

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

Geschäftsbericht

2003

DKB Deutsche
Kreditbank AG

Ein Unternehmen der Bayerischen Landesbank

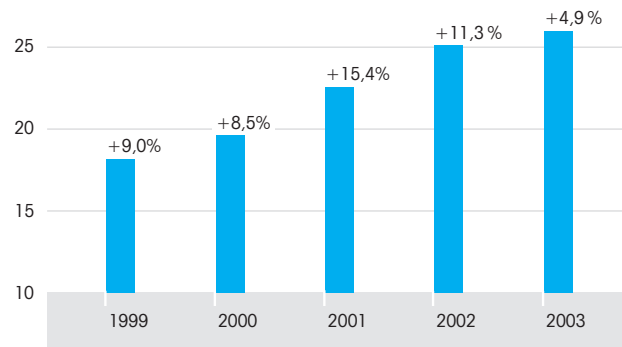
DIE DEUTSCHE KREDITBANK AG AUF EINEN BLICK

	2000	2001	2002	2003
Bilanzkennzahlen in Mio. EUR				
Bilanzsumme	19.625	22.648	25.203	26.431
Geschäftsvolumen	20.313	23.362	25.883	27.057
Kreditvolumen	17.425	20.751	23.415	25.300
Kundeneinlagen	3.493	4.510	5.563	6.348
Erfolgskennzahlen in Mio. EUR				
Zinsüberschuss	224	207	250	279
Provisionsüberschuss	11	14	17	7
Verwaltungsaufwendungen	78	101	108	118
Betriebsergebnis	173	272	519	163
Risikovorsorge (inkl. § 340 f HGB)	98	130	463	139
Jahresüberschuss	148	69	25	25
Anzahl Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	834	953	1.098	1.197

DIE DEUTSCHE KREDITBANK AG IM BILD

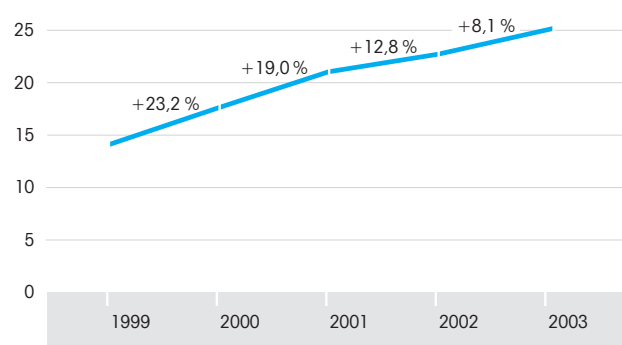
Die Steigerung der Bilanzsumme ist vom Wachstum der Kundenforderungen getragen.

Bilanzsumme in Mrd. EUR



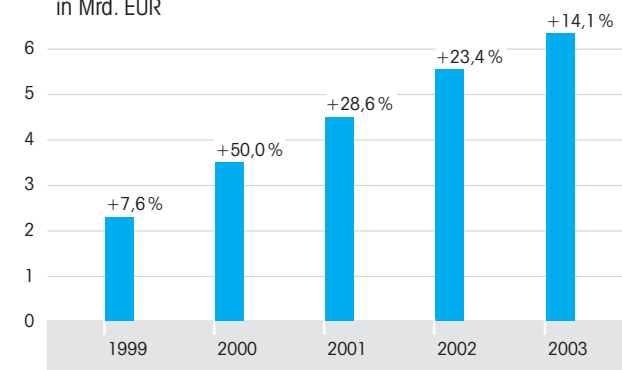
Der Schwerpunkt der Kredite liegt wie in den Vorjahren im Bereich der Öffentlichen Kunden.

Kreditvolumen in Mrd. EUR

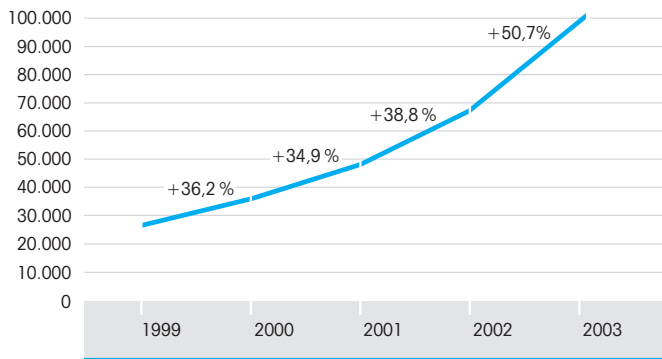


Der positive Trend der Vorjahre hat sich 2003 fortgesetzt. Damit verbessert sich die Refinanzierungsbasis der DKB.

Kundeneinlagen in Mrd. EUR



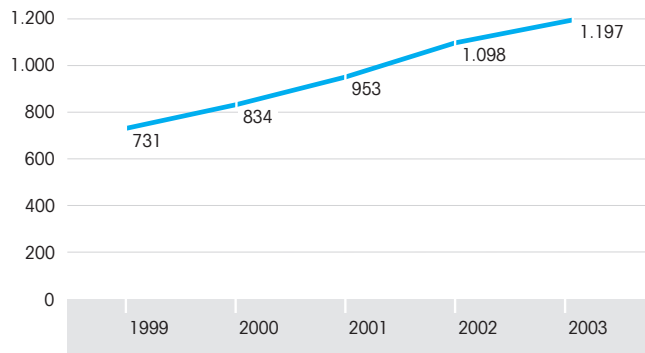
Kunden



Ein Großteil des Zuwachses geht auf das Privatkundengeschäft zurück.

Mitarbeiter

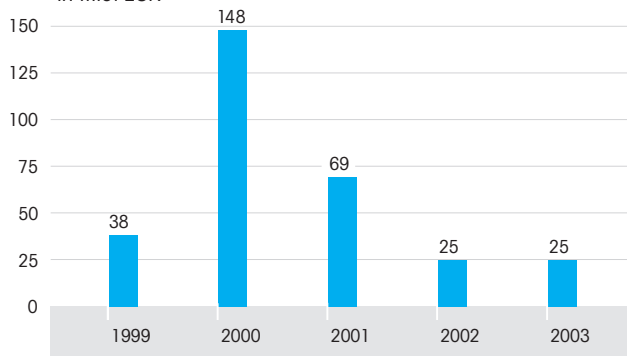
(Jahresdurchschnitt)



Vor allem der Ausbau des Risikomanagements gemäß den MaK führte zur weiteren Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitern.

Jahresüberschuss

in Mio. EUR



Die Stagnation des Jahresüberschusses spiegelt die schwierige Marktsituation wider.

Vorwort des Vorstandes	4
Aufsichtsrat	6
Vorstand	7
Generalbevollmächtigte	8
Direktorinnen und Direktoren	9
Bericht des Aufsichtsrates	10
Lagebericht	12
Aus den Unternehmensbereichen und Beteiligungen	29
– Öffentliche Kunden	30
– Firmenkunden	33
– Privatkunden	37
– DKB Immobilien AG	40
Beteiligungsübersicht	48
Jahresabschluss	49
– Bilanz	50
– Gewinn- und Verlustrechnung	52
– Anhang	53
Bestätigungsvermerk	67

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Geschäftspartner,

nach fast drei Jahren der gesamtwirtschaftlichen Krise und Stagnation hat das Jahr 2003 ein wenig Hoffnung auf Besserung gebracht. Wie viel davon Realität wird, werden die nächsten Monate zeigen. Das hinter uns liegende Jahr war dennoch erneut ein schwieriges Jahr. Die anhaltend hohe und zum Teil gestiegene Anzahl von Insolvenzen belegt diese Beschreibung.

In unserem Heimatmarkt, den Neuen Ländern, zeichnete sich eine erste Erholung ab: Der Höhepunkt der Unternehmensinsolvenzen wurde bereits im Jahr 2002 erreicht und die Zuwachsraten des verarbeitenden Gewerbes bei Produktion sowie Export lagen über den Werten in den alten Bundesländern. In den vergangenen Jahren haben sich in allen Neuen Ländern innovative Branchenwachstumsschwerpunkte gebildet. Diese gewinnen nun an Dynamik und ziehen zunehmend Fachkräfte und Investitionen an. Trotzdem befindet sich die Wirtschaft in den Neuen Ländern immer noch in einem Aufholprozess, in dem ausgewählte erfolgreiche Standorte neben zahlreichen Standorten mit nur geringen Potenzialen stehen.

Vor diesem Hintergrund hat sich unsere Strategie der Fokussierung auf ausgewählte Kundengruppen mit geringeren Risikoprofilen bewährt. Flankiert wurde diese zielgenaue Kundengewinnung und -bindung mit der Stärkung der Instrumente des Risikomanagements. Inzwischen haben wir mehr als ein Jahr Erfahrungen gesammelt mit der Trennung von Markt und Marktfolge. Damit hat die Deutsche Kreditbank AG (DKB) die Vorgaben der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK) umgesetzt.

Ein anhaltend wichtiger Markt für die DKB ist der öffentliche Sektor. Die schwierige Finanzsituation der Kommunen und hohe Leerstände bei den Wohnungsgesellschaften

waren die Schlagworte des Jahres. In dieser Situation haben wir unsere Kunden etwa mit der Entwicklung von maßgeschneiderten Finanzierungsmodellen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Private Public Partnership) oder der Nutzung der Möglichkeiten des Altschuldenhilfegesetzes unterstützt.

Die DKB begreift sich als ein innovatives Unternehmen. Angesichts der permanenten Bewegung in unseren Märkten ist dies grundlegend, um langfristig erfolgreich zu sein. An die Mitarbeiter stellt dies ständig hohe Anforderungen. Das abgelaufene Jahr hat erneut gezeigt, dass die DKB diesen Ansprüchen gerecht wird: Mit hoher Identifikation, Engagement und Teamorientierung haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch das Jahr 2003 bewältigt. Dafür sei allen herzlich gedankt.

Wesentlich für die Entwicklung einer Kundenbeziehung ist das Vertrauen. Die Basis ist das Interesse an einer langfristigen Geschäftsbeziehung und das Ziel, immer wieder optimale Lösungen und Produkte bereitzustellen. Von diesen Ansprüchen haben wir uns bisher leiten lassen und werden dies auch in Zukunft tun. Wir freuen uns deshalb auf die Fortführung der Zusammenarbeit mit unseren Kunden und Partnern im Jahr 2004.

Berlin, im März 2004

G. Troppmann

R. Mähliß

Th. Spies

Dr. P. Wilden

Dr. Peter Kahn	Vorsitzender des Aufsichtsrates stellv. Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Dr. Dietrich Wolf	stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank i.R.
Gerhard Flaig	Sprecher der Geschäftsleitung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Mitglied des Aufsichtsrates bis 30.11.2003)
Gerhard Fleck	Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bamberg i.R.
Bianca Häsen	Arbeitnehmervertreterin
Frank Radtke	Arbeitnehmervertreter
Werner Schmidt	Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Werner Strohmayer	Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Klaus Weigert	Ministerialdirektor Bayerisches Staatsministerium der Finanzen (Mitglied des Aufsichtsrates seit 05.12.2003)
Ufuk Yasar	Arbeitnehmervertreter
Ehrenmitglied Franz Neubauer	Staatsminister a.D.

Günther Troppmann Vorsitzender des Vorstandes

Rolf Mähliß Mitglied des Vorstandes

Theodor Spies Mitglied des Vorstandes

Dr. Patrick Wilden Mitglied des Vorstandes

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTE

Claus Gammerdinger

Bettina Stark

Christof Becker

Rolf Nagel

Annelies Brandt

Dr. Ingrid Pankraz

Thiess Harder-Heun

Dr. Stefan Popp

Frank Heß

Johann Scheiblhuber

Martin Honerla

Hans-Joachim Scholz

Mario Hotz

Christian Schramm

Jens Huebler

Dr. Jens Schwope

Karsten-Dairek Keune

Dr. Ernst Stark

Ralf Klenk

Burkhard Stibbe

Heinz Koppenhauser

Peter Wagner

Cornelia Kotthaus

Ekkehard Weiß

Mike Lemke

Roland Weiß

Stefan Lerch

Thomas Wichmann

Wolfgang Lohfink

Winfried Müller

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2003 in seinen vier Sitzungen vom Vorstand regelmäßig über die aktuelle Geschäftsentwicklung der Bank berichten lassen. Anhand von Vorlagen für den Aufsichtsrat sowie Erläuterungen durch den Vorstand hat der Aufsichtsrat die Situation der Bank sowie ihre zukünftige Entwicklung umfassend erörtert. Alle bedeutsamen Entscheidungen, insbesondere solche, die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Für wesentliche Kreditengagements wurde gemäß den vom Aufsichtsrat festgelegten Kompetenzregelungen die Zustimmung des Kreditausschusses eingeholt. Darüber hinaus hat sich der Kreditausschuss in drei Sitzungen über die Geschäftsentwicklung unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über die organisatorischen Maßnahmen zur vollumfänglichen Umsetzung der MaK informiert. In diesem Zusammenhang wurde die Organisation der Bank so umgestaltet, dass alle Anforderungen erfüllt sind. So wurde die Trennung von Markt und Marktfolge auch in organisatorischer Sicht bis auf Geschäftsleitungsebene bereits zum Jahresanfang 2003 vollzogen.

Vor dem Hintergrund der konsequenten strategischen Ausrichtung der Geschäftspolitik auf definierte Spezialzielkundengruppen konnte die Risikosituation der Bank verbessert werden. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass das Risikomanagement der Bank durch Einführung zusätzlicher Steuerungs- und Überwachungsinstrumente optimiert wurde. Dies ist die Grundlage für eine solide Weiterentwicklung der Bank.

Die Buchführung sowie der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2003 sind von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Aufsichtsrat stimmt, nach ebenfalls erfolgter Prüfung des vorgelegten Jahresabschlusses, dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2003, des Lageberichtes sowie des Vorschlages für die Gewinnverwendung sind Einwendungen nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat hat in seiner heutigen Sitzung den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist. Gleichzeitig erklärt er sich mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns einverstanden. Ferner hat der Aufsichtsrat den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. Beanstandungen haben sich daraus nicht ergeben.

Der Abschlussprüfer hat zu diesem Bericht folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat schließt sich dieser Stellungnahme an. Er erhebt gegen den Abhängigkeitsbericht keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutschen Kreditbank AG für die im Geschäftsjahr 2003 geleistete Arbeit.

Berlin, 18. März 2004

Der Aufsichtsrat



Dr. Peter Kahn
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERBLICK

Allgemeines Eine nachhaltige Erholung der deutschen Wirtschaft fand erwartungsgemäß auch im abgelaufenen Jahr 2003 nicht statt. Damit waren die Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der DKB anhaltend schwierig bis schlecht.

