

GESCHÄFTSBERICHT 2008 >>







Warum wir die Krone
der Baufinanzierung sind?



Weil wir unsere Finanzierungen im
Sinne unserer Kunden entwickeln.

Wenn es innovativ ist, die Bedürfnisse seiner Kunden zu bedienen, dann ist Innovation seit jeher die herausragende Eigenschaft der Münchener Hypothekenbank eG. Eine Eigenschaft, die voraussetzt, auch als partnerschaftlich, kompetent, glaubwürdig und sympathisch wahrgenommen zu werden. Diese Wahrnehmung stützt die werbliche Kommunikation mit der Botschaft „Die Krone der Baufinanzierung“. Die MünchenerHyp krönt ihre Kunden und Partner, sie macht ihr Markenlogo zu einem Gütesiegel und sichtbaren Kompetenzbeweis.



ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG (IN MIO. €)

	2008	2007	Veränderung %
Darlehensgeschäft			
a) Hypothekendarlehen	4.101	3.433	19,5
aa) Wohnungsbaufinanzierungen	1.814	1.623	11,8
ab) gewerbliche Beleihungen	2.287	1.810	26,4
b) Kredite an Staaten und Banken	2.021	3.218	- 37,2
c) MBS	124	137	- 9,0
Insgesamt	6.246	6.788	- 8,0

BILANZ (IN MIO. €)

	2008	2007	Veränderung %
Bilanzsumme	36.134	32.933	9,7
Hypothekendarlehen	15.933	14.076	13,2
Kredite an Staaten und Banken	15.810	16.574	- 4,6
MBS	228	137	66,1
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	32.234	30.100	7,1
Haftendes Eigenkapital	1.016	934	8,7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN MIO. €)

	2008	2007	Veränderung %
Zins- und Provisionsüberschuss	101	100	0,8
Verwaltungsaufwand	53	50	6,4
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	55	49	11,6
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	26	32	- 19,3
Jahresüberschuss	10	12	- 15,0

MITARBEITER (ANZAHL)

	2008	2007	Veränderung %
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	376	340	10,6
Auszubildende	16	10	60,0



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
LAGEBERICHT	7
1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	19
3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	27
4. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK	39
JAHRESBILANZ	48
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	52
ANHANG	55
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	77
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	78
VERANTWORTLICHE UND GREMIEN	79
ANSPRECHPARTNER	80
IMPRESSUM	83

VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

die internationale Finanzmarktkrise hatte im Jahr 2008 einschneidende Veränderungen an den Geld- und Kapitalmärkten zur Folge. Die bereits zu Anfang des Jahres schwierigeren Rahmenbedingungen verschärften sich weiter. Nach der Insolvenz der traditionsreichen US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers und den Schwierigkeiten der Hypo Real Estate brachen die Märkte im vierten Quartal schließlich vollends ein. Die Marktteilnehmer vertrauten sich nun nicht mehr, die Liquidität an den Märkten versiegte und die Refinanzierung wurde dadurch für alle Kreditinstitute erheblich beeinträchtigt. Regierungen und Notenbanken entwickelten daraufhin in kürzester Zeit umfangreiche Programme, um die Märkte wieder mit Liqui-

dität zu versorgen, besonders betroffene Institute zu rekapitalisieren und die Sicherheit der Einlagen zu garantieren. Inzwischen beginnt sich eine gewisse Neuorientierung in der Kreditwirtschaft abzuzeichnen. Angesichts der Intensität und Dauer der Finanzmarktkrise rückt zunehmend die Tragfähigkeit und Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen in den Fokus. Derzeit ist eine Rückbesinnung auf mehr klassische Bankgeschäftsmodelle und ein wieder konservativeres Risikobewusstsein festzustellen.

Die Strategie der Münchener Hypothekenbank basiert auf einem Geschäftsmodell, das sich an der klassischen Immobilienfinanzierung orientiert und die beiden Hauptsegmente der Immobilien-



Vorstand der Münchener Hypothekenbank. Von links nach rechts: Bernhard Heinlein, Klaus Sturm, Erich Rödel (Vorsitzender), Dr. Bernhard Scholz.



finanzierung, das private und das gewerbliche Kreditgeschäft, vereint. Dies ermöglichte es bisher, Marktschwankungen besser ausgleichen zu können, da beide Geschäftsfelder sich wechselseitig stützten und in wirtschaftlich schwierigen Zeiten stabilisierend wirkten.

