussprüfung der Gesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2007 TEUR 98.

**V.  
SONSTIGE ANGABEN**

**Fremdwährungsvolumina**

	2007 TEUR	2006 TEUR
Vermögensgegenstände	97.606	52.584
Verbindlichkeiten	96.611	52.593

Sämtliche Fremdwährungsvolumina sind durch entsprechende Kurssicherungsgeschäfte gegen Währungsschwankungen abgesichert.

### Finanzderivate

	2007 TEUR	2006 TEUR
Zins-Swaps (gleiche Währung)	709.726	768.508
Insgesamt	709.726	768.508

Zinsswaps werden ausschließlich als Mikro-Hedges abgeschlossen. Sie dienen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken und werden im Rahmen der Aktiv-/Passivsteuerung einem festverzinslichen Aktivum oder Passivum zugeordnet.

Da die Zins-Swaps mit einer Aktiv- oder Passiv-Position verknüpft werden, die nicht einer zinsabhangigen Bewertung unterliegen, ist das aus den Swaps resultierende Zinsrisiko Bestandteil der gesamten Zinsposition der Bank und wird nicht gesondert betrachtet.

### Kundengruppengliederung im Derivatengeschaft

	2007 TEUR	2006 TEUR
OECD Banken	709.726	768.508
Insgesamt	709.726	768.508

Das Kreditaquivalent (Adressenausfallrisiko) wird nach der Laufzeit-Methode ermittelt und belief sich zum Stichtag 31.12.07 auf TEUR 19.192, was 2,70% des ausstehenden Nominal Volumens entspricht. Die Marktbewertung beträgt TEUR 6.657.

### Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

	2007 TEUR	2006 TEUR
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		
Forderungen gegenüber Kreditinstituten	69.428	15.652
Forderungen gegenüber Kunden	2.190	2.190
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.279	181.255
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	0
Treuhandverbindlichkeiten	21.672	10.827

### Anhängige Zwangsmaßnahmen

Am 31. Dezember 2007 war weder ein Zwangsversteigerungsverfahren noch ein Zwangsverwaltungsverfahren für die in Deckung befindlichen Grundstücke anhängig.

Im Berichtsjahr ist eine Zwangsversteigerung anhängig.

Grundstücke zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken wurden nicht übernommen.

**Pfandbriefe und dafür verwendete Deckung**

*Hypothekendarlehen*

a) Deckungsrechnung (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3)

	Deckung in TEUR	Umlauf in TEUR	Überdeckung in TEUR	Überdeckung in %
Nennwert	561.037	527.631	33.406	6,33
– davon Derivate	0			
Barwert	567.387	524.229	43.158	8,23
Risikobarwert + 100 BP	551.540	503.671	47.869	9,50
Risikobarwert – 100 BP	584.221	546.206	38.015	6,96

b) Laufzeitstruktur (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 2)

	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	mehr als 10 Jahre	Gesamt
Hypothekendarlehen	21.681	257.750	245.200	3.000	527.631
Deckungsmasse	60.595	226.856	221.939	34.147	543.537

*Öffentliche Pfandbriefe*

a) Deckungsrechnung (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3)

	Deckung in TEUR	Umlauf in TEUR	Überdeckung in TEUR	Überdeckung in %
Nennwert	400.553	379.496	21.057	5,55
– davon Derivate	0			
Barwert	410.827	383.984	26.843	6,99
Risikobarwert + 100 BP	405.027	377.657	27.370	7,25
Risikobarwert – 100 BP	416.870	390.663	26.207	6,71

b) Laufzeitstruktur (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 2)

	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	mehr als 10 Jahre	Gesamt
Öffentliche Pfandbriefe	134.016	186.880	58.600	0	379.496
Deckungsmasse	136.521	184.032	80.000	0	400.553

*Schiffspfandbriefe*

a) Deckungsrechnung (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3)

	Deckung in TEUR	Umlauf in TEUR	Überdeckung in TEUR	Überdeckung in %
Nennwert	20.370	3.403	16.967	498,54
– davon Derivate	0			
Barwert	20.464	3.405	17.059	500,94
Risikobarwert + 100 BP	20.424	3.397	17.027	501,24
Risikobarwert – 100 BP	20.505	3.414	17.091	500,64

b) Laufzeitstruktur (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 2)

	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	mehr als 10 Jahre	Gesamt
Schiffspfandbriefe	0	3.403	0	0	3.403
Deckungsmasse	801	4.323	5.405	4.841	15.370