Vor diesem Hintergrund wurden nochmals die Maßnahmen verstärkt, das Risikomanagement der Bank zu optimieren. Kundenseitig lag der Fokus des Jahres in der gezielten Anbahnung von neuen Kundenverbindungen – entsprechend unserer Fachkompetenzen in risikoärmeren Branchen – sowie im Ausbau der bestehenden Beziehungen zu unseren Kunden. Strukturell war 2003 das Jahr, das geprägt war von der konsequenten Einführung von Instrumenten zur Risikosteuerung. Gemäß den Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft wurde die Bearbeitung des Aktivgeschäfts in Markt und Marktfolge mit Beginn des Jahres in der gesamten Bank getrennt. Die Qualifizierung der Mitarbeiter und die Entwicklung von effizienten Abläufen waren für den Erfolg dieser tief greifenden Strukturveränderung ausschlaggebend. Als weitere wesentliche Maßnahmen im Rahmen des Risikomanagements wurden die Prozesse im Bereich Kredit Consult verbessert, das Risk Office neu gebildet sowie die Portfolioanalyse weiterentwickelt und das Management von Kreditsicherheiten eingeführt.

Die verfolgte Strategie, nur in ausgewählten Kundengruppen zu expandieren, spiegelt sich in der Bilanzsumme wider. Mit einer Steigerung von nur 4,9 Prozent fiel der Zuwachs erneut niedriger aus als in den Vorjahren. Damit erreichte die Bilanzsumme den Wert von 26,4 Mrd. EUR. Der Zuwachs geht zu großen Teilen auf den Anstieg der Kundenforderungen zurück.

Der verstärkte Vertrieb der Passivprodukte der DKB war im Berichtsjahr trotz des fallenden Zinsniveaus im Wesentlichen erfolgreich. Das Einlagevolumen wuchs um 14,1 Prozent auf 6,35 Mrd. EUR. Entsprechend verbesserte sich die Refinanzierungssituation für die Bank zielkonform.

Das Wachstum der Kundenforderungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt. Während das neue Aktivgeschäft mit Firmenkunden um rund ein Viertel zurückgegangen ist, konnten Zuwächse bei den Öffentlichen Kunden und den Privatkunden erzielt werden. Die gesamten Kundenforderungen lagen zum Ende des Jahres bei 24,6 Mrd. EUR.

Die Cost-Income-Ratio der DKB als Kennzahl für die Produktivität bewegt sich mit 41,3 Prozent auf einem für Kreditinstitute sehr guten Niveau.

Nachdem die DKB in den vergangenen Jahren in diesem Markt eine durchweg starke Marktposition aufgebaut hat, richteten sich die Anstrengungen des Bereiches auf den Ausbau der bestehenden Kundenbeziehungen. Die optimale Einbindung von Mitteln der öffentlichen Förderbanken und die Gewinnung von Einlagen waren Bestandteil dieser Zielsetzung. In ausgewählten Branchen der kommunalnahen Unternehmen wurde der Kundenbestand deutlich erweitert. Dies betrifft in erster Linie den Bildungssektor und die kommunalen Versorgungsunternehmen. In den alten Bundesländern wurde der Aufbau von Kundenbeziehungen bei großen Wohnungsunternehmen intensiviert.

Öffentliche Kunden

Im vergangenen Jahr nahm die Unterstützung der Kunden im Rahmen des Altschuldenerhilfegesetzes nochmals eine außerordentlich wichtige Rolle ein. Zum Ende des Jahres sind die damit verbundenen Regelungen für eine weitere Teilentlastung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen ausgelaufen.

Die Situation der Wohnungsunternehmen in den Neuen Ländern ist regional unterschiedlich. Die überwiegende Anzahl der Unternehmen befindet sich in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen. Vor dem Hintergrund einer steigenden Anzahl von Haushalten bei rückläufigen Bevölkerungszahlen gehen wir auch weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum aus. An einigen Problemstandorten wurden mit Anwendung des § 6 a AHG geförderte Abriss- und Teilrückbaumaßnahmen vorgenommen, um nachhaltig nicht nachgefragte Bestände vom Markt zu nehmen. Durch den sukzessiven Abbau der Leerstandskosten, die Verringerung der Zinsbelastung und die Aufwertung der verbleibenden Bestände des Standortes wird eine Verbesserung der Ertragslage der betroffenen Unternehmen bewirkt.

Die DKB verfügt aufgrund ihres hohen Marktanteils über eine in ihrem Umfang einzigartige Datenbasis zur Entwicklung und aktuellen Situation der ostdeutschen Wohnungsunternehmen. Diese wird mit der weiterentwickelten Wohnungswirtschaftlichen Datenbank WOWI-DATA laufend fortgeschrieben. Ein zentraler Aspekt ist hierbei die Funktion als Instrument der Risikoüberwachung sowohl in der Einzel- als auch Portfoliobetrachtung.

Bei den öffentlichen Kunden konnten sowohl das aktivische als auch das passivische Volumen um 8 Prozent gesteigert werden. Das Aktivvolumen beträgt nun mehr als 15,9 Mrd. EUR, während die Kundeneinlagen auf rund 4,2 Mrd. EUR erhöht wurden.

Firmenkunden Ein verstärktes Risikomanagement stand im abgelaufenen Geschäftsjahr an erster Stelle. Die Einführung von Kreditrastern als Bestandteil der Kreditpolitik hat wesentlich zu einer noch effizienteren Risiko- und Portfoliosteuerung beigetragen. Dazu gehörte der Rückzug aus Kundengruppen und Branchen, die ein erhöhtes Risikopotenzial aufweisen und nicht durch eine breite Kompetenzbasis abgedeckt sind. Im Gegenzug intensivierte der Bereich seine Aktivitäten in den Zielgeschäftsfeldern. So wurden die Marktführerschaft im Bereich der Landwirtschaft in den Neuen Ländern erreicht und im Segment der Regenerativen Energien weitere Marktpotenziale erschlossen.

Mit gut 6.800 Kunden wurde im Berichtsjahr ein Kreditvolumen von 6,4 Mrd. EUR und ein Einlagevolumen von knapp 700 Mio. EUR betreut.

Privatkunden Wie bereits im vergangenen Jahr lag der Schwerpunkt des Kundenwachstums der Bank bei den Privatkunden. Im Vergleich zum Jahresende 2002 wurde die Kundenzahl mit 90.000 um mehr als die Hälfte vergrößert. Der vertriebsorientierte Ausbau des Internetangebotes und die Qualifizierung und verstärkte Einbindung der freien Vermittler inklusive der DKB Grundbesitzvermittlung GmbH waren für dieses Ergebnis ausschlaggebend. Auch Kundenempfehlungen im Rahmen des Bonusprogramms DKB-Plus trugen wesentlich zur Neukundengewinnung bei. Strukturell wurde mit der Bildung der Niederlassung Internet die Voraussetzung geschaffen, einen hohen Kundenzuwachs über das Internet zu generieren. Zum Jahresende beliefen sich die Kundeneinlagen auf rund 1,5 Mrd. EUR, wobei besonders hohe Zuwächse auf VISA-Card-Guthaben sowie Hausverwalter- und Treuhandeinlagen entfielen. Das Aktivgeschäft wurde parallel zum Kundenwachstum auf rund 3 Mrd. EUR gesteigert. Der Schwerpunkt lag hierbei wie in den Vorjahren in der Finanzierung von Wohneigentum.

Beteiligungen Zum Jahresende ergaben sich Veränderungen bei den direkten Beteiligungen der DKB: Im Rahmen der 2002 auf den Weg gebrachten Bündelung der Immobilienaktivitäten unter dem Dach der DKB Immobilien AG sind zwei Beteiligungen übertragen worden. Dies betrifft die DKB Wohnen GmbH und die Gewoba Bestensee mbH.

Für die DKB Immobilien AG als wohnwirtschaftlicher Kompetenzträger stand im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Ausbau der drei Geschäftsfelder Wohnungswirtschaft/Portfoliomanagement, Services (IT und Facility Management) sowie Baumanagement und Städtebauliches Projektmanagement. Dazu zählten die Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände und die Verbesserung der Kundenbindung. Ergebnis dieser Aktivitäten war die merkliche Senkung der Leerstandsquote. In den Geschäftsfeldern Services (IT und Facility Management) sowie Baumanagement und Städtebauliches Projektmanagement wurden das Leistungsspektrum verstärkt und weitere Kunden auf dem freien Markt gewonnen.

Die DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH konzentrierte ihre Geschäftsaktivitäten im vergangenen Geschäftsjahr auf die Bereiche Baumanagement und Städtebauliches Projektmanagement. In diesem Rahmen erbrachte die Gesellschaft für ihre drei bayerischen Wohnungsgesellschaften Leistungen in der Baubetreuung und akquirierte neue Aufträge für das Städtebauliche Projektmanagement in den Neuen Ländern.

Mit der Einführung der Marktfolge im Zuge der MaK wurden in der Zentrale für diesen Bereich neue Teams gegründet. Der übergroße Teil der Mitarbeiter konnte intern für diese neue Aufgabe gewonnen werden. Dies führte zu einem sinnvollen Wissenstransfer in den neuen Bereich Marktfolge, was ganz wesentlich die schnelle Umsetzung der veränderten Anforderungen sicherstellte. Begleitend wurde verstärkt in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert. So stieg die Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter im Vergleich zum Vorjahr.

Mitarbeiter

Die gewachsene Mitarbeiterzahl in der Bank lässt sich auf den Aufbau von neuen Organisationseinheiten des Risikomanagements zurückführen. Zur Optimierung der Risikosteuerung wurde das Risk Office eingeführt sowie der Bereich Kredit Consult neu aufgestellt. In den Niederlassungen ist hingegen der Mitarbeiteraufbau im Jahr 2002 abgeschlossen worden. Die Mitarbeiterfluktuation ist wie in den Vorjahren im Branchenvergleich niedrig. Das Durchschnittsalter stieg leicht auf 37,7 Jahre. Die DKB beschäftigte im Jahresdurchschnitt 1.197 Mitarbeiter.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Risikopolitische Grundsätze des Vorstands	Das Prinzip der Multispezialbank und das Regionalprinzip bilden sowohl den Rahmen für die Organisationsprinzipien des Unternehmenskonzeptes als auch den konzeptionellen Kern der risikopolitischen Grundsätze des Vorstandes.
Prinzip der Multispezialbank	Das Risikomanagement- und -controllingsystem ist eingebettet in die dezentrale, in Kundengruppen und Zielbranchen gegliederte Organisationsstruktur einer Multispezialbank. Durch konsequente Fokussierung auf Zielbranchen innerhalb der Kundengruppen wird unter Risiko- und Ertragsaspekten ein optimaler Portfolio-Mix angestrebt. Die Zielbranchenstrategien der Kundengruppen beinhalten Risikodiversifizierung in Bezug auf Bonität und Obligo. Im Hinblick auf Qualität von Beratung und Bearbeitung führt die Spezialisierung der Mitarbeiter zu erhöhter Risikosensibilität.
Regionalprinzip	Die Geschäftstätigkeit der Niederlassungen ist auf ihr jeweiliges Geschäftsgebiet begrenzt. Die detaillierte Kenntnis der regionalen Gegebenheiten ist wesentliche Voraussetzung für eine risikoorientierte Beurteilung bereits bestehender Engagements sowie des Kundenpotenzials für die Akquisition. In konsequenter Umsetzung risikopolitischer Grundsätze der Bank erfolgte im Berichtsjahr die Gründung der Niederlassung Internet, die den Vertrieb von Bankdienstleistungen und -produkten über das Internet auf sich konzentriert.
Risk Office	Das Monitoring der Risikosituation der Bank ist im Jahr 2003 durch Aufbau des Fachbereiches Risk Office gestärkt worden. Dort erfolgt die strategische Überwachung der Risikosituation anhand spezifischer Risikoüberwachungsinstrumente. Mit Hilfe von monatlichen Berichten wird der Gesamtvorstand regelmäßig informiert. Auf Basis des verabschiedeten Risikotragfähigkeitsmodells wird sowohl die aktuelle Gesamtrisikoposition als auch die Position in den einzelnen Risikoarten bewertet. Der Fachbereich hat die Verpflichtung, den Vorstand bei wesentlichen Änderungen der Risikolage der Bank unverzüglich zu informieren.
Risikohandbuch	Durch die Weiterentwicklung des Risikohandbuches der Bank erfolgt regelmäßig eine systematische Erfassung und Analyse der verwendeten Risikosteuerungsinstrumente. Ziel des Risikohandbuches der DKB ist es, die Methoden, Verfahren, Instrumente und Verantwortlichkeiten des Risikomanagements in komprimierter Form darzustellen. Es bildet damit zugleich die Basis zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben (KonTraG, AktG und KWG).

Von allen Risikokategorien kommt dem Adressenausfallrisiko die größte Bedeutung zu. Innerhalb dieser Kategorie haben infolge der Geschäftsstruktur die Kreditrisiken die weitaus größte Relevanz. Kontrahentenrisiken aus schwebenden Geschäften sind eng begrenzt, da die DKB als Nichthandelsbuchinstitut diese zum einen in nur sehr geringem Umfang eingeht und zugleich bei der Auswahl der Kontrahenten hohe qualitative Maßstäbe zum Ansatz kommen. Die Überwachung und Steuerung des Beteiligungsrisikos der Bank wird mit der Gründung des neuen Fachbereiches Beteiligungen optimiert. Dieser koordiniert im Rahmen der Mandatsbetreuung die Überwachung der Geschäftsaktivitäten der Töchter im Sinne der Beteiligungsstrategie und der damit verbundenen Anteilseignerisiken. Insbesondere die gestiegene Anzahl an Beteiligungen machte dies notwendig.

Adressenausfallrisiken

Länderrisiken sind aufgrund der regionalen Ausrichtung der Bank von geringer Bedeutung.

Länderrisiken

Die DKB hat sich frühzeitig mit den organisatorischen Anforderungen der Bankenaufsicht auseinander gesetzt. Zum Jahresanfang 2003 wurde die Trennung von Markt und Marktfolge auch in organisatorischer Hinsicht bis in die Geschäftsleitungsebene vollzogen. Es wurde eine Gemeinschaftskompetenz beider Bereiche im Kreditvergabeprozess implementiert. Die Erarbeitung und Inkraftsetzung von Rahmenbedingungen für das Kreditgeschäft wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Damit wurde die Grundlage für die vollumfängliche Umsetzung der MaK geschaffen.

Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft

Im Verlauf des Jahres 2003 sind die noch erforderlichen Anpassungen und Ergänzungen zur Umsetzung der MaK sehr weitgehend realisiert worden.

Im Berichtsjahr wurde der Fachbereich Sicherheiten als Kompetenzcenter für das Management von Kreditsicherheiten etabliert. Dem Fachbereich obliegen die Prüfung von Kreditsicherheiten, die Optimierung von Prozessen der Sicherheitenbearbeitung sowie die permanente Weiterentwicklung des Sicherheitenmanagementsystems. Mit seiner zentralen Kompetenz in diesem Aufgabenbereich stellt der Fachbereich sicher, dass neben den internen Vorgaben auch aufsichtsrechtliche Anforderungen an das Sicherheitenmanagement erfüllt werden.

Sicherheitenmanagement

Portfoliosteuerung Die Risikosteuerungsprozesse werden unter Berücksichtigung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen laufend weiterentwickelt und aktuell dokumentiert.