Ausgehend von diesem Geschäftsmodell haben wir in den vergangenen Jahren unser Strategieprogramm „MHB 2008“ konsequent umgesetzt. Mittels eines umfangreichen Maßnahmenpakets wurden die Grundlagen für den Erfolg der MünchenerHyp gestärkt. Schwerpunkte waren die Erhöhung der Vertriebsleistung und der Erträge bei gleichzeitiger struktureller Kostensenkung. Wie geplant wurden alle wesentlichen Maßnahmen bis zum Jahr 2008 verwirklicht. Wir haben deshalb unsere Strategie im vergangenen Jahr unter dem Leitmotiv „5x4plus“ weiterentwickelt. Ziel ist ein organisches Hypothekenneugeschäft in Höhe von mindestens 4 Mrd. Euro jährlich, um entsprechende Skalenvorteile zur nachhaltigen Stabilisierung der Ertragslage nutzen zu können. Mit dem Hypothekenneugeschäft 2008 haben wir diese Größenordnung bereits erreicht. Dies war auch innerhalb unserer strategischen Leitlinien möglich: ausgeprägtes Kostenbewusstsein und eine konsequente Risikoorientierung.

Die Rahmenbedingungen für das Hypothekenneugeschäft haben sich im Jahr 2008, insbesondere im vierten Quartal, deutlich verschlechtert. Mit der zunehmenden Verschärfung der Finanzmarktkrise schwächte sich die konjunkturelle Entwicklung immer weiter ab und mündete schließlich in einer Rezession, die alle wichtigen Industrieländer und auch die schnell wachsenden Schwellenländer erfasste. In Folge dieser Entwicklung erfüllten sich in Deutschland weniger Bundesbürger als bisher den Wunsch vom eigenen Heim und auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten – national wie international – waren die Transaktionsvolumina deutlich rückläufig.

Trotzdem haben wir das Hypothekenneugeschäft im Jahr 2008 auf hohem Niveau halten können. Insgesamt vergaben wir Darlehen in Höhe von 4,1 Mrd. Euro. Das ist eine Steigerung von rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zuwächse erzielten wir sowohl in der privaten wie in der gewerblichen Immobilienfinan-

zierung. Günstig für unser Neugeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung wirkten sich vor allem unsere zahlreichen Produktinnovationen aus. Mit unseren neuen Produkten griffen wir nicht nur aktuelle Marktentwicklungen zeitnah auf, sondern trugen auch den immer vielfältigeren Bedürfnissen bei der Finanzierung des eigenen Heims Rechnung. Unsere Anstrengungen wurden auch von der Jury des FMH-Awards honoriert, die die besten Immobilienfinanzierer prämiiert. Wir erhielten Anfang 2009 den Preis für die innovativste deutsche Bank. Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise legen in der privaten Immobilienfinanzierung die Kunden wieder mehr Wert auf die Leistungsfähigkeit und Solidität ihres Finanzierungspartners. Vor allem aber wollen sie ihrer Bank auch vertrauen können. Aktuelle Marktforschungsergebnisse belegen, dass die MünchenerHyp und ihre genossenschaftlichen Partner, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, ein sehr hohes Vertrauen genießen.

Auch wenn wir aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und insbesondere der Verwerfungen auf der Refinanzierungsseite unsere ursprünglichen strategischen Ziele für das Jahr 2009 nicht realisieren können, wollen wir dennoch unsere langfristig angelegte Markenstrategie weiter verfolgen. Sie steht in der privaten Immobilienfinanzierung unter dem Leitspruch: „Die Krone der Baufinanzierung“. Die Zielrichtung der Strategie sowie eine Auswahl der neuen Werbemotive stellen wir Ihnen mit diesem Geschäftsbericht vor.

Als klassische Hypothekendarlehenbank refinanzieren wir uns hauptsächlich über den Pfandbrief. Dieser konnte dank seines hervorragenden Rufes lange Zeit der Finanzmarktkrise trotzen. Mit der Zuspitzung dieser Krise kam es jedoch auch bei den Pfandbriefen im vierten Quartal 2008 zu einer Verteuerung der Refinanzierung durch entsprechende Zinsaufschläge für Pfandbriefe. Zuvor konnten wir aber Ende August noch ein vergleichsweise günstiges Umfeld nutzen und einen dreijährigen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief platzieren, der eine sehr große Nachfrage bei den Investoren fand. Wir wurden für diese Transaktion mit dem international renommierten Preis „Covered Bond of the Year 2008“ ausgezeichnet.



Das hohe Niveau des Neugeschäftsvolumens und die Auszeichnungen, mit denen die MünchenerHyp bedacht wurde, zeigen auch, mit wie viel Herzblut sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für den Erfolg ihrer Bank einsetzen. Gerade in dieser schwierigen Zeit kommt es auf ihre Einsatzbereitschaft, Kreativität und Flexibilität an. Wir wissen es sehr zu schätzen, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter diese Eigenschaften in ihrer täglichen Arbeit verkörpern. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt dafür unser Dank und unsere Anerkennung.