*Aufteilung des Deckungsstockes für Hypothekenspfandbriefe*

a) nach Größenklassen (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 2 Nr. 1a)

	Deckung in TEUR	Deckung in %
bis zu 300.000 EUR	14.400	2,65
300.000 EUR bis 5 Mio. EUR	266.081	48,95
mehr als 5 Mio. EUR	263.056	48,40
	543.537	100,00

b) nach Gebieten und Nutzungsarten (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 2 Nr. 1b und 1c)

	Deckung in TEUR	Deckung in % pro Land
Deutschland		
Wohnungen	4.693	0,88
Einfamilienhäuser	14.194	2,67
Mehrfamilienhäuser	87.122	16,40
Bürogebäude	332.629	62,60
Handelsgebäude	72.222	13,59
Industriegebäude	1.189	0,22
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	19.366	3,64
		100,00
Luxemburg		
Bürogebäude	12.122	100,00
Gesamt	543.537	

c) rückständige Leistungen (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 2 Nr. 2)

	Deckung in TEUR	Deckung in %
Deutschland	0	0
Luxemburg	0	0
	0	0

Es bestehen keine Wertberichtigungen auf Darlehen in Deckung.

Es befinden sich keine Hypotheken auf Bauplätzen in Deckung. Hypotheken für unfertige, noch nicht ertragsfähige Neubauten befinden sich ebenfalls nicht in Deckung.

Die Rückzahlungen auf Deckungshypotheken beliefen sich im Jahr 2007 auf TEUR 80.936 und gliedern sich wie folgt auf:

	TEUR
durch Amortisation	7.520
in anderer Weise erfolgte Rückzahlungen	73.416
insgesamt	80.936

*Aufteilung des Deckungsstockes für Öffentliche Pfandbriefe*

a) Nach Schuldnern (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 3 Nr. 1)

	Forderungen geschuldet durch		Forderungen gewährleistet durch	
	Deckung TEUR	Deckung in %	Deckung TEUR	Deckung in %
Deutschland				
Staat	0	0,00	20.113	5,74
Regionale Gebietskörperschaften	35.279	70,17	181.512	51,82
Örtliche Gebietskörperschaften	0	0,00	148.649	42,44
Sonstige Schuldner	15.000	29,83	0	0,00
Gesamt	50.279	100,00	350.274	100,00

**Anzahl der Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durchschnittlich 28 Mitarbeiter beschäftigt, davon waren 7 Prokuristen.

## Gesellschaftsorgane

### Aufsichtsrat

Dr. Christian Olearius, Hamburg – Vorsitzender

Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter des Bankhauses M.M. Warburg & CO KGaA

Dr. Rembert von Rehren, Molfsee – stellvertretender Vorsitzender

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

Prof. Dr. Ernst-Wilhelm Zachow, Lüneburg

Vorsitzender der Vorstände der Landeskrankenhilfe VVaG, Landeslebenshilfe VVaG

### Vorstand

Thomas Buer, Bordesholm – Sprecher des Vorstandes

Thomas Schulze, Hamburg

Helmut Katt, Hamburg (ausgeschieden zum 30.06.2007)

Auf die Angabe der Organbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Kredite an Organe

An Mitglieder des Vorstandes wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt; das Gleiche trifft für den Aufsichtsrat zu. Andere Verpflichtungen wurden nicht eingegangen.

### Mandate in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien

Thomas Buer – Steyler Bank GmbH (seit 01.07.2007)

Hamburg, 22. Februar 2008

M.M. Warburg & CO  
Hypothesenbank AG

## Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S.3 HGB

Hamburg, 29. Februar 2008

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

(Thomas Buer)

(Thomas Schulze)



## 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. die Auswirkungen der Vertrauenskrise im Finanzbereich auf die Refinanzierung der Bank sowie die Geschäftsstrategie im Immobilienfinanzierungsbereich und dem Schiffskreditgeschäft wurden regelmäßig die Bilanz- und Ertragsentwicklung sowie die Risikosituation erörtert. Die Geschäfts- und Risikostrategie der Bank sowie die im Rahmen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement vorzulegenden Berichte, u.a. zur Kreditrisikostrategie, wurden eingehend behandelt. Weiterhin wurden die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen zu genehmigenden Geschäfte vorgelegt.

Die Buchführung, der Lagebericht und der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis zum 31. Dezember 2007 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 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.

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

Hamburg, den 2. April 2008

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](mailto:warburg.hyp@warburghyp.de)

Internet: [www.warburghyp.de](http://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