Der Bereich Marktfolge führt Portfolioanalysen für den Vorstand und die zentralen Markt-bereiche durch. Darauf basierend werden Maßnahmen zur Steuerung abgeleitet. Zur Vermeidung von Klumpen- oder Großrisiken wurde ein umfassendes System von Kundengruppenlimiten etabliert.

Im Zuge der Vorbereitung auf die künftigen bankaufsichtlichen Eigenkapitalvorschriften (Basel II) wurden die bestehenden Ratingsysteme überarbeitet und die neuen, vom Deutschen Sparkassen- und Giroverband entwickelten Ratingverfahren bereits teilweise eingeführt. Die noch einzuführenden Ratingsysteme werden im ersten Drittel des Jahres 2004 in Produktion gehen.

Einzelgeschäftsriskien Die Umsetzung der Kundengruppen- und Zielbranchenstrategie erfordert ein frühzeitiges Ansetzen der Überwachungsinstrumente im Geschäftsprozess. Die Niederlassungen sind hierbei als dezentrale Einheiten für die Steuerung der einzelgeschäftsbezogenen Risiken mitverantwortlich. Anhand des Ratings wird das jeweilige Kreditrisiko systematisch und zeitnah beurteilt. Die nach Betragsgrenzen und Kundengruppen/Zielbranchen abgestufte Kreditkompetenzregelung bewirkt eine Risikosteuerung sowohl bezüglich der Losgrößen als auch hinsichtlich der erforderlichen spezifischen Fachkenntnisse über die jeweilige Kundengruppe/Zielbranche.

Die Kreditentscheidungen werden grundsätzlich im Rahmen einer Gemeinschaftskompetenz von Markt und Marktfolge getroffen. Für nachgewiesen risikoarmes Geschäft kann im Sinne der MaK auf das Votum des Bereiches Marktfolge verzichtet werden, so dass dort Vereinfachungsregelungen getroffen sind.

Neben den üblichen Kontrollinstrumenten der Kreditüberwachung hat die Bank spezifische Instrumente zur Risikofrüherkennung etabliert, die an die Besonderheiten der jeweiligen Kundengruppe bzw. Zielbranche geknüpft sind. Zielbranchenspezifische Kreditraster unterstützen sowohl den Früherkennungsprozess von Risiken als auch eine risikosensitive Akquisition von Neugeschäft und -kunden.

Basierend auf der laufenden Kreditüberwachung hat die Bank ein abgestuftes System der besonderen Überwachung entwickelt. Die erste Stufe der besonderen Überwachung bildet die von den Niederlassungen geführte Watchlist über bedeutende bzw. auffällige Kreditengagements. Werden weitere konkrete Risikoindikatoren sichtbar, lösen diese eine Informationspflicht durch die kundenbetreuende Niederlassung an den Bereich Kredit Consult, den zuständigen zentralen Marktbereich sowie den Vorstand aus. Gemeinsam mit den Sanierungsspezialisten werden dann Maßnahmen zur Risikominderung erarbeitet und umgesetzt (Intensivbetreuung). Sind akute Ausfallrisiken erkennbar, wird das betroffene Engagement umgehend an den zentralen Bereich Kredit Consult übertragen (Problemkreditmanagement). Durch Kredit Consult erfolgen auch Vorschläge für die Bildung der Risikovorsorge. Die zugemeldeten Engagements werden in einem Risikobericht zusammengefasst, der regelmäßig dem Vorstand vorgelegt wird.

Die DKB ist nicht zuletzt aufgrund der Zugehörigkeit zum Konzern der Bayerischen Landesbank und der damit verbundenen harten Patronatserklärung ein geschätzter Marktteilnehmer. Daher sind bei normalen Marktsituationen jederzeit kurzfristig liquide Mittel am Markt zu beschaffen. Daneben können laufend nennenswerte Mittel im Rahmen eines Globallimits bei der Bayerischen Landesbank aufgenommen werden. Im Berichtsjahr wurde der hohe Umfang notenbankfähiger Wirtschaftskredite, die zur Liquiditätsbeschaffung bei der Bundesbank eingesetzt werden können, nochmals gesteigert. Damit wurde der Abgang notenbankfähiger Wertpapiere teilweise kompensiert. Aufgrund der vorstehenden Sachverhalte ist die Bank stets in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nachzukommen. Die Steuerung der operativen Liquidität erfolgt anhand einer rollierenden Liquiditätsvorschau sowie Tilgungs- und Refinanzierungsplänen. Zum Zwecke der strategischen Betrachtung der Liquiditätssituation werden monatlich Kapitalbindungsbilanzen erstellt. Über die strategische Ausrichtung der Liquiditätssteuerung sowie wesentliche Einzelvorgaben entscheidet der Vorstand.

Liquiditätsrisiken

Nennenswerte Liquiditätsrisiken in Gestalt von Refinanzierungsrisiken sind vor dem Hintergrund der Einbindung in den Konzern der BayernLB nicht erkennbar. Da die Bank nicht in liquiditätsmäßig engen Märkten engagiert ist, sind Marktliquiditätsrisiken ebenfalls nicht erkennbar.

Zinsänderungsrisiko Die Messung und Steuerung des Zinsänderungsrisikos für die Gesamtbank erfolgt anhand einer wöchentlichen Zinsbindungsbilanz, die bei Bedarf auch täglich erstellt wird. Diese enthält alle Positionen der Bank, gegliedert nach monatlichen Laufzeitbändern. Das Zinsänderungsrisiko errechnet sich in Wandlungsszenarien der Zinsstrukturkurve als Barwertveränderung beim Schließen der jeweiligen Vorläufe. Die Bank hat für diese Barwertveränderungen Limite festgelegt, die unter Berücksichtigung der Marktsituation mit geeigneten Steuerungsmaßnahmen einzuhalten sind. Die Limitierung begrenzt das Zinsänderungsrisiko der DKB auf unter 7 Prozent des haftenden Eigenkapitals. Den Empfehlungen des Baseler Ausschusses zur regelmäßigen Überprüfung der Auswirkungen eines standardisierten Zinsschocks von ± 200 Basispunkten kommt die DKB bereits nach.

Aktienkurs- und Zinsänderungsrisiko Wertpapierbestand Wesentliche Wertpapierbestände hält die DKB in Form von Spezial- und Publikumsfonds sowie eigenverwalteten Rentenpapieren. Die DKB ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Die wertmäßige Entwicklung der Wertpapierbestände wird täglich überwacht. In Abhängigkeit von dem Erreichen festgelegter Limite werden im Fall negativer Wertentwicklungen Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Wertverluste getroffen. Die Entwicklung des Wertpapierbestandes stellte sich im Geschäftsjahr in der Summe der werterheblichen Sachverhalte positiv dar.

Geschäfte in Fremdwährungen werden grundsätzlich kongruent refinanziert. Damit sind keine Währungsrisiken erkennbar.

Operationelle und sonstige Risiken Der Sicherheit und Verfügbarkeit der Datenverarbeitung und elektronischer Informationssysteme für die Erbringung von Bankdienstleistungen kommt eine herausragende Bedeutung zu. Gemeinsam mit dem IT-Dienstleister Informatikzentrum Bayern (IZB) hat die Bank daher Ausfallkonzepte entwickelt, die einen Geschäftsbetrieb auch bei Eintritt von Notfallszenarien sicherstellen.

Alle betrieblichen Prozesse sind in ein internes Kontrollsystem eingebettet, das stetig verbessert, weiterentwickelt und planmäßig durch die Interne Revision geprüft wird. Betriebliche Prozesse die nicht die Kernkompetenzen der Bank tangieren, werden zur Reduzierung von operationellen Risiken sukzessive ausgelagert.

Rechtliche Risiken können z.B. in Gestalt nicht durchsetzbarer Ansprüche gegen Geschäftspartner oder ungewollter Verpflichtungen der Bank gegenüber Dritten auftreten. Die Bank verfügt über einen eigenen Unternehmensbereich Recht. Dieser berät bankweit bei juristischen Fragestellungen und analysiert diese in Bezug auf rechtliche Risiken.

Die Bank verfügt weiterhin über einen funktionsfähigen Fachbereich Compliance und Sicherheit, der die Überwachungspflichten gemäß den aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Geldwäscheprävention, Compliance und Datenschutz wahrnimmt.

Seit dem IV. Quartal 2003 werden sämtliche aus operationellen Risiken herrührenden Schadenfälle in einer Schadenfalldatenbank gesammelt und analysiert.

Risikodatenbank

Wesentliche sonstige Risiken sind nicht feststellbar.

Die Risikolage der Bank stellt sich stabil dar. Gleichwohl ist trotz erwarteter positiver gesamtwirtschaftlicher Entwicklung in 2004 gemäß vorliegenden Prognosen erneut von hohen Insolvenzraten und Arbeitslosigkeitszahlen auszugehen.

Zukünftige Entwicklung

Aufgrund der Geschäftsstruktur kommt von allen Risikokategorien den Adressenausfallrisiken die größte Bedeutung zu. Für die derzeit erkennbaren Ausfallrisiken wurden Wertberichtigungen gebildet. Bezogen auf das Kundenkreditvolumen im Risiko der Bank ergibt sich eine Bestandsquote von 2,96 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent). Die gebildete Risikovorsorge betrifft im Wesentlichen Firmenkundenengagements, wobei Immobilienfinanzierungen (Baumanagement/Investoren) sowie Unternehmensfinanzierungen im verarbeitenden Gewerbe die Schwerpunkte bilden. Aufgrund der Weiterentwicklung der Kundengruppenstrategie erwarten wir in den Folgejahren einen spürbaren Rückgang der jährlichen Risikovorsorge.

Im Jahr 2004 wird die DKB Weiterentwicklungen zur Steuerung des Adressenausfallrisikos unter anderem im Rahmen der Früherkennungssysteme und durch die Einführung weiterer Kreditraster vornehmen. Daneben wird ein DKB-Privatkunden-Scoring-Modell eingeführt. Mit diesen Instrumenten strebt die Bank eine noch höhere Trennschärfe bei der Neukundengewinnung an.

Im Rahmen der Steuerung des Zinsänderungsrisikos sind per Jahresanfang 2004 methodische Weiterentwicklungen realisiert worden, die sowohl die Genauigkeit als auch die Risikoeinschätzung signifikant verbessern sollen.

Im Bereich der Marktrisiken wird die langfristig angelegte Strategie der Spezialfonds im Depot A fortgesetzt.

Der im Jahr 2003 begonnene Prozess des Business Continuity Planning (BCP) wird im Jahr 2004 fortgesetzt. Im Zuge der Durchführung der qualitativen Assessments werden operationelle Risiken der Bank lokalisiert und nach Prüfung des Sachverhaltes entweder durch geeignete Maßnahmen vermieden, beziehungsweise begrenzt, transferiert oder durch das Risikotragfähigkeitskapital abgedeckt.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr moderat gegenüber dem Vorjahr um 4,9 Prozent auf 26,4 Mrd. EUR erhöht. Der Zuwachs betrifft im Wesentlichen die Forderungen an Kunden, die um 9,4 Prozent auf 24,6 Mrd. EUR zunahmen. Das Kreditvolumen, ohne die täglich fälligen Forderungen an Kreditinstitute, wuchs um 8,1 Prozent auf 25,3 Mrd. EUR. Die Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen gingen ebenso wie die unwiderruflichen Kreditzusagen leicht zurück.

Aufgrund der positiven Marktentwicklung wurden die Bestände an Schuldverschreibungen, anderen festverzinslichen Wertpapieren und Aktien um insgesamt 0,4 Mrd. EUR zurückgeführt. Durch Tilgungen und Verkäufe reduzierten sich die verbrieften Ausgleichsforderungen um weitere 0,3 Mrd. EUR.

Die zur Absicherung von Zins- und Währungsrisiken abgeschlossenen Swapgeschäfte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ein Nominalvolumen von 0,25 Mrd. EUR bzw. rund 8 Prozent.

Die Kundeneinlagen konnten erneut überproportional um 14,1 Prozent auf 6,3 Mrd. EUR gesteigert werden. Damit erhöhte sich der Anteil an der Bilanzsumme von 22 Prozent auf 24 Prozent. Während die verbrieften Verbindlichkeiten sich unwesentlich reduzierten, erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 3,1 Prozent auf 16,6 Mrd. EUR.

Die ausgewiesenen Eigenmittel haben sich im Berichtsjahr um 25 Mio. EUR erhöht und entsprechen 4,6 Prozent der Bilanzsumme.

ERTRAGSLAGE

Obwohl die Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit der DKB im abgelaufenen Jahr 2003 weiterhin schwierig waren, konnte ein noch zufrieden stellendes Ergebnis erzielt werden. Der gesamte Zinsüberschuss, einschließlich der Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren sowie Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen, konnte um 11,4 Prozent auf 278,6 Mio. EUR gesteigert werden. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf eine weitere Verbesserung der Margen und die Erhöhung der Erträge aus Gewinnabführungsverträgen zurückzuführen. Gleichzeitig ergaben sich durch eine Veränderung unserer Refinanzierungsstruktur Ende des Berichtsjahres erhebliche Zahlungen von Vorfälligkeitsentschädigungen. Diese Beträge wurden erstmalig im Zinsüberschuss ausgewiesen und haben das Zinsergebnis von 206,2 Mio. EUR (Vorjahr: 225,3 Mio. EUR) wesentlich negativ beeinflusst.

Beim Provisionsüberschuss wurde das Vorjahresergebnis nicht erreicht. Unter Berücksichtigung der erstmaligen Umgliederung von zinsähnlichen Provisionen in das Zinsergebnis blieb der Provisionsertrag nahezu konstant. Die Provisionsaufwendungen erhöhten sich dagegen – insbesondere wegen der Ausweitung der Nutzung von Vermittlern – um 50,1 Prozent auf 17,7 Mio. EUR.

Der Verwaltungsaufwand, einschließlich der Abschreibungen auf Sachanlagen, stieg um 10,0 Mio. EUR oder 9,2 Prozent auf 117,8 Mio. EUR. Dabei nahmen die Personalaufwendungen um 9,0 Prozent, die Verwaltungsaufwendungen um 9,7 Prozent zu.

Den aktuellen Risiken wurde im Geschäftsjahr 2003 durch die Bildung einer entsprechenden Risikovorsorge nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht Rechnung getragen. Die Bewertung des gesamten Wertpapierbestandes, auch die der Wertpapiere des Anlagevermögens, erfolgte unverändert nach dem strengen Niederstwertprinzip. Aufgrund der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen hat sich der Anteil der Risikovorsorge für das Adressenausfallrisiko – maßgeblich bei den Firmenkunden – nochmals gegenüber dem Vorjahr erhöht. Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung an den Wertpapiermärkten sowie der teilweisen Mobilisierung stiller Reserven konnte die gesamte Risikovorsorge gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert werden. Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge ist auch ohne die bereits erwähnten Sondereinflüsse positiv. Der Jahresüberschuss in Höhe von 25 Mio. EUR entspricht dem Betrag des Vorjahres. Der ausgewiesene Bilanzgewinn soll in voller Höhe den Gewinnrücklagen zugeführt werden.

BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Der in § 312 Aktiengesetz vorgeschriebene Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2003 enthält abschließend folgende Erklärung:

Die Deutsche Kreditbank AG hat nach den Umständen, die ihr in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

AUSBLICK

Allgemeines Trotz erster Anzeichen einer gesamtwirtschaftlichen Erholung ist auch im Jahr 2004 nicht mit einer grundlegenden konjunkturellen Aufwärtsbewegung zu rechnen. Damit gestaltet sich der Handlungsrahmen für die DKB weiterhin schwierig. Dies betrifft alle Kundengruppen. Nachhaltig positive Auswirkungen werden sich erst 2005 durchsetzen können.

Als Aufgaben im neuen Geschäftsjahr ergeben sich für die DKB der weitere Ausbau des Risikomanagements und das qualitative Wachstum in den definierten Zielkundengruppen. Auf Basis der in 2003 geschaffenen Struktur aus Marktfolge, Risk Office und Kredit Consult werden im Risikomanagement die Arbeitsprozesse und die weitere Verzahnung mit der Gesamtbank vordringlich sein. Konkrete Ziele sind die Verkürzung der Entscheidungsabläufe in der Darlehensbearbeitung und die intensive Betreuung von Problemfällen.

Bei der Steuerung der Refinanzierung verfolgt die Bank das Ziel, eine ausgewogene Verteilung der Refinanzierungsquellen zu erreichen. Die Bank begegnet damit den möglichen Auswirkungen auf eine geänderte Refinanzierungssituation infolge des Wegfalls der Gewährträgerhaftung bei der Bayerischen Landesbank im Jahr 2005. Hierzu wird im Geschäftsjahr 2004 die Beibehaltung beziehungsweise die Erhöhung von Wirtschaftskrediten und notenbankfähigen Wertpapieren angestrebt, die bei der Deutschen Bundesbank verpfändet sind. Die weiteren Pfeiler der Refinanzierungsstrategie sind der Ausbau der Sonderrefinanzierungskontingente der Förderkreditinstitute und die Stärkung der Kundeneinlagen. Ergänzend werden Vorbereitungen getroffen, durch die Hinterlegung von Sicherheiten jederzeit zusätzliche Mittel bei Kreditinstituten aufnehmen zu können.

Marktbereiche Der Bereich der Öffentlichen Kunden bildet auch 2004 mit seinem risikolosen bzw. risikoarmen Geschäft die Basis des Geschäftes der DKB. Durch die im Rahmen des § 6 a Altschuldenhilfe-Gesetz erfolgte Teilentlastung von Wohnungsunternehmen an schwierigen Standorten in den Neuen Ländern wurde das Risikoprofil der betreffenden Kredite abgeflacht. Mit der sukzessiven Reduzierung der Leerstandskosten, der Verringerung der Zinsbelastung und der Aufwertung der verbleibenden Bestände des Standortes verfügen diese Wohnungsunternehmen für die Zukunft über eine verbesserte Ertragslage. Nachdem die DKB in den Vorjahren die nachhaltige Marktführerschaft bei den Kommunen und Wohnungsgesellschaften in den Neuen Ländern erzielt hat, werden in Zukunft neue Marktpotenziale in der Wohnungswirtschaft der alten Bundesländer erschlossen.

Im Geschäft mit Firmenkunden wird auch in Zukunft der Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Risikovermeidung gelegt. An der Fokussierung auf ausgewählte Kundengruppen wird festgehalten. Der Ausbau der Marktposition wird sich vorrangig bei den Landwirtschaftskunden und im Markt der regenerativen Energie bündeln, wo die DKB über eine umfangreiche Expertise verfügt.

Marktseitig wird das Kundenwachstum bei den Privatkunden mit dem Ziel des Ausbaus des Einlagengeschäftes und einer besseren Granulierung des Kreditportfolios forciert. Die weit fortgeschrittene Standardisierung des Privatkundengeschäftes trägt maßgeblich dazu bei, dass mit der Zunahme der Kundenverbindungen die relative Risikobelastung gleich bleibt bzw. reduziert werden kann. Mit Bezug auf den Verwaltungsaufwand ist auf Grundlage des vertriebsstarken Internetangebotes und des Pools freier Vermittler nicht mit größeren Belastungen zu rechnen.

Das Ziel der Bündelung der Immobilienaktivitäten der DKB-Gruppe in der DKB Immobilien AG ist mit den Beteiligungsveränderungen in 2003 weiter vorangeschritten. Für die kommende Zeit werden auf dieser Grundlage die damit zur Verfügung stehenden Synergien am Markt eingesetzt. Die weitere Profilierung der eigenen Wohnungsbestände im Marktsegment „preiswertes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten“ und die sukzessive Etablierung der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen auf dem freien Markt sind dabei die vordringlichsten Ziele.

DKB Immobilien AG

Die DKB ist mit ihrem Geschäftsmodell der Multispezialbank im Branchenvergleich sehr gut aufgestellt. Dies hat sich in den vergangenen Jahren unter schwierigen Rahmenbedingungen bewiesen. Für die kommenden Jahre ist die DKB risikoseitig grundlegend verbessert worden; die weiterhin bestehenden Chancen auf den Märkten werden auf dieser Grundlage weiterhin und zunehmend verstärkt genutzt. Für 2004 ist der Ausblick verhalten positiv.

Resümee

Bei im Wesentlichen gleich bleibenden Kosten ist für das operative Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr mit einer Verbesserung zu rechnen. Die Risikovorsorge wird sich vor dem Hintergrund der erwarteten gesamtwirtschaftlichen Erholung rückläufig entwickeln.

ÖFFENTLICHE KUNDEN

Die Zusammenführung der Kundengruppen Wohnungsunternehmen, Kommunkunden und kommunalnahe Unternehmen im Bereich Öffentliche Kunden bildete auch 2003 die Basis für die erreichten Ziele. Die stärkere Verzahnung der Kundengruppen erwies sich nicht nur bei der Anwendung alternativer Finanzierungsmodelle, sondern auch bei der Begleitung des Stadumbaues als richtige Weichenstellung.

Sowohl das aktivische als auch das passivische Volumen konnte um 8 Prozent gesteigert werden. Das Aktivvolumen beträgt nun 15,9 Mrd. EUR, während die Kundeneinlagen auf rund 4,2 Mrd. EUR erhöht wurden.

Wohnungsunternehmen

Im Kerngeschäft Wohnungsunternehmen ist die Marktführerschaft weiter ausgebaut worden. So stieg das Forderungsvolumen der Kundengruppe Wohnungsunternehmen in 2003 auf über 10 Mrd. EUR an. Diese Entwicklung wurde maßgeblich vom Geschäft in den alten Bundesländern beeinflusst.

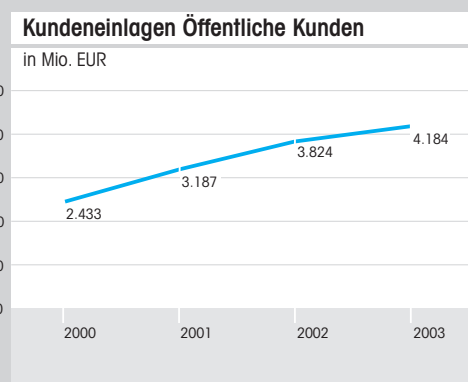
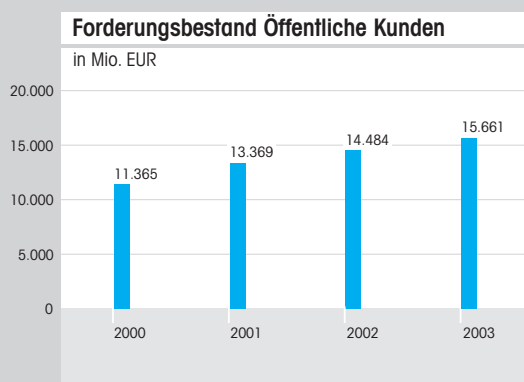
Die eigens zur Verbesserung der Risikofrüherkennung und Portfoliosteuerung entwickelte wohnungswirtschaftliche Datenbank (WOWI-DATA) war sowohl ein entscheidendes Instrument für die Akquisition von neuen Wohnungsunternehmen als auch für die Begleitung von weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des Stadumbauprozesses Ost. Insgesamt unterstützte die DKB rund 200 Wohnungsunternehmen bei der Antragstellung auf zusätzliche Teilentlastung nach § 6 a Altschuldenerhilfe-Gesetz. Die Frist lief zum Jahresende aus.

Kommunalnahe Unternehmen

Im Kundensegment Kommunalnahe Unternehmen sind mehr als 300 Neukunden mit den Schwerpunkten Gesundheit und Bildung gewonnen worden.

Das Aktiv- und Passivvolumen verteilt sich mit einem Verhältnis von 45 zu 55 weiterhin gleichmäßig. Bei jeder dritten langfristigen Finanzierung gelang die Einbindung zinsgünstiger Fördermittel. Insgesamt wurden allein von Kommunalnahen Unternehmen 85 Mio. EUR Fördermittel in Anspruch genommen.

Im Jahr 2003 waren zum einen die Auswirkungen der Liberalisierung, zum anderen veränderte Rahmenbedingungen in den Branchen Bildung und Gesundheitswesen deutlich spürbar. Die DKB trägt mit hoher Branchenqualifizierung dieser Entwicklung Rechnung.



Die DKB verfügt in den Neuen Ländern im Geschäft mit den Kommunkunden weiterhin über eine starke Marktposition. Mehr als 80 Prozent der am Markt agierenden Gebietskörperschaften und Zweckverbände nutzen inzwischen die bedarfsgerechten Produkte der DKB. So konnte die DKB 2003 trotz weiterhin stagnierender Kreditnachfrage der Öffentlichen Hand ein Kreditneugeschäft von über 600 Mio. EUR realisieren und damit den Bestand an Kommunalkrediten auf rund 4,5 Mrd. EUR erhöhen.

Kommunkunden

Im Passivgeschäft wirkte sich dagegen der anhaltende Konsolidierungsdruck der Kommunen aus. Dies führte zu einem Bestandsrückgang von 119 Mio. EUR.

Insgesamt wurden 2003 über 350 Mio. EUR Fördermittel über die DKB ausgereicht. Neben zinsgünstigen Mitteln der Europäischen Investitionsbank (EIB), der Entwicklungsbank des Europarates (CEB) und der KfW-Bankengruppe haben in 2003 die Kunden der DKB auch erstmalig Mittel aus dem Sonderkreditprogramm für räumliche Strukturmaßnahmen der Landwirtschaftlichen Rentenbank (LWR) genutzt. Seit dem Beginn der Zusammenarbeit mit der LWR wurden mit dem Sonderkreditprogramm über 200 Projekte mit einem Gesamtvolumen von über 60 Mio. EUR finanziert.

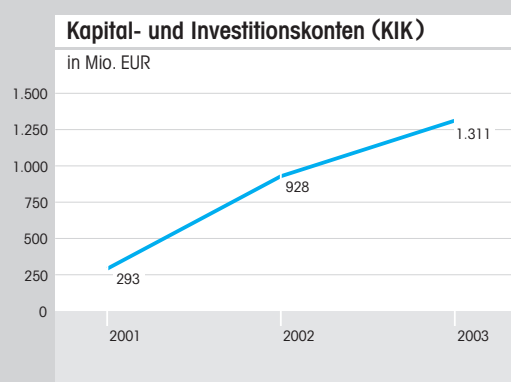
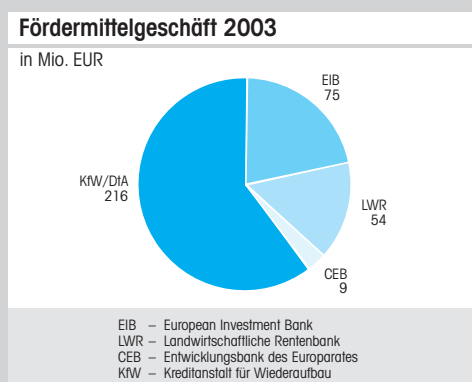
Fördermittelgeschäft

Die Vorteile, die durch die Einbringung von privatwirtschaftlichem Know-how und privatem Kapital für öffentliche Infrastrukturinvestitionen erzielt werden können, wurden durch das im Auftrag der Bundesregierung erstellte Gutachten zu „Public Private Partnership (PPP) im öffentlichen Hochbau“ eindrucksvoll bestätigt. Die von der Bank angebotenen alternativen Finanzierungen unterstützen die Öffentliche Hand bei der Konzentration auf Kernaufgaben und bei der Realisierung dringend notwendiger Vorhaben ohne Zeitverzug. Beleg für die wachsende Bedeutung dieses Geschäftsfeldes ist der Abschluss von Finanzierungsverträgen für insgesamt 15 neue Objekte in fünf verschiedenen Bundesländern.

Sonderfinanzierungen

Kommunen, kommunale Unternehmen und Wohnungsunternehmen werden in den nächsten Jahren einem tief greifenden Strukturwandel gegenüberstehen. Aufgabe der DKB ist es, dieser Entwicklung durch Einsatz ihres branchenspezifischen Know-hows, umfassender Fördermittelkompetenz und innovativen PPP-Modellen Rechnung zu tragen und damit die Öffentliche Hand bei der Bewältigung künftiger Herausforderungen zu unterstützen.

Ausblick



KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaft mbH

Das Dienstleistungsspektrum der KGE Kommunalgrund (KGE) richtet sich an öffentliche Auftraggeber mit Schwerpunkt in den Neuen Ländern. Der Vertrieb der KGE-Produkte erfolgt über die Niederlassungen der DKB, die in der Phase der Geschäftsanbahnung als regionale und kundennahe Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Die KGE unterstützt die Öffentliche Hand bei der Realisierung unterschiedlichster Infrastrukturvorhaben. Das Dienstleistungsspektrum umfasst den Finanzierungs-Service, das Fördermittel- und Projektmanagement sowie die Vermarktung entwickelter Liegenschaften. Das umfangreiche Finanzierungs- und Dienstleistungspaket ermöglicht in Zeiten angespannter Haushalte größere und optimierte Spielräume zur Umsetzung kommunaler Investitionen in den Bereichen Grundstücksbeschaffung und -bevorratung, Baulanderschließung und kommunale Baumaßnahmen, wie z.B. Trink- und Abwasserinvestitionen und Straßenbaumaßnahmen.

Neben dem Finanzierungs-Service liegt der Unternehmensschwerpunkt in der Übernahme der Trägerschaft für Entwicklungs-, Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen. Seit 1995 ist die KGE von der Landeshauptstadt Magdeburg als Entwicklungsträger für die Maßnahme Rothensee mit umfangreichen Aufgaben zur Entwicklung eines Stadtteils, der Revitalisierung eines Hafensareals und der Erschließung und Vermarktung eines Industriegebietes beauftragt. Die Steuerung der Maßnahme erfolgt über das Regionalbüro Magdeburg. In 2003 sind dem Unternehmen entgegen dem allgemeinen Trend weitere bedeutende Ansiedlungserfolge gelungen. Dank eines intensiven Fördermittelmanagements wurde trotz deutlicher Reduzierung der verfügbaren Mittel ein erhebliches Fördermittelvolumen gesichert.