Die Aussichten für das Jahr 2009 sind vor dem Hintergrund der globalen Rezession und des Fortdauerns der Finanzmarktkrise von vielen Unwägbarkeiten geprägt. Wir haben deshalb unsere Geschäftsplanung überprüft und das angestrebte Neugeschäftsvolumen für das laufende Jahr reduziert. Der Umfang unseres Neugeschäftes ist darauf ausgerichtet, trotz der erschwerten Refinanzierungsbedingungen die Geschäftsbeziehungen zu unseren Partnerbanken, gewerblichen Kunden und Investoren zu erhalten. Letztlich orientieren sich die Vertriebsziele vor allem an den verfügbaren Eigenkapitalressourcen und Refinanzierungsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der rezessiven weltwirtschaftlichen Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass Prognosen für 2009 und Vorscheurechnungen mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet sind.

Freundliche Grüße

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm

Bernhard Heinlein



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN







In fünf Jahren läuft
meine Finanzierung aus.



Aber so lange muss
man ja nicht warten.



„Forward-Darlehen der MünchenerHyp ermöglichen bis zu 60 Monate vor Ablauf der Zinsbindung eine Anschlussfinanzierung zu dem aktuellen günstigen Zinsniveau. Als langjähriger Partner der MünchenerHyp profitieren wir auch von dieser Produktinnovation bei der langfristigen Kundenbindung und der Neukundengewinnung.“

Martin Bauer, Vorstandsvorsitzender Raiffeisenbank Pfaffenhofen a. d. Glonn eG



LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2008 stand unter dem Eindruck der globalen Finanzmarktkrise. Im Verlauf des Jahres wuchs diese Krise immer weiter über ihre Ursprünge am Subprime-Segment des US-amerikanischen Hypothekenmarkts hinaus. Zunehmende Probleme der US-amerikanischen Investmentbanken, insbesondere die Insolvenz von Lehman Brothers, bewirkten, dass sich im September 2008 die Situation an den Finanzmärkten zuspitzte. Die davon ausgehenden Verunsicherungen belasteten zusätzlich die Entwicklung der Weltwirtschaft. Die ohnehin erwartete Abschwächung der Konjunktur entwickelte sich zum Jahresende damit zu einer globalen Wirtschaftskrise.

Um die Wirtschaft und das Finanzsystem zu stützen, ergriffen Regierungen und Zentralbanken rund um den Globus Stabilisierungsmaßnahmen. In Deutschland verabschiedete die Bundesregierung im Oktober das Finanzmarktstabilisierungsgesetz und im Dezember ein Konjunkturprogramm. Ein zweites, umfangreicheres Programm in Höhe von 50 Mrd. Euro folgte im Januar 2009.

1.1. KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Auswirkungen der Wirtschaftskrise spiegeln sich bereits in den konjunkturellen Daten des vergangenen Jahres wider. Zwar wuchs die Weltwirtschaft um 3,4 Prozent, jedoch ist dies im Wesentlichen auf die vergleichsweise hohe Dynamik des ersten Halbjahres zurückzuführen. Hingegen stieg in den Industrieländern das Bruttoinlandsprodukt nur noch um 1,0 Prozent.

Auch die deutsche Wirtschaft konnte sich dem globalen Abschwung nicht entziehen. Das Bruttoinlandsprodukt war seit dem zweiten Quartal 2008 rückläufig. Zum Jahresende befand sich Deutschland in einer Rezession, auch wenn die Wirtschaftsleistung über das Gesamtjahr um 1,3 Prozent stieg. Die Wachstumsimpulse kamen im Gegensatz zu den Vorjahren überwiegend aus dem Inland, wobei die Investitionen den größten Beitrag leisteten. Gebremst wurde die konjunkturelle Entwicklung vor allem durch einen rapiden Exportrückgang. Die Importe stiegen mit 5,2 Prozent deutlich schneller als die Exporte, die nur noch

ein Wachstum von 3,9 Prozent nach 7,5 Prozent im Vorjahr erreichten. Denn infolge des weltweiten Konjunkturerinbruchs war die Nachfrage nach deutschen Waren vor allem in der zweiten Jahreshälfte stark gesunken.

Der private Konsum stagnierte im vergangenen Jahr. Für eine gewisse Stabilisierung des Konsumklimas sorgten jedoch der Staatsverbrauch, die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt und die im zweiten Halbjahr rückläufige Inflationsrate. Erstmals waren mehr als 40 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Damit ging die Zahl der Arbeitslosen im Vergleich zum Vorjahr um 500.000 auf rund 3,3 Millionen im Jahresdurchschnitt zurück. Allerdings beendete die weltweite Wirtschaftskrise die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt. Im Dezember waren über 100.000 Menschen mehr arbeitslos gemeldet als noch im Vormonat. Zugleich wurden doppelt so viele Neuanträge auf Kurzarbeit gestellt.

Die Verbraucherpreise stiegen mit 2,6 Prozent erneut deutlich an. Über das Gesamtjahr zeigte die Inflation ein kräftiges Auf und Ab. Im Juni erreichte die Inflationsrate aufgrund des starken Preisauftriebs bei Heizöl, anderen Kraftstoffen und Nahrungsmitteln mit 3,3 Prozent die im Jahresverlauf höchsten Werte. Sinkende Preise für Rohöl und auch für Nahrungsmittel ließen die Teuerungsrate bis Dezember wieder auf 1,1 Prozent sinken.

1.2. FINANZMÄRKTE

Die Finanzmarktkrise beeinflusste die Kapitalmärkte anhaltender und tiefgreifender, als es viele Akteure am Jahresanfang erwartet hatten. Immer mehr Bereiche der Finanzwirtschaft wurden erfasst:

Die Kapitalmärkte waren im Jahresverlauf von zunehmender Unsicherheit, einer erhöhten Volatilität und einer in bestimmten Laufzeitbereichen inversen Zinsstrukturkurve geprägt. Die Liquidität am Geldmarkt versiegte ab Ende September 2008 durch die Vertrauenskrise unter den Banken nahezu vollständig. Die Liquiditätsmaßnahmen der Notenbanken erzielten nur teilweise die beabsichtigte Wirkung.



Der deutsche Pfandbrief bewährte sich in der Krise lange als stabiles und zuverlässiges Refinanzierungsinstrument. Im Jumbo-Segment kamen in Deutschland im vergangenen Jahr Neuemissionen in Höhe von 27 Mrd. Euro auf den Markt. Allerdings war das Volumen um 17 Prozent niedriger als im Vorjahr. Insgesamt belief sich das Jumbo-Neuemissionsvolumen bei den Covered Bonds in Europa auf 94 Mrd. Euro, womit es sich gegenüber dem Jahr 2007 nahezu halbierte. Trotz der Finanzmarktkrise erhöhte sich die Zahl der Emittenten von Covered Bonds weiter. 18 Debütemissionen konnten platziert werden, darunter befanden sich erstmalig Emittenten aus Italien, Ungarn und Dänemark.

„Die Kapitalmärkte waren im Jahresverlauf von zunehmender Unsicherheit und einer erhöhten Volatilität geprägt.“

Durch die Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers verschlechterten sich vor allem die Refinanzierungsbedingungen erheblich. In den USA und in den großen Volkswirtschaften Westeuropas wurden daraufhin staatliche Rettungspakete etabliert. Dadurch sollten die Kapitalquoten der Banken aufgebessert und die Refinanzierung durch staatlich garantierte Anleiheemissionen erleichtert werden. Trotz der umfangreichen Hilfsmaßnahmen kehrte das Vertrauen in die Märkte noch nicht zurück. In der Folge konnte sich auch der Pfandbrief diesem negativen Umfeld nicht mehr entziehen. Hierdurch erschwerten sich auch für uns die Refinanzierungsbedingungen.

Erste Ansätze einer Stabilisierung bei den Kapitalmarktemissionen zeigten sich im Januar 2009. Durch hohe Fälligkeiten nach dem Jahresresultat ist insbesondere im Januar umfangreiches anlagesuchendes Kapital – vor allem bei institutionellen Investoren – vorhanden. So nutzten viele Banken, die sich unter den Schirm des SoFFin (Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung) begeben haben, den Januar für milliardenschwere, durch den SoFFin garantierte Emissionen. Die Anleger bevorzugten diese quasi

staatsverbürgten Papiere, so dass die meisten dieser Emissionen mit einer Laufzeit von bis zu drei Jahren überzeichnet waren. Mit diesem neuen Finanzmarktsegment erwuchs dem traditionellen Pfandbrief zwischenzeitlich eine zusätzliche Konkurrenz.

Ferner waren im vergangenen Jahr starke Emissionstätigkeiten im kurzen Laufzeitbereich zu bemerken. Getrieben wurde die Investorennachfrage durch die zeitweilig invers verlaufende Zinsstrukturkurve, aber auch durch die im Laufe des Jahres gesunkene Risikoneigung der Investoren.

Die Aktienmärkte entwickelten sich vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der zunehmenden konjunkturellen Schwäche rückläufig. Die Indizes der großen Volkswirtschaften beendeten das Jahr deutlich im Minus: Der Dax schloss mit einem Verlust von rund 40 Prozent und der Dow Jones-Index in den USA notierte um 34 Prozent tiefer als zum Jahresende 2007. Rezessionsängste und Unsicherheiten über die weiteren Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise belasteten auch zu Beginn des Jahres 2009 die Aktienmärkte, worauf die Anleger zurückhaltend blieben und die Kurse weiter nachgaben.

Die Europäische Zentralbank behielt im ersten Halbjahr 2008 den Leitzins bei 4,0 Prozent und hob ihn noch im Sommer aufgrund robuster Konjunkturdaten und erhöhter Inflationserwartungen auf 4,25 Prozent an. Mit der Zuspitzung der Finanzmarktkrise, der rezessiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und dem nachlassenden Inflationsdruck änderte die EZB ihre Zinsstrategie. Bis Dezember senkte sie in mehreren Schritten den Leitzins um insgesamt 1,75 Prozentpunkte auf 2,5 Prozent. Der letzte Zinsschritt war mit 75 Basispunkten der bisher kräftigste in der Geschichte der EZB. Bis Anfang März 2009 senkte sie den Leitzins in zwei weiteren Schritten auf 1,5 Prozent und hielt sich zugleich weitere Zinsmaßnahmen offen.