Bei einer insgesamt verhaltenen Geschäftsentwicklung im Firmenkundengeschäft der Bank ist dennoch ein Wachstum in den wichtigen Zielkundengruppen zu verzeichnen gewesen. Insbesondere im Bereich Landwirtschaft ist die Marktführerschaft der Bank in den Neuen Ländern weiter gefestigt und ausgebaut worden. Die Einführung von Kreditrastern als Bestandteil der Kreditpolitik hat wesentlich zu einer noch effizienteren Risiko- und Portfoliosteuerung beigetragen. Mit gut 6.800 Kunden wurde im Berichtsjahr ein Kreditvolumen von 6,4 Mrd. EUR und ein Einlagevolumen von knapp 700 Mio. EUR betreut. Dem weiteren Ausbau des Passivgeschäfts wird zukünftig besondere Bedeutung zukommen.

Mit einem durchschnittlichen Marktanteil von 25 Prozent (regional teilweise bis zu 40 Prozent) gehört die DKB zu den führenden Finanzdienstleistern in der Landwirtschaft. 50 Spezialisten betreuen die 1.950 Kunden in den Niederlassungen und verfügen in der Marktbearbeitung über spezielle Analyseinstrumente wie etwa Datenbanken mit betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Unternehmen. Dies ist eine günstige Basis für die weiteren Wachstumsziele in 2004. Die aktive Mitgestaltung in Politik und Verbänden ist Teil der Strategie in der für die DKB wichtigen Kundengruppe Landwirtschaft.

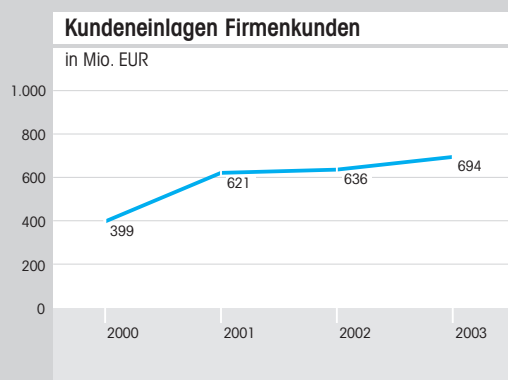
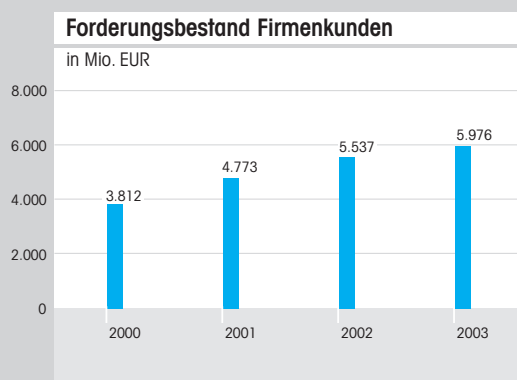
Landwirtschaft

Von der schlechten konjunkturellen Entwicklung war die Ernährungswirtschaft in 2003 nur in geringerem Maße betroffen. Die ostdeutsche Ernährungswirtschaft konnte sogar ihre Stellung weiter verbessern. Trotz einer teilweise hohen Konzentration bleibt die mittelständische Prägung der Ernährungswirtschaft erhalten. Hierbei kommt der DKB eine große Bedeutung zu. Die Spezialteams betreuen mittlerweile 20 Prozent aller ostdeutschen Unternehmen in dieser Branche. Auch für 2004 ist auf Basis der klaren Strategie eine kontinuierliche Erweiterung des Portfolios in der Ernährungswirtschaft zu erwarten.

Ernährungswirtschaft

In 2003 wurde der Fokus in der Kundengruppe der Innovativen Technologie Unternehmen (ITU) weiter auf die Segmente Regenerative Energie und Automotive gerichtet. Insbesondere in unseren Niederlassungen in Sachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt ist die DKB ein geschätzter Finanzierungspartner in der Automobilzuliefererindustrie. Im Bereich der Windkraft begleitet die DKB mittlerweile ein Projektvolumen mit einer installierten Leistung von 290 MW. Auch in anderen Bereichen der regenerativen Energien, wie etwa Biogas und Biodiesel, erfolgte eine signifikant positive Entwicklung.

ITU

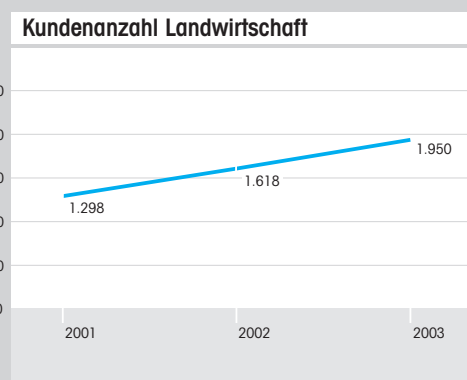
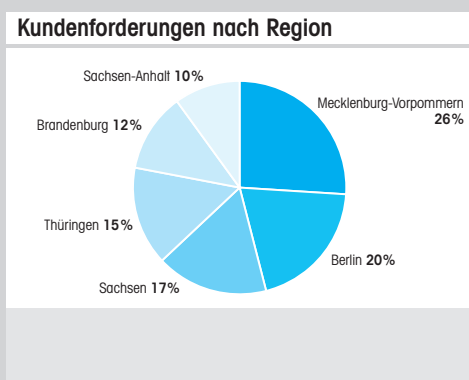


Baumanagement Das Engagement in dieser Zielgruppe orientierte sich wie im Vorjahr auf ausgewählte mittelständische und regional tätige Bauträger. Dabei hatte die Festigung der bestehenden Geschäftsverbindungen eindeutig Vorrang gegenüber dem Neugeschäft. Der Aufbau von Spezialwissen in den Teams zum Bauphasenmanagement und die Übernahme einer bereichsübergreifenden Dienstleistungsfunktion konnte mit guten Ergebnissen abgeschlossen werden.

Investoren In der Kundengruppe Investoren ist das stabile Wachstum durch die Fokussierung auf den Immobilienprofi als Zielkunden fortgesetzt worden. Die Kundenverbindungen zu den professionellen Investoren wurden gefestigt. In einem schwieriger gewordenen Markt kam dem aktiven Risikomanagement besonders große Bedeutung zu. Die begonnene Standardisierung von Teilbereichen des Investorengeschäftes wird künftig an Bedeutung gewinnen.

Tourismus Die zielorientierte Ausrichtung auf Qualitätstourismus mit Schwerpunkt in den Regionen Mecklenburg-Vorpommern und Thüringer Wald führte zu einer erfreulichen Steigerung des Geschäftsvolumens. Die lang andauernde Sommerperiode bewirkte eine positive wirtschaftliche Entwicklung des Inlandtourismus, die sich auch im Einlagengeschäft bemerkbar machte. Zusätzlich wurden neue Marktsegmente des Tourismus erschlossen.

Ausblick Die noch schärfere Abgrenzung der Zielkundengruppen, ein weiter optimierter Kreditprozess sowie die Standardisierung der Produktpalette bilden die Schwerpunkte im Firmenkundengeschäft des Geschäftsjahres 2004.



In 2003 hat die DKB Finance GmbH ihr erstes volles Geschäftsjahr abgeschlossen. Per Jahresende erreichte die Gesellschaft eine Bilanzsumme von 14,6 Mio. EUR und weist ein positives operatives Ergebnis aus. Am Bilanzwachstum hatte das Beteiligungsgeschäft wesentlichen Anteil. Auf der Ertragsseite waren die Geschäftsbereiche Strukturierte Finanzierungen und Consulting maßgebend. Die Mitarbeiterzahl lag zum Ende des Berichtszeitraumes bei 12 Mitarbeitern (Vorjahr 11).

Der Geschäftsbereich Strukturierte Finanzierungen/Kapitalmarktprodukte hat angesichts der anhaltend fehlenden Finanzierungsfunktion der öffentlichen Kapitalmärkte eine starke Nachfrage nach eigenkapitalähnlichen Produkten im Rahmen von kleinen Privatplatzierungen bearbeitet. Dieser Trend wird zusammen mit der Gestaltung von Anteilsfinanzierungen im Rahmen von Buy-outs oder Nachfolgelösungen auch im laufenden Jahr den Schwerpunkt der Projekte bilden.

Der Geschäftsbereich Beteiligungen war gekennzeichnet durch eine Konsolidierung in den Portfolios und die Neuordnung von Managementstrukturen. Durch den zunehmenden Reifegrad der Beteiligungsunternehmen verlagert sich der Schwerpunkt der Tätigkeit auf die Vorbereitung von Ausfliegmaßnahmen.

Im neu aufgebauten Geschäftsbereich Consulting ist insbesondere die Übernahme komplexer Problemengagements in eine intensive und integrierte Betreuung bzw. die Unterstützung bei einzelnen Teilproblemen vorgesehen. Das Ziel besteht in der Analyse und Ausarbeitung eines Fortführungskonzeptes sowie dessen Umsetzung.

Für das Jahr 2004 gilt weiterhin das Ziel des moderaten und kostenbewussten Aufbaus als Kompetenzzentrum und der Intensivierung der Zusammenarbeit in der DKB-Gruppe. Darüber hinaus wird für das neue Geschäftsjahr – einhergehend mit einer wahrscheinlichen wirtschaftlichen Erholung – eine weitere Konsolidierung der Geschäftstätigkeit erwartet.

Fides Secur

Die Fides Secur Versicherungsmakler GmbH (Fides Secur) gehört zu den wichtigen strategischen Beteiligungen der DKB. Als unabhängiger Versicherungsmakler bietet die Fides Secur ein umfangreiches Portfolio aus Spezial- und Standardversicherungsprodukten an, die sich durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen. Neben München wird von den Vertriebsbüros in Berlin, Leipzig, Chemnitz und Rostock (seit 2003) das Kernmarktgebiet der DKB flächendeckend betreut.

Auch in 2003 bewährte sich die DKB als wichtigster Vertriebspartner unseres Versicherungsmaklers. Insbesondere im Sachversicherungsbereich konnten die anspruchsvollen Ziele erreicht werden. Überzeugend ist für die Kunden das ganzheitliche Betreuungskonzept der Fides Secur, das zielkundengruppenspezifische Sicherheitskonzepte beinhaltet und eine kontinuierliche Betreuung gewährleistet.

Auch 2004 ist die Fides Secur für die Herausforderungen des Versicherungsmarktes gut aufgestellt. Mit der Gründung weiterer Vertriebsbüros an den Standorten der DKB und der verstärkten Nutzung des Internetportals der DKB werden die Synergien mit der DKB optimal genutzt. Dies sind die besten Voraussetzungen, um den anhaltenden Wachstumsprozess weiter fortzusetzen.

Im Jahr 2003 ist die Privatkundenzahl kontinuierlich auf knapp 90.000 Kunden gesteigert worden. Maßgeblich an diesem Wachstum waren die neu eröffnete Niederlassung Internet, die regionalen Vermittler sowie Hypothekenbroker (Internetvermittler) beteiligt. „Kunden werben Kunden“ – ein Baustein des Bonusprogramms DKB-Plus – entfaltete zusätzlich eine sehr gute Wirkung und trug erheblich zur Neukundengewinnung bei. Insgesamt wurde mit 34.100 Neukunden eine Verdoppelung des Neukundenwachstums gegenüber dem Vorjahr erzielt. Davon wurden ca. 40 Prozent der Neukunden über Vermittler gewonnen.

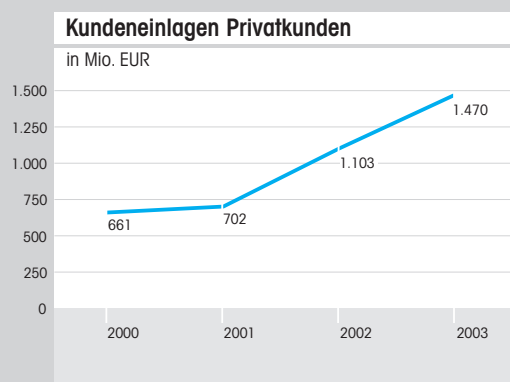
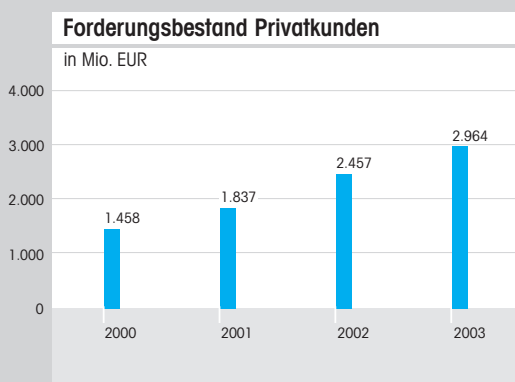
Neben der Neukundengewinnung standen die Prozessoptimierung und die Qualitätssicherung im Vordergrund. Dazu wurden internetbasierte standardisierte Bearbeitungs- und Entscheidungsprozesse eingeführt. Damit bieten wir unseren Kunden einen einheitlichen Leistungs- und Produktstandard mit kurzen Entscheidungs- und Bearbeitungszeiten.

Auch das Passivgeschäft konnte wie im Vorjahr weiter ausgebaut werden. In der Spitze lag das Einlagenvolumen bei rund 1,5 Mrd. EUR, wovon die höchsten Zuwächse auf die VISA-Card-Guthaben sowie die Hausverwalter- und Treuhandeleinlagen entfielen.

Die Einführung neuer Produkte wie beispielsweise das DKB-Vario-Darlehen für Freie Berufe und die DKB-Anschlussfinanzierung erweiterten die Produktpalette der DKB und rundeten diese entsprechend den Bedürfnissen der Kunden ab.

Durch die Einführung der automatischen DKB-Cash-Kontoeröffnung über das Internet, inklusive integrierem Workflow zur internen Antragsbearbeitung, gelang es, die Produktivitätsreserven des Internets für die Neukundengewinnung zu erschließen. Ein weiterer Schritt zur Verkürzung der Durchlaufzeiten ist die Anwendung der Internet-Baufinanzierung. Dies hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Qualität und Quantität in der Bearbeitung von Darlehen geführt.

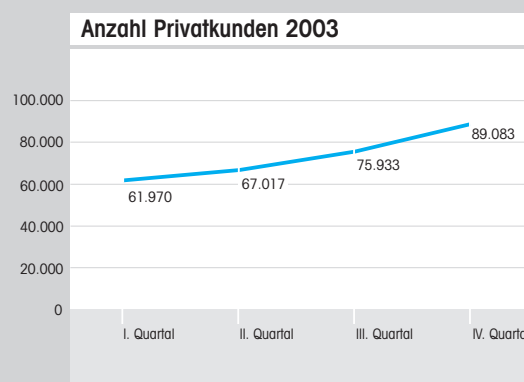
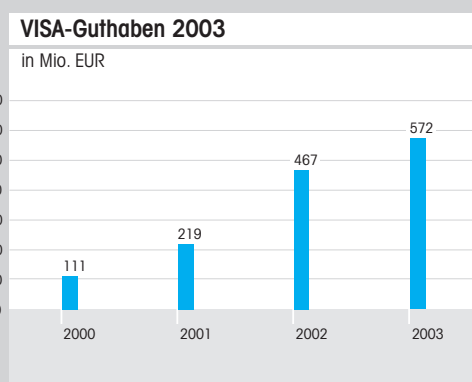
Privatkunden



Freie Berufe Die definierten Zielkunden des Fachbereiches Freie Berufe wurden u.a. mit Mailingaktionen verstärkt angesprochen und geworben. Dies führte zu einem kräftigen Zuwachs bei Ärzten, Notaren und Hausverwaltern. Dabei steht das qualitative Wachstum nach wie vor im Vordergrund. Mit der branchenspezifischen Definition von Qualitätsstandards wird ein risikobewusstes Wachstum im Finanzierungsbereich sichergestellt.

Vermittler Im abgelaufenen Jahr wurde der gezielte Auf- und Ausbau unseres regionalen Vermittlernetzes stark vorangetrieben. Zum Jahresende arbeitete die DKB mit ca. 750 Vermittlern zusammen. Lag der bisherige Vertriebschwerpunkt der freien Vermittler in der Baufinanzierung, wurde mit mehr als 13.000 verkauften DKB-Cash ein zweiter Schwerpunkt begründet. Damit wird dem Cross-Selling-Gedanken auch bei den Vermittlern zunehmend Rechnung getragen. Der Anteil des vermittelten Darlehensgeschäftes ist gegenüber dem Vorjahr deutlich auf über 60 Prozent gestiegen. Zur Sicherung des Qualitätsstandards ist die Zertifizierung der Vermittler erfolgreich eingeführt worden. Die DKB Grundbesitzvermittlung GmbH ist mit 2.500 neu vermittelten Kunden nach wie vor stärkster Vermittler im Privatkundengeschäft.

Ausblick Neben dem zielgerichteten Wachstum steht für das Geschäftsjahr 2004 ein verstärktes Cross-Selling im Mittelpunkt. Zur noch umfassenderen Betreuung der freiberuflichen Kunden werden bedarfs- und situationsorientierte Produktbündel angeboten. Durch die weitere Optimierung von Prozessen und die konsequente Nutzung moderner Kommunikationswege sollen auch bei steigenden Kundenzahlen die Anforderungen der Privatkunden bedient werden.



Haupttätigkeit der Gesellschaft ist die Vermittlung von Immobilien und Finanzdienstleistungen der DKB.

Im Jahr 2003 wurden 830 Kauf- und Mieteinheiten mit einem Gesamtobjektvolumen in Höhe von rund 99 Mio. EUR vermittelt. Für die DKB sind knapp 2.500 Neukunden gewonnen worden. Insgesamt wurden 3.570 Finanzdienstleistungsprodukte für die DKB-Gruppe vermittelt. Das Ergebnis der Vermittlung von Finanzdienstleistungen ist somit im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt worden. Die 15 Vertriebsbüros in den Neuen Ländern haben ihre Umsätze in der Summe deutlich gesteigert. Dies ist insbesondere auf die verstärkte Zusammenarbeit der Mitarbeiter in den Büros mit den Bankmitarbeitern vor Ort zurückzuführen.

Alle Kosten wurden im Geschäftsjahr 2003 einer genauen Analyse unterzogen. Dadurch konnten die Aufwendungen insgesamt gesenkt werden. Durch Abbau von Personal in den einzelnen Vertriebsseinheiten sowie durch Umstellung der Vergütungsstruktur wurden die Personalkosten im Jahr 2003 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 20 Prozent reduziert. Per 31.12.2003 waren insgesamt 61 Mitarbeiter beschäftigt.

Insgesamt war im Jahr 2003 eine positive Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert werden. Für 2004 stehen der weitere Ausbau der Immobilien-Hunter-Netzwerke sowie die Förderung des Immobilienvertriebes über das Internet im Mittelpunkt.

DKB IMMOBILIEN AG

Die DKB Immobilien AG ist der wohnwirtschaftliche Kompetenzträger innerhalb der DKB-Gruppe. Das Geschäftsjahr 2003 verlief für die DKB Immobilien AG überaus erfolgreich. Im Mittelpunkt ihrer Geschäftsaktivitäten stand die Steuerung ihrer Immobiliengesellschaften in den Geschäftsfeldern Wohnungswirtschaft/Portfoliomanagement, Services (IT und Facility Management) sowie Baumanagement und Städtebauliches Projektmanagement.

Wohnungswirtschaft/ Portfoliomanagement

Durch eine stärkere Vor-Ort-Präsenz gelang es den Wohnungsgesellschaften, die Mieterbindung zu erhöhen sowie neue Mieter zu gewinnen. So wurden zusätzliche Service-Büros eröffnet, weitere Hausmeister beschäftigt und neue Dienstleistungen für Mieter (z. B. Concierge-Systeme) mit Erfolg eingeführt. Die Ergebnisse der im Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Mieterbefragungen zeigten, dass die Mieter mit den Leistungen der Wohnungsunternehmen der Gruppe zufrieden sind.

Die Aufwertung der Bestände der Wohnungsunternehmen hat ebenfalls zu den erzielten Vermietungserfolgen beigetragen. Für eine überwiegend durch die DKB Wohnen GmbH betreute Instandsetzung von Wohnungen in Berlin-Britz erhielt die DKB Immobilien AG im Rahmen der Verleihung des Bauherrenpreises 2003 des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), des Deutschen Städtetages sowie des Bundes Deutscher Architekten eine besondere Anerkennung. Die sanierten Bestände konnten bereits voll vermietet werden. Über die gesamte Gruppe sank die durchschnittlich bereinigte Leerstandsquote von 6,1 Prozent im Vorjahr auf 5,6 Prozent.

Für die DKB Immobilien AG-Gruppe wurden die im Jahr 2003 geplanten Ziele im Portfoliomanagement erreicht. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen über 2.000 Wohneinheiten mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von rund 108 Mio. EUR verkauft und mehr als 1.600 Wohnungen erworben.

Baumanagement/Städte- bauliches Projektmanagement

Im Berichtsjahr betreuten die Gesellschaften umfangreiche Sanierungsmaßnahmen insbesondere in Berlin, Gera und München. Darüber hinaus wurde mit der Zusammenführung und Neuorganisation der Aktivitäten im Geschäftsfeld Baumanagement/Städtebauliches Projektmanagement begonnen.

Die in 2002 erworbene Bauträgergesellschaft Bauland GmbH konnte trotz der schwierigen Rahmenbedingungen insbesondere im Wohnungsbau ihre Position am Münchner Markt behaupten und ca. 150 neue Wohnungen, Häuser und Grundstücke im Wert von ca. 40 Mio. EUR verkaufen.

Im Bereich Projektentwicklung hat die BayernBodenEntwicklung GmbH, eine Tochtergesellschaft der Bauland GmbH, die Entwicklung und Vermarktung des vor den Toren Berlins gelegenen ehemaligen Olympischen Dorfes übernommen.

Die DKB IT-Services GmbH hat die Einführung ihrer Software dkb@win bei den Gesellschaften der DKB Immobilien AG-Gruppe im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt. Insgesamt werden derzeit rund 51.000 Mieteinheiten mit dkb@win verwaltet. Zudem wurde bereits bei konzernfremden Wohnungsgesellschaften bzw. -genossenschaften die Buchhaltung auf dkb@win umgestellt. Über die Nutzung von dkb@win hat die DKB IT-Services GmbH in rund 90 Schulungen über 660 Teilnehmer umfassend informiert.

IT- und Gebäude-Dienstleistungen

Die DKB Service GmbH konnte in 2003 ihr Geschäftsvolumen in allen Geschäftsfeldern steigern. Insgesamt erbrachte die Gesellschaft im vergangenen Jahr Facility-Management-Dienstleistungen für ca. 75.000 qm Bürofläche sowie rund 49.000 Wohneinheiten. Darüber hinaus hat die DKB Service GmbH neue Geschäftsfelder erschlossen. So wird das Rechnungswesen der DKB Immobilien AG-Gruppe seit Oktober 2003 unter dem Dach der DKB Service GmbH gebündelt. Zusätzlich begann die Gesellschaft unter Mitwirkung der DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH (DKB WSE GmbH) und der DKB Wohnen GmbH mit dem Aufbau eines zentralen Beschaffungsmanagementsystems für die Gruppe. Ziel ist es, die Materialbeschaffung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weiter zu optimieren, um die zu erbringenden Bauleistungen bei gleich bleibender Qualität günstiger anbieten zu können.

- Beteiligungsveränderungen** Im Berichtsjahr hat die DKB Immobilien AG insgesamt 77,62 Prozent der Geschäftsanteile an der Aufbaugesellschaft Bayern GmbH erworben. Damit stärkte sie ihre regionale Präsenz im bayerischen Raum. Der Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft liegt auf der Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes und der Verwaltung von mehr als 2.100 eigenen und fremden Wohnungen im Großraum München. Darüber hinaus betreut sie den Bau von Wohn- und Gewerbeprojekten und ist im Bauträgergeschäft erfolgreich tätig.
- Kooperationen** Im Geschäftsjahr 2003 konnte die Zusammenarbeit mit überregional tätigen Wohnungsgesellschaften ausgebaut werden. So hat die DKB Immobilien AG-Gruppe für die GBWAG Bayerische Wohnungs-Aktiengesellschaft in den Bereichen IT-Services und Facility-Management Dienstleistungen erbracht. Über die Beteiligung an Tochtergesellschaften wurde die Kooperation mit der GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen intensiviert.
- Ausblick** Die Marktstellung der DKB Immobilien AG-Gruppe im Segment „preiswertes Wohnen für breite Bevölkerungsschichten“ soll weiter ausgebaut werden. Hierzu wird sie ihre Aktivitäten konsequent auf die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes sowie auf die Intensivierung der Mieterbindung konzentrieren.

DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH

Die DKB WSE GmbH hat ihre Geschäftsaktivitäten im vergangenen Geschäftsjahr auf die Bereiche Baumanagement und Städtebauliches Projektmanagement konzentriert.

Im Bereich Baubetreuung hat die DKB WSE GmbH neue Projekte im Auftrag ihrer drei bayerischen Wohnungsunternehmen (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern/Oberpfalz GmbH und Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH) sowie Dritter in München und Regensburg begonnen. Der Anteil des Drittumsatzes am Gesamterlös beträgt rund 11 Prozent. Angesichts der schwierigen Marktlage ist dies ein überaus positives Ergebnis.

Im Städtebaulichen Projektmanagement konnte die Gesellschaft in 2003 trotz schwieriger Rahmenbedingungen weitere Aufträge akquirieren. Hierzu gehören unter anderem städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Wolkenstein und Annaberg-Buchholz.

Die drei bayerischen Wohnungsunternehmen führten im abgelaufenen Geschäftsjahr die Sanierung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände fort. Im Berichtsjahr konnten rund 800 Wohnungen an Kapitalanleger und Eigennutzer mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von fast 64 Mio. EUR veräußert werden. Zudem wurden über 1.200 Wohnungen an verschiedenen Standorten im bayerischen Raum erworben.

Im Zuge der Reorganisation des Geschäftsfeldes Baumanagement wird die DKB WSE GmbH gemeinsam mit der DKB Wohnen GmbH weiterhin im Bereich Baumanagement und Baubetreuung sowie Städtebauliches Projektmanagement tätig sein. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der DKB WSE GmbH liegt auch künftig im Freistaat Bayern.

Ausblick

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bestensee mbH

Im Zuge der Neustrukturierung der Immobilienbeteiligungen der DKB-Gruppe erwarb die DKB Immobilien AG Ende des Jahres 2003 insgesamt 94,81 Prozent der Geschäftsanteile der DKB an der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Bestensee mbH (GEWOBA Bestensee).

Die GEWOBA Bestensee hat sich im vergangenen Jahr auf die weitere Aufwertung ihres Wohnungsbestandes konzentriert. So wurden die Außenanlagen der in 2002 sanierten Bestände aufwendig gestaltet und neue Stellplätze für Anwohner geschaffen. Im sanierten Bestand sind fast alle Wohnungen vermietet.

Um Synergiepotenziale im Bereich der Verwaltung und Bewirtschaftung der Bestände der DKB Immobilien AG-Gruppe in der Region Berlin-Brandenburg auszuschöpfen, wurde im Jahr 2003 die Wohnungsverwaltung der Gesellschaft komplett auf die DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH übertragen.

Ausblick

Im Jahr 2004 ist geplant, die Zusammenarbeit zwischen der GEWOBA Bestensee und der DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH weiter zu intensivieren und beide Wohnungsunternehmen strategisch zusammenzuführen.

Vor dem Hintergrund der Bündelung und Neuordnung der Zuständigkeiten im Geschäftsfeld Baumanagement der DKB Immobilien AG-Gruppe hat die DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung GmbH Ende des Jahres 2003 insgesamt 94,9 Prozent der Geschäftsanteile der DKB an der DKB Wohnen GmbH erworben.

Die DKB Wohnen GmbH war im Jahr 2003 hauptsächlich im Bereich Baubetreuung und Baumanagement in Berlin und den Neuen Ländern tätig. Im Auftrag der DKB Immobilien AG-Gruppe sanierte die Gesellschaft in den Neuen Ländern insgesamt über 150 Wohneinheiten. Darüber hinaus führte das Unternehmen für knapp 1.300 Wohneinheiten in Berlin und Sachsen technische Bestandsaufnahmen durch. Für die DKB realisierte die DKB Wohnen GmbH die Instandsetzung und Modernisierung der Niederlassungen in Gera, Suhl und Frankfurt (Oder).

Im Rahmen der Projektentwicklung setzte die Gesellschaft den Umbau von Schloss und Gut Liebenberg zur Management School für die DKB fort und begann mit der Sanierung des Schlosses, des Inspektorenhauses sowie der Nordischen Halle. Zudem übernahm die DKB Wohnen GmbH die technische Projektbetreuung für die Entwicklung des ehemaligen Olympischen Dorfes vor den Toren Berlins.

Für die Gewo – Geraer Wohnungsgesellschaft mbH wurde die Projektsteuerung und Bauleitung bei fünf Altbausanierungen übernommen.

Zukünftig wird sich die DKB Wohnen GmbH innerhalb der DKB Immobilien AG-Gruppe auf den Bereich Baumanagement/Baubetreuung konzentrieren.

Ausblick

PERSONAL

Nachdem im Vorjahr bereits die Sollstärken in vielen Niederlassungen erreicht wurden, konzentrierte sich die Gewinnung von Mitarbeitern primär auf den Aus- und Aufbau der Strukturen des Risikomanagements. Weiterhin wurde für die Anfang des Jahres gegründete Niederlassung Internet qualifiziertes Personal gewonnen. Analog zur bisherigen Praxis ist bei der Besetzung von Stellen in der DKB der internen Suche der Vorrang gegeben worden. Damit wird der Wissens- und Erfahrungstransfer gestärkt und es werden Aufstiegschancen für nachrückende Führungskräfte geschaffen. Die Anzahl der Mitarbeiter lag im Jahresdurchschnitt bei 1.197. Der Altersdurchschnitt betrug 37,7 Jahre.