In den USA war der Rückgang des Leitzinses noch deutlicher ausgeprägt: Bereits im ersten Halbjahr 2008 senkte die Notenbank die Zinsen auf 2,0 Prozent. Wegen der anhaltend schlechten wirtschaftlichen Lage in den USA und aus Sorge vor einer deflationären Entwicklung erfolgten bis Jahresende weitere Zinssenkungen



bis auf ein Zielband von 0 bis 0,25 Prozent. Zugleich signalisierte die US-amerikanische Notenbank, das Leitzinsniveau über längere Zeit außerordentlich niedrig halten zu wollen.

Die Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten schlugen sich auch in einem dynamischen Wechselkursverlauf des Euro gegenüber dem US-Dollar nieder. Während bis zum Sommer 2008 aufgrund der schwachen US-Konjunktur der Euro auf knapp 1,60 US-Dollar stieg, wendete sich ab August das Blatt. Der Euro geriet durch die zunehmend schlechteren Wirtschaftsdaten in der Eurozone unter Druck. Daraufhin ging der Kurs auf bis zu 1,25 US-Dollar/Euro zurück. Bis Jahresende erholte sich der Euro wieder in Richtung 1,40 US-Dollar.

Zehnjährige Bundesanleihen notierten zum Jahresanfang mit 4,3 Prozent. Den Höchststand erreichten sie wie im Vorjahr zur Jahresmitte mit 4,7 Prozent. Danach verminderte sich die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen kontinuierlich und betrug zum Jahresende 2,9 Prozent.

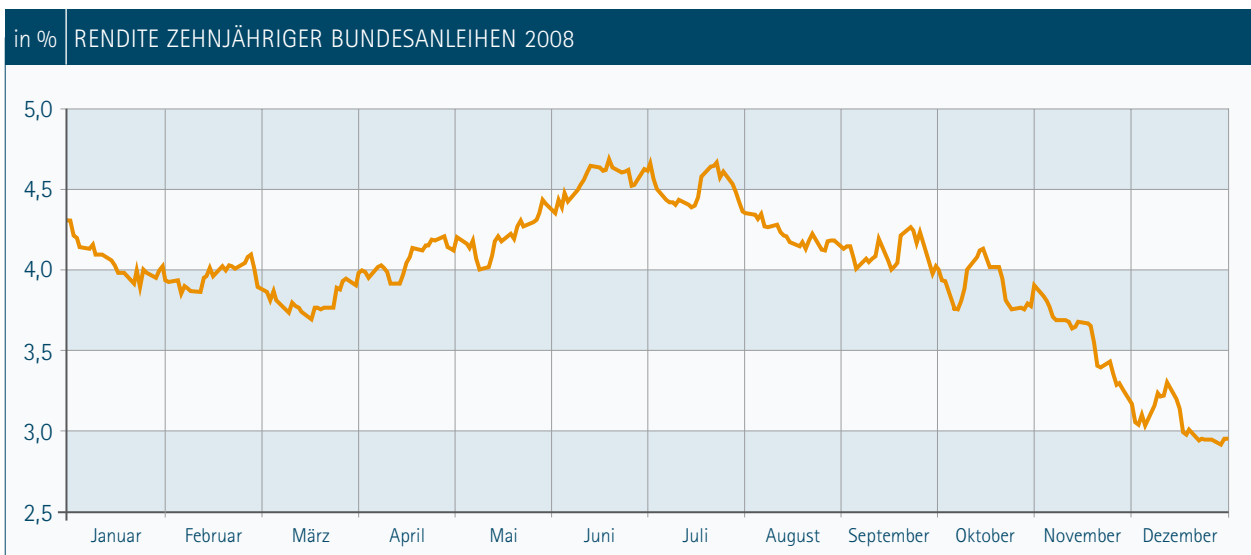
1.3. IMMOBILIENMÄRKTE

1.3.1. WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Im Jahr 2008 war die Neubautätigkeit weiterhin rückläufig, ebenso die Auftragseingänge im Wohnungsausbau. Allerdings zeigten sich sowohl die Preise als auch die Mieten stabil, wenn auch die Entwicklung nach wie vor regional stark differenziert verläuft.