Qualifizierung Im Jahr 2003 hat die Management School ihre in Liebenberg aufgenommene Tätigkeit erweitert und ausgebaut. Insgesamt wurden 84 Veranstaltungen mit 3.391 Schulungs-Mitarbeiter-Tagen durchgeführt, davon 995 im fachlichen Bereich und 2.396 im Bereich der Führungs-, Methodik- und Persönlichkeitsqualifizierung.

Ein besonderer Fokus wurde im abgelaufenen Jahr auf die Unterstützung der Umsetzung der Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK) gelegt. Im Zentrum dieser Aktivitäten stand die Durchführung einer vierwöchigen Summer School, die sowohl die Prozessoptimierung als auch die methodische und persönliche Sensibilisierung der Mitarbeiter für die neue Struktur Markt/Marktfolge zum Inhalt hatte.

Die jährlich stattfindende Management-Woche bot Führungskräften auch 2003 die Gelegenheit, sich mit aktuellen wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Themen auseinander zu setzen. Strategie und Ausrichtung der DKB wurden in diesem Rahmen intensiv diskutiert.

Ausblick Für 2004 wie für die kommenden Jahre steht die Leistungssteigerung im Vordergrund der Anstrengungen der DKB. Der Fachbereich Personalentwicklung unterstützt die Führungskräfte bei der Aufgabe, den Einsatz der Mitarbeiter zu optimieren. Mit der ziel-führenden Qualifizierung werden dafür die personalen Grundlagen geschaffen. Dabei ist die Verbesserung der Kommunikation zwischen den einzelnen Bereichen, Niederlassungen und Mitarbeitern wesentlich für die Beschleunigung von Veränderungsprozessen. Hier wird die Management School besonders gefordert sein.

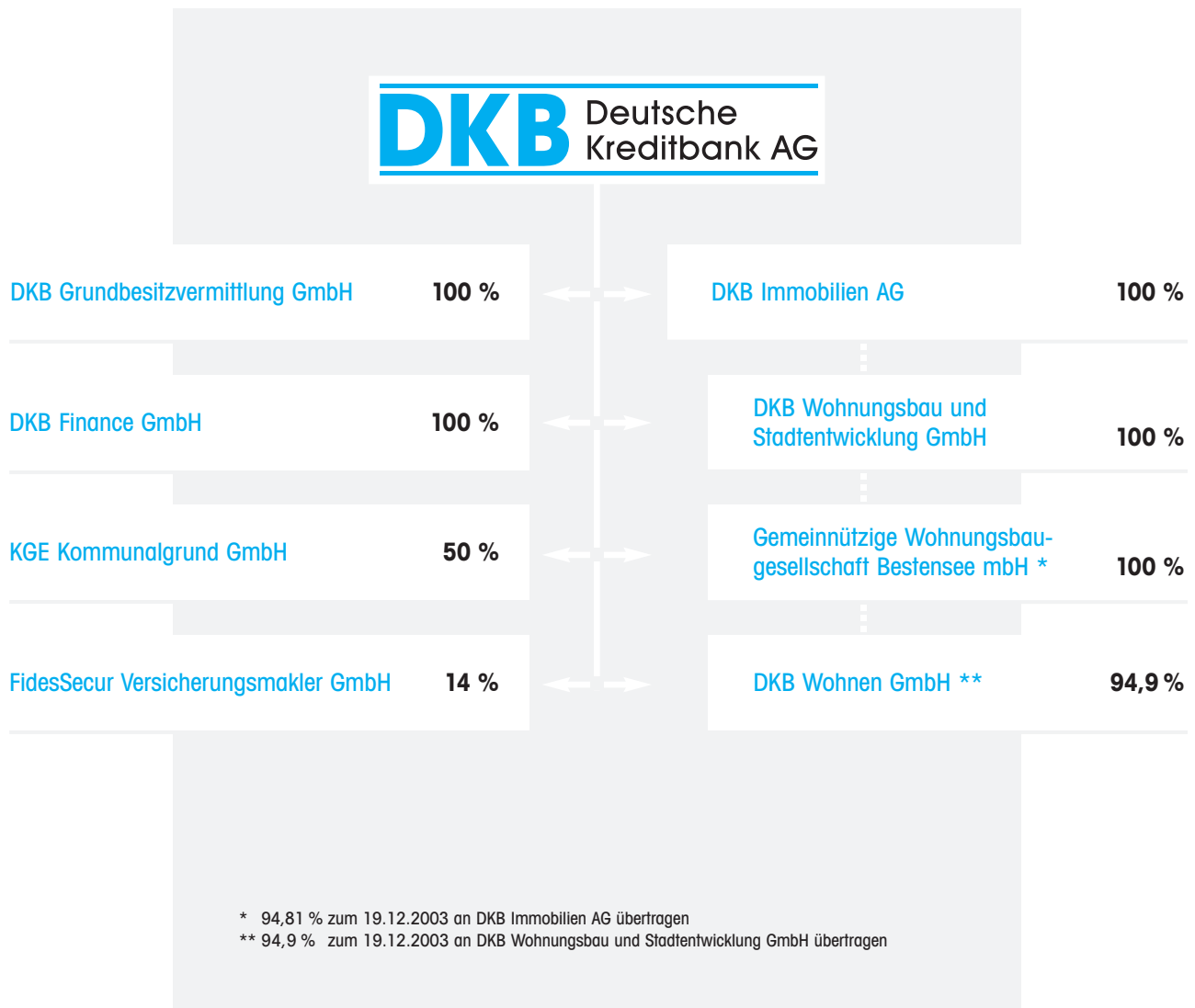
Auch im Geschäftsjahr 2003 fand eine weitere Reduzierung des Bestandes an Altkrediten an gewerbliche und private Kreditnehmer sowie der strittigen Altkreditforderungen des Wohnungsbaus statt.

Zum 31.12.2003 betrug der Bestand dieser Kredite 223 Mio. EUR gegenüber 270 Mio. EUR im Vorjahr.

Überdurchschnittliche Reduzierungen erfolgten insbesondere bei den gewerblichen Krediten wie auch bei den bisher strittigen Altkreditforderungen des Wohnungsbaus.

Die Abführungen an den Ausgleichsfonds „Währungsumstellung“ gemäß den Festlegungen des § 43 a D-Markbilanzgesetz erfolgte vollständig und fristgerecht bei gegenüber dem Vorjahr annähernd gleichem Volumen.

BETEILIGUNGSÜBERSICHT DER DEUTSCHEN KREDITBANK AG



Stand: Dezember 2003

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2003

AKTIVSEITE

	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	4.697		4.736
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	132.684		134.556
darunter: bei der Deutschen Bundesbank		137.381	139.292
TEUR 132.684 (Vorjahr: TEUR 134.556)			
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind			
b) Wechsel		3.578	17.317
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar			
TEUR 3.578 (Vorjahr: TEUR 17.317)			
3. Forderungen an Kreditinstitute			
a) fällig fällig	304.049		378.732
b) andere Forderungen	73.117		257.070
		377.166	635.802
4. Forderungen an Kunden		24.600.878	22.478.499
darunter: durch Grundpfandrechte gesichert			
TEUR 6.835.409 (Vorjahr: TEUR 5.868.421)			
Kommunkredite TEUR 7.502.296			
(Vorjahr: TEUR 7.010.821)			
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) von öffentlichen Emittenten	16.983		167.139
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank			
TEUR 4.886 (Vorjahr: TEUR 150.692)			
bb) von anderen Emittenten	297.301		492.930
		314.284	660.069
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank			
TEUR 208.920 (Vorjahr: TEUR 420.488)			
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		572.356	596.159
7. Beteiligungen		20.334	20.334
darunter: an Kreditinstituten			
TEUR 19.996 (Vorjahr: TEUR 19.996)			
8. Anteile an verbundenen Unternehmen		279.734	242.263
darunter: an Kreditinstituten			
TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)			
9. Treuhandvermögen		2.414	1.288
darunter: Treuhandkredite			
TEUR 2.414 (Vorjahr: TEUR 1.288)			
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand, einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch		82.914	363.639
12. Sachanlagen		6.617	7.965
15. Sonstige Vermögensgegenstände		32.968	40.242
16. Rechnungsabgrenzungsposten		135	185
Summe der Aktiva		26.430.759	25.203.054

	TEUR	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig		4.227		2.547
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		16.559.929		16.065.656
			16.564.156	16.068.203
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
andere Verbindlichkeiten				
a) täglich fällig		3.210.815		2.560.986
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		3.137.518		3.002.101
			6.348.333	5.563.087
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen			1.306.785	1.399.305
4. Treuhandverbindlichkeiten			2.414	1.288
darunter: Treuhandkredite TEUR 2.414 (Vorjahr: TEUR 1.288)				
5. Sonstige Verbindlichkeiten			51.919	14.845
6. Rechnungsabgrenzungsposten			28.423	26.149
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		6.821		5.836
b) Steuerrückstellungen		0		1.236
c) andere Rückstellungen		789.897		817.189
			796.718	824.261
9. Nachrangige Verbindlichkeiten			20.153	20.153
10. Genusssrechtskapital			16.812	15.717
darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig TEUR 0				
11. Fonds für allgemeine Bankrisiken			74.137	74.137
12. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital		339.300		339.300
b) Kapitalrücklage		464.381		464.381
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage	242.437			242.437
cd) andere Gewinnrücklagen	149.791			124.791
		392.228		367.228
d) Bilanzgewinn		25.000		25.000
			1.220.909	1.195.909
Summe der Passiva			26.430.759	25.203.054

1. Eventualverbindlichkeiten

- b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften
und aus Gewährleistungsverträgen

626.260

679.982

2. Andere Verpflichtungen

- c) Unwiderrufliche Kreditzusagen

1.265.853

1.344.995

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2003 BIS 31. DEZEMBER 2003

	TEUR	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.243.318		1.158.510
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		20.402		50.743
			1.263.720	1.209.253
2. Zinsaufwendungen			1.057.569	983.951
			206.151	225.302
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		30.747		22.883
b) Beteiligungen		1.462		1.751
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		222		80
			32.431	24.714
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			40.000	20
5. Provisionserträge			24.560	28.988
6. Provisionsaufwendungen			17.667	11.771
			6.893	17.217
8. Sonstige betriebliche Erträge			4.394	401.451
10. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	60.045			56.725
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14.257			11.472
darunter: für Altersversorgung TEUR 4.011 (Vorjahr TEUR 3.176)		74.302		68.197
b) andere Verwaltungsaufwendungen		41.429		37.232
			115.731	105.429
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			2.095	2.434
12. Sonstige betriebliche Aufwendungen			8.457	39.824
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			139.265	463.056
15. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			0	29.002
16. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			1.384	0
17. Aufwendungen aus Verlustübernahme			705	2.100
19. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			25.000	26.859
23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0		1.840
24. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 12 ausgewiesen		0		19
			0	1.859
27. Jahresüberschuss			25.000	25.000
34. Bilanzgewinn			25.000	25.000

Der Jahresabschluss der DKB wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes (AktG) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Formblättern der RechKredV.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden entspricht den allgemeinen Bewertungsvorschriften der §§ 252 ff. HGB unter Berücksichtigung der für Kreditinstitute geltenden Sonderregelungen (§§ 340 e ff. HGB).

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten oder – bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung – zum niedrigeren Wert am Bilanzstichtag bewertet. Die Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten – vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung – angesetzt, soweit nicht steuerliche Abschreibungswahlrechte genutzt wurden. Zugänge zum Sachanlagevermögen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres werden – entsprechend der steuerlichen Vereinfachungsregelung – unter Berücksichtigung des vollen Jahresabschreibungsbetrages sowie Zugänge im zweiten Halbjahr unter Berücksichtigung des halben Jahresabschreibungsbetrages bewertet.

Forderungen werden zum Nennwert, den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag ausgewiesen. Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens und der Liquiditätsreserve erfolgt nach dem strengen Niederstwertprinzip unter Beachtung des Wertaufholungsgebotes.

Für alle erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen ausreichend Vorsorge getroffen worden.

Darüber hinaus bestehen für latent vorhandene Kreditrisiken Pauschalwertberichtigungen sowie Vorsorgereserven gemäß § 340 f HGB. Sämtliche Wertberichtigungen und die Vorsorgereserven werden aktivisch abgesetzt. Daneben besteht ein „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ nach § 340 g HGB.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Abgezinst begebene Schuldverschreibungen und ähnliche Verbindlichkeiten werden mit ihrem Barwert angesetzt. Agien und Disagien zu Forderungen und Verbindlichkeiten werden in die aktive bzw. passive Rechnungsabgrenzung eingestellt und zeitanteilig aufgelöst.

Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Berücksichtigung von § 6 a EStG und der Richttafeln RT 1998 gebildet. Die übrigen Rückstellungen sind ausreichend bemessen und tragen allen erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen Rechnung.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Kassakurs des Bilanzstichtages umgerechnet.

ANGABEN ZUR BILANZ

– ohne anteilige Zinsen, wenn nicht anders vermerkt –

Aktivseite

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Forderungen an Kreditinstitute		
In dieser Position sind enthalten:		
Andere Forderungen mit Restlaufzeit		
- bis drei Monate (einschließlich der anteiligen Zinsen)	18,3	201,1
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1,0	1,1
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	30,0	29,9
- mehr als fünf Jahre	23,8	24,9
Forderungen an verbundene Unternehmen	304,0	278,7
Nachrangige Forderungen	35,8	35,8
Forderungen an Kunden		
In dieser Position sind enthalten:		
Forderungen mit einer Restlaufzeit		
- bis drei Monate (einschließlich der anteiligen Zinsen)	1.995,2	330,2
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.193,9	563,5
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.345,6	4.015,7
- mehr als fünf Jahre	15.703,3	14.530,1
- mit unbestimmter Laufzeit	1.362,9	3.039,0
Forderungen an verbundene Unternehmen	543,3	505,1
Nachrangige Forderungen	52,9	15,5

Aktivseite

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
In dieser Position sind enthalten:		
Anleihen und Schuldverschreibungen		
- im Folgejahr fällig (einschließlich der anteiligen Zinsen)	63,7	37,2
- börsennotierte Wertpapiere	312,0	647,2
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
In dieser Position sind enthalten:		
Nachrangige Wertpapiere	0,9	1,1
Börsenfähige Wertpapiere, davon		
- börsennotiert	5,9	5,2
- nicht börsennotiert	0,2	0,3
Treuhandvermögen		
Diese Position betrifft Forderungen an Kunden.		
Sachanlagen		
In dieser Position sind enthalten:		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,6	8,0

Entwicklung des Anlagevermögens 2003 in TEUR

Aktivseite

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Abschreibungen kumuliert	Restbuchwert 2003	Restbuchwert 2002	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	Veränderungen +/-*							
Beteiligungen						20.334	20.334	
Anteile an verbundenen Unternehmen				+ 37.471		279.734	242.263	
Wertpapiere des Anlagevermögens				+ 1.384		67.296	65.912	
Sachanlagen	25.759	805	735	0	19.212	6.617	7.965	2.095

* Von der Zusammenfassungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 3 RechKredV wurde Gebrauch gemacht.