„Der Rückgang der Baugenehmigungen, den der Wohnungsbau seit einigen Jahren verzeichnet, setzte sich fort.“

Der Rückgang der Baugenehmigungen, den der Wohnungsbau seit einigen Jahren verzeichnet, kam im ersten Halbjahr 2008 vorläufig zum Stillstand, setzte sich dann aber wieder fort: Nach ersten Schätzungen wurde der Bau von rund 175.000 Wohnungen oder fast 4 Prozent weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Jahres 2007 genehmigt. Wie im Vorjahr war der Genehmigungsrückgang bei Einfamilienhäusern am deutlichsten ausgeprägt. Bis Ende September 2008 wurden 5,6 Prozent weniger Genehmigungen erteilt. Die Zahl der genehmigten Zwei- und



Mehrfamilienhäuser verminderte sich im gleichen Zeitraum um 2,5 Prozent beziehungsweise 2,7 Prozent.

Die Bedarfslücke im Wohnungsbau weitet sich damit immer weiter aus. Um den vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken, müssten laut dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 278.000 Wohnungen jährlich gebaut werden. Die Folge ist eine bereits heute zu spürende und zunehmende Wohnungsknappheit in Ballungsräumen wie München, Hamburg, Köln oder Stuttgart.

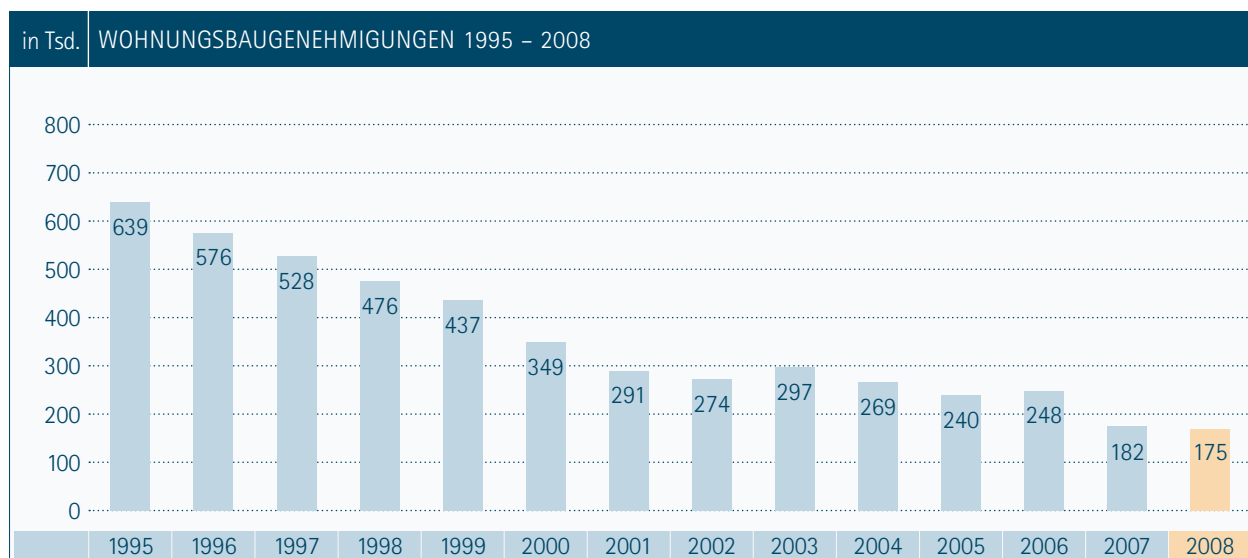
Die Baukonjunktur im Wohnungsbau blieb über das gesamte Jahr verhalten. Die Umsätze lagen nur leicht über dem Vorjahresniveau. Hingegen nahmen die Auftragseingänge bis Oktober 2008 um 4,4 Prozent ab. Die sinkende Nachfrage hat sich bisher noch nicht auf die Bauproduktion insgesamt ausgewirkt, da die Auftragsbestände vor allem im Wirtschafts- und öffentlichen Bau derzeit so hoch sind wie zuletzt im Jahr 2001. Gestützt wird der Wohnungsbau vor allem von Baumaßnahmen im Bestand, insbesondere Modernisierungen und Sanierungen.

Eine der Ursachen für die ausbleibende Belebung des Wohnbaus sind die hohen Grundstücks- und Baukosten in den Verdich-

tungsräumen, die für viele Bau- oder Kaufwillige nicht mehr erschwinglich sind. Aber auch die staatliche Förderung von Wohneigentum im Rahmen der Riester-Rente, die im Jahr 2008 eingeführt wurde, brachte bislang noch nicht die von der Politik erwarteten Impulse.

„Das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaudarlehen in Deutschland reduzierte sich um 2,9 Prozent auf 176 Mrd. Euro.“

Die Preis- und Mietindizes belegen eine hohe Stabilität des Wohnimmobilienmarktes. Für Eigentumswohnungen stiegen die Preise im Bundesdurchschnitt leicht, während Einfamilienhäuser im Schnitt so viel wie im Vorjahr kosteten. Allerdings verlief die Preisentwicklung regional sehr unterschiedlich. Die Mieten erhöhten sich im Bundesdurchschnitt. Damit verbesserte sich bei weiterhin günstigen Zinsen der Vergleich zwischen Eigentum und Miete zugunsten des Eigentumserwerbs. Zudem lassen die steigenden Mietpreise aufgrund der zunehmenden Wohnraumnachfrage für langfristig orientierte Investoren die Rentabilität von Immobilienfinanzierungen eher



Quelle: Statistisches Bundesamt www.destatis.de, 2008 = geschätztes Jahresergebnis



ansteigen. Diese Entwicklungen wirkten sich jedoch 2008 noch nicht positiv auf die Nachfrage nach Wohneigentum aus.

Vor dem Hintergrund der verhaltenen Nachfrage nach Wohneigentum kam auch der deutsche Hypothekenmarkt nicht in Schwung. Nach der Statistik der Bundesbank reduzierte sich das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaudarlehen in Deutschland um 2,9 Prozent auf 176 Mrd. Euro. In diesem zunehmend engeren Markt ist der Wettbewerbsdruck unvermindert hoch. Unter Druck blieben auch die Margen, obwohl sich diese in jüngster Zeit wieder leicht verbessert haben. Dennoch sind die Margen in Deutschland unverändert die niedrigsten in Europa.

Auch das Bestandsvolumen aller in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite ging im Jahr 2008 weiter zurück. Es reduzierte sich bis Ende September 2008 um 0,8 Prozent.

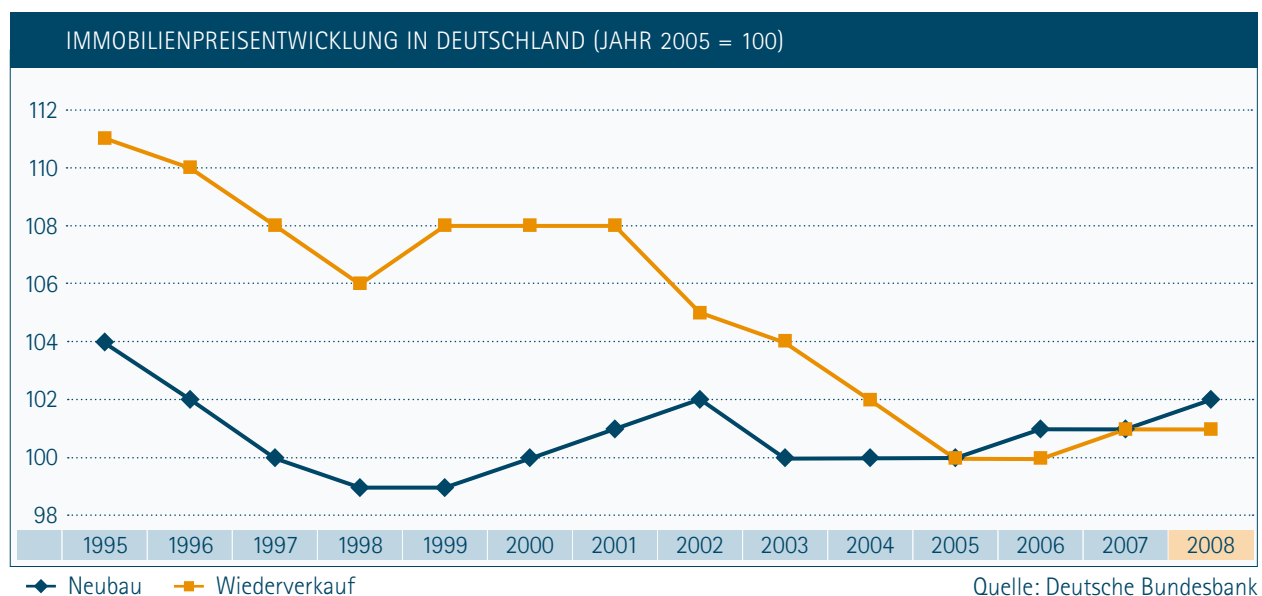
Die Zinsen für Baufinanzierungen blieben günstig. In der ersten Jahreshälfte gab es jedoch zwischenzeitlich einen Anstieg um 0,75 Prozentpunkte bei 10-jährigen Darlehen und um über 1,5 Prozentpunkte bei kurzen und mittleren Laufzeiten. Dies ließ viele Kaufwillige abwarten. Bis Jahresende gingen dann die Zinsen wieder deutlich zurück und waren im 10-jährigen Bereich so

niedrig wie zuletzt Anfang des Jahres 2007.