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Sonstige Vermögensgegenstände		
In dieser Position sind neben Forderungen aus Steuern und Umlagen überwiegend Schadensersatzforderungen aus Beteiligungserwerben enthalten.		
Rechnungsabgrenzungsposten		
In dieser Position sind enthalten:		
Agio aus Forderungen	0,1	0,1
Disagio aus Verbindlichkeiten	0,0	0,1
Vermögensgegenstände in fremder Währung		
Gesamtbetrag der auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände	638,8	752,1

Passivseite

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
In dieser Position sind enthalten:		
Befristete Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit		
- bis drei Monate (einschließlich der anteiligen Zinsen)	3.642,2	3.979,3
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	5.052,9	2.458,5
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.887,2	4.637,0
- mehr als fünf Jahre	4.977,7	4.990,9
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45,0	25,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.835,1	8.922,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
In dieser Position sind enthalten:		
Andere befristete Verbindlichkeiten mit Restlaufzeit		
- bis drei Monate (einschließlich der anteiligen Zinsen)	2.626,1	2.608,6
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	55,6	34,7
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	55,1	5,1
- mehr als fünf Jahre	400,7	353,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64,8	41,8
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,4	1,3
Verbriefte Verbindlichkeiten		
In dieser Position sind enthalten:		
Begebene Schuldverschreibungen, fällig im Folgejahr (einschließlich anteiliger Zinsen)	23,2	92,3

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR	Passivseite
Treuhandverbindlichkeiten			
Diese Position betrifft			
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
Sonstige Verbindlichkeiten			
Diese Position setzt sich im Wesentlichen aus gemäß §§ 43a und b DMBiG bestehenden Abführungsverpflichtungen zusammen.			
Rechnungsabgrenzungsposten			
In dieser Position sind enthalten:			
Disagio aus Forderungen	27,1	26,1	
Agio aus Verbindlichkeiten	0,0	0,1	
Nachrangige Verbindlichkeiten			
Im Berichtsjahr sind an Zinsaufwendungen angefallen	1,3	1,3	
Mittelaufnahmen, die 10 % des Gesamtbetrages der nachrangigen Verbindlichkeiten übersteigen:			
Emittent Deutsche Kreditbank AG:			
15,0 Mio. EUR, Zinssatz 6,40 %, Fälligkeit 04.12.2009			
5,0 Mio. EUR, Zinssatz 6,39 %, Fälligkeit 28.09.2010			
Sämtliche nachrangigen Verbindlichkeiten sind vertraglich folgendermaßen ausgestattet: Im Falle des Konkurses oder der Liquidation der Bank erfolgt eine Rückerstattung erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger. Eine vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung auf Verlangen der Gläubiger kann nicht entstehen. Die Voraussetzungen zur Zurechnung zum haftenden Eigenkapital gemäß § 10 Abs. 5 a KWG sind erfüllt.			

Passivseite

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Genussrechtskapital		
Das Genussrechtskapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,1 Mio. EUR. Die Voraussetzungen zur Zurechnung zum haftenden Eigenkapital nach § 10 Abs. 5 a KWG sind erfüllt.		
Eigenkapital		
Das Grundkapital beträgt 339,3 Mio. EUR. Es ist eingeteilt in 130,5 Mio. nennwertlose Stückaktien. Dem haftenden Eigenkapital werden folgende nicht realisierte Reserven nach § 10 Abs. 2 b S. 1 Nr. 7 KWG zugerechnet: Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 05.03.2003 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 25,0 Mio. EUR in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.	2,9	4,8
Verbindlichkeiten in fremder Währung		
Gesamtbetrag der auf Fremdwährung lautenden Verbindlichkeiten	638,9	751,5

	2003	2002	2003	2002	Passivseite
Derivate Geschäfte					
in Mio. EUR					
Zinsrisiken	Nominalwerte		Kreditrisikoäquivalente *		
Zinsswaps	3.207,6	3.057,6	47,2	36,1	
Caps	63,9	63,9	3,6	3,8	
insgesamt:	3.271,5	3.121,5	50,8	39,9	
Währungs- und sonstige Preisrisiken					
Devisentermingeschäfte	3,3	–	0,1	–	
Währungsswaps	103,5	–	8,1	–	
sonstige Termingeschäfte	2,1	2,1	–	–	
insgesamt:	108,9	2,1	8,2	–	
* Im Unterschied zum Vorjahr erfolgt die Ermittlung der Kreditrisikoäquivalente grundsätzlich nach der Marktbewertungsmethode. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.					
Fristengliederung					
in Mio. EUR					
Nominalwerte	Zinsrisiken		Währungs- und sonstige Preisrisiken		
- bis 1 Jahr	407,9	250,0	3,3	–	
- bis 5 Jahre	307,6	615,5	4,2	2,1	
- über 5 Jahre	2.556,0	2.256,0	101,4	–	
insgesamt:	3.271,5	3.121,5	108,9	2,1	

Passivseite Die zinsbezogenen Geschäfte wurden zur Deckung von Zinsschwankungen abgeschlossen. Sie werden mit den gesicherten Geschäften zusammen betrachtet und daher nicht gesondert bewertet.

Das Produkt „DKB Vario-Darlehen“ mit variabler, aber nach oben begrenzter Verzinsung wird in der Zinsbindungsbilanz als variabel verzinslich dargestellt. Die Entwicklung der variablen Zinssätze gegenüber der jeweiligen Zinsobergrenze wird gesondert beobachtet. Die Kredite werden ohne Trennung der Optionskomponente zum Nominalwert bilanziert.

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Sicherheitenübertragung für eigene Verbindlichkeiten		
Für nachstehende Verbindlichkeiten wurden Vermögensgegenstände als Sicherheit übertragen:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.727,7	4.942,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	400,0	290,0

Sonstige finanzielle Verpflichtungen Gemäß § 157 Umwandlungsgesetz besteht Nachhaftung in Höhe von insgesamt 9,0 Mio. EUR.

Sonstige Haftungsverhältnisse Die Bank hat nach § 10 Abs. 5 der Satzung des Einlagensicherungsfonds des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands, Berlin, die Verpflichtung übernommen, im Bedarfsfall bei Sicherungsfällen Nachschüsse zu leisten. Die Nachschusspflicht ist für jedes Mitglied begrenzt, und zwar für die gesamte Dauer des Fonds sowie für alle Sicherungsfälle insgesamt auf den auf ihn entfallenden Teil des in § 8 Abs. 1 der Satzung festgelegten Gesamtvolumens des Fonds, vermindert um alle von ihm bereits geleisteten Beiträge.

I. VERBUNDENE UNTERNEHMEN

DKB Finance Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 Kapitalanteil 100 % – Eigenkapital 3,1 Mio. EUR – Ergebnis 2002: – 1,8 Mio. EUR

Finanzunternehmen

DKB Immobilien Aktiengesellschaft, Berlin
 Kapitalanteil 100 % – Eigenkapital 48,0 Mio. EUR – Ergebnis 2002: 5,0 Mio. EUR

Sonstige Unternehmen

DKB Grundbesitzvermittlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 Kapitalanteil 100 % – Eigenkapital 1,6 Mio. EUR – Ergebnis 2003: 0 Mio. EUR *

DKB Wohnungsbau und Stadtentwicklung Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 Kapitalanteil 100 % – Eigenkapital 170,6 Mio. EUR – Ergebnis 2003: 0 Mio. EUR *

KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, München
 Kapitalanteil 50 % – Eigenkapital 2,8 Mio. EUR – Ergebnis 2002: 0,5 Mio. EUR

* Ergebnisabführungsvertrag

II. BETEILIGUNGEN

FidesSecur Versicherungsmakler Gesellschaft mit beschränkter Haftung, München
 Kapitalanteil 14 % – Eigenkapital 0,3 Mio. EUR – Ergebnis 2002: 0,3 Mio. EUR

Finanzunternehmen

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Zinsüberschuss

Vorfälligkeitsentschädigungen, bei denen es sich überwiegend um Äquivalente für zukünftigen Zinsertrag bzw. -aufwand handelt, werden erstmalig im Zinsergebnis abgebildet. Der bisherige Ausweis erfolgte im „Sonstigen betrieblichen Ergebnis“. Im Geschäftsjahr ergab sich aus Vorfälligkeitsentschädigungen ein negativer Saldo.

Provisionsüberschuss

Zinsähnliche Provisionen in Höhe von 3,8 Mio. EUR (Vorjahr 4,0 Mio. EUR) werden nunmehr dem Zinsergebnis zugerechnet.

SONSTIGE ANGABEN

Organe der Deutschen Kreditbank Aktiengesellschaft

Vorstand

Günther Troppmann	Vorsitzender des Vorstandes
Rolf Mähliß	Mitglied des Vorstandes
Theodor Spies	Mitglied des Vorstandes
Dr. Patrick Wilden	Mitglied des Vorstandes

Aufsichtsrat

Dr. Peter Kahn	Vorsitzender des Aufsichtsrates stellv. Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Dr. Dietrich Wolf	stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank i.R.
Gerhard Flaig	Sprecher der Geschäftsleitung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (Mitglied des Aufsichtsrates bis 30.11.2003)
Gerhard Fleck	Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Bamberg i.R.
Werner Schmidt	Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Werner Strohmayer	Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank
Klaus Weigert	Ministerialdirektor Bayerisches Staatsministerium der Finanzen (Mitglied des Aufsichtsrates seit 05.12.2003)
Franz Neubauer	Staatsminister a.D. Ehrenmitglied

von den Arbeitnehmern gewählte Mitglieder:

Bianca Häsen	Deutsche Kreditbank AG
Frank Radtke	Deutsche Kreditbank AG
Ufuk Yasar	Deutsche Kreditbank AG

Aufsichtsrat

	2003 in TEUR	2002 in TEUR	
Mitglieder des Vorstandes	1.225	956	Bezüge der Organe der Gesellschaft
Mitglieder des Aufsichtsrates	129	122	
Frühere Mitglieder des Vorstandes	75	81	
Für frühere Mitglieder des Vorstandes gebildete Pensionsrückstellungen	869	629	
Mitglieder des Vorstandes	3.201	2.952	Kredite an Organe der Gesellschaft
Mitglieder des Aufsichtsrates	815	836	
Jahresdurchschnitt	1.197	1.098	Anzahl der Mitarbeiter

Alleinige Gesellschafterin der Bank ist die Bayerische Landesbank, München. Die Mitteilung der Bayerischen Landesbank, München gemäß § 20 Abs. 4 AktG ist an die DKB erfolgt.

Gesellschafter

Durch Anwendung von § 291 HGB ist die DKB von der Erstellung eines Konzernabschlusses sowie eines Konzernlageberichtes befreit. Der Konzernabschluss wird von der Bayerischen Landesbank, München aufgestellt und ist beim Amtsgericht München hinterlegt.

Die Bayerische Landesbank, München hat für die Verbindlichkeiten der DKB eine Patronatserklärung abgegeben. Abgesehen vom Fall des politischen Risikos trägt danach die Bayerische Landesbank, München dafür Sorge, dass die DKB ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen kann.

Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften

Vorstand	Günther Troppmann	DKB Immobilien AG, Berlin GBWAG Bayerische Wohnungs- Aktiengesellschaft, München Hertha BSC KG mbH aA, Berlin MITEC Automotive AG, Eisenach Prignitzer Eisenbahn Holding AG, Putlitz
	Rolf Mähliß	DKB Immobilien AG, Berlin
	Theodor Spies	Porzellanfabrik Mitterteich AG, Mitterteich
Mitarbeiter	Roland Weiß	Mugler AG, Oberlungwitz

Gewinnverwendung

	2003 in Mio. EUR	2002 in Mio. EUR
Jahresüberschuss	25,0	25,0
Bilanzgewinn	25,0	25,0
Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2003 in voller Höhe in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.		

Berlin, 10. Februar 2004

Deutsche Kreditbank AG
Vorstand

G. Troppmann

R. Mähliß

Th. Spies

Dr. P. Wilden

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Kreditbank AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Kreditbank AG, Berlin. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 24. Februar 2004

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schoenfeld
Wirtschaftsprüfer

Streicher
Wirtschaftsprüferin

Impressum

Herausgeber: Deutsche Kreditbank AG
Kronenstraße 8/10
10117 Berlin
Tel. 030/201 55-0
Internet: www.dkb.de
E-Mail: zentrale@dkb.de

Gestaltung: typisch | www.agentur-typisch.de

Zentrale/Niederlassung Berlin

Kronenstraße 8/10/11 • 10117 Berlin
Tel.: 030/201 55-0 • Fax: 030/201 55-465

Niederlassung Chemnitz

Augustusbürger Straße 26 • 09111 Chemnitz
Tel.: 03 71/69 50-0 • Fax: 03 71/69 50-102

Niederlassung Cottbus

Brandenburger Platz 59 • 03046 Cottbus
Tel.: 03 55/380 80-0 • Fax: 03 55/380 80-25

Niederlassung Dresden

Fetscherstraße 29 • 01307 Dresden
Tel.: 03 51/44 43-60 • Fax: 03 51/44 43-612

Niederlassung Erfurt

Anger 30 • 99084 Erfurt
Tel.: 03 61/54 22-0 • Fax: 03 61/54 22-109

Niederlassung Frankfurt/Oder

Große Scharnstraße 64 • 15230 Frankfurt/Oder
Tel.: 03 35/56 53-0 • Fax: 03 35/56 53-102

Niederlassung Gera

Humboldtstraße 21 • 07545 Gera
Tel.: 03 65/839 89-0 • Fax: 03 65/839 89-19

Niederlassung Halle

Augustastraße 5 • 06108 Halle
Tel.: 03 45/23 05-0 • Fax: 03 45/23 05-115

Niederlassung Leipzig

Burgplatz 2 • 04109 Leipzig
Tel.: 03 41/711 71-0 • Fax: 03 41/711 71-109

Niederlassung Magdeburg

Otto-von-Guericke-Straße 49 • 39104 Magdeburg
Tel.: 03 91/565 43-0 • Fax: 03 91/565 43-44

Niederlassung Neubrandenburg

Friedrich-Engels-Ring 52d • 17033 Neubrandenburg
Tel.: 03 95/56 95-0 • Fax: 03 95/56 95-111

Niederlassung Potsdam

Jägerallee 23 • 14469 Potsdam
Tel.: 03 31/27 74-0 • Fax: 03 31/27 74-101

Niederlassung Rostock

Neuer Markt 11 • 18055 Rostock
Tel.: 03 81/491 27-0 • Fax: 03 81/491 27-16

Niederlassung Schwerin

Wismarsche Straße 154 • 19053 Schwerin
Tel.: 03 85/59 69-0 • Fax: 03 85/59 69-199

Niederlassung Suhl

Straße der Opfer des Faschismus 4 • 98527 Suhl
Tel.: 036 81/79 66-0 • Fax: 036 81/79 66-333

Niederlassung 99

Friedrichstraße 108 • 10117 Berlin
Tel.: 030/201 55-0 • Fax: 030/201 55-942

www.dkb.de

DKB Deutsche
Kreditbank AG

Ein Unternehmen der Bayerischen Landesbank