Deutlich zu beobachten war, dass die Kunden bei der Immobilienfinanzierung vermehrt die persönliche Beratung und einen guten Service suchen. Denn die Bedeutung von Vertrauen und Kompetenz hat – hervorgerufen durch die Finanzmarktkrise – bei der Finanzierungsentscheidung beträchtlich zugenommen. Zugleich wurde in der Öffentlichkeit bis weit in das Jahr 2008 über den Verkauf von Immobiliendarlehen an Finanzinvestoren breit und kontrovers diskutiert. Durch unseren bereits Ende 2007 öffentlich erklärten Verzicht auf den Verkauf vertragsgemäß bedienter Darlehen konnten wir das Vertrauen unserer Kunden deutlich stärken. Gleichfalls profitierten wir von dem großen Vertrauen, das unseren Partnern, den Volksbanken und Raiffeisenbanken, in der Finanzmarktkrise entgegengebracht wird. Diese genießen laut aktuellen Marktforschungsergebnissen das höchste Ansehen unter allen Kreditinstituten in Deutschland.

1.3.2. GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise und die immer schwächere Konjunktorentwicklung hinterließen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt deutliche Spuren. Das Transaktionsvolumen fiel gegenüber dem Vorjahr um über 65 Prozent auf





das Niveau des Jahres 2005 zurück. Insgesamt wurden rund 20 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Damit verbunden sind die Kaufpreise in den gewerblichen Immobiliensegmenten in den vergangenen Monaten um durchschnittlich 14 Prozent gesunken.

„Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt fiel auf das Niveau des Jahres 2005 zurück.“

Die Spitzenmieten für Büroimmobilien unterschieden sich in den einzelnen Regionen recht stark. Während bei Neuabschlüssen in Frankfurt am Main und zum Teil auch in München unverändert Monatsmieten von deutlich über 30 Euro/Quadratmeter erzielt wurden, lagen diese in Hamburg, Berlin und Düsseldorf bei maximal 25 Euro/Quadratmeter. Das Angebot in innerstädtischen Bestlagen bleibt aufgrund begrenzter Verfügbarkeit knapp. Die jeweilige Durchschnittsmiete stabilisierte sich dadurch oder erhöhte sich sogar.

Im Einzelhandel bewegten sich die Mieten für neu auf den Markt kommende Immobilien noch auf einem relativ hohen Niveau, da die meisten Verträge noch im konjunkturellen Aufschwung abgeschlossen wurden.

Die Leerstandsraten gingen wegen einer Verknappung des Angebots um etwa 0,5 Prozent auf 9,2 Prozent zurück. Bis in das dritte Quartal entwickelten sich die Vermietungsmärkte positiv. Erst die Ausweitung der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft kehrte diesen Trend um. Jedoch blieb die Nachfrage nach neuwertigen und modernen technischen Ansprüchen genügenden Gewerbeimmobilien weiterhin hoch. Demgegenüber stehen immer mehr ältere beziehungsweise periphere Büroflächen leer.

1.3.3. WOHNIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Im Jahr 2008 waren jene Wohnimmobilienmärkte, die in den vergangenen Jahren einen Wachstumsboom erlebt hatten, von der Finanzmarktkrise besonders getroffen worden, vor allem in den USA, Großbritannien und Spanien.

Der Wohnimmobilienmarkt der USA stand unter dem Einfluss einer sich verschärfenden Rezession, die das Ausfallrisiko für private Immobilienfinanzierungen weiter erhöhte. Bereits im Vorjahr konnten viele Kreditnehmer als Folge der Krise ihre zum Teil mit variablen Zinsen versehenen Immobiliendarlehen nicht mehr bedienen.

Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen klappten in den USA unter anderem auch aufgrund von spekulativen Käufen erheblich auseinander. Bei anhaltendem Angebotsüberhang fielen die Hauspreise gegenüber dem Jahr 2007 um durchschnittlich 20 Prozent. Die geringe Nachfrage wirkte sich zudem auf die Neubautätigkeit aus. Noch nie seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs wurden so wenige Neubaugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt wie im vergangenen Jahr. Im Ergebnis erreichte das Investitionsvolumen in Wohnimmobilien nur noch etwa 60 Prozent des Niveaus der Boomzeiten.

Der Mietwohnungsmarkt entwickelte sich uneinheitlich: Durch die Subprime-Krise stieg die Nachfrage nach Mietwohnungen, da viele ehemalige Hauseigentümer nunmehr zur Miete wohnen müssen und Mieter, die ein Eigenheim erwerben wollen, auf eine Beruhigung der wirtschaftlichen Lage und noch niedrigere Kaufpreise warten. Andererseits werden verstärkt unverkaufte Eigenheime zur Miete angeboten.

„Im Jahr 2008 waren jene Wohnimmobilienmärkte, die in den vergangenen Jahren einen Wachstumsboom erlebt hatten, von der Finanzmarktkrise besonders getroffen worden, vor allem in den USA, Großbritannien und Spanien.“

Der Hauspreisindex für englische Wohnimmobilien fiel bis Ende September um über 10 Prozent. Das Transaktionsvolumen lag um rund 60 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres und war so niedrig wie zuletzt 1978.

In Spanien ging die Nachfrage nach Wohneigentum merklich zurück, da viele Kaufwillige das Preisniveau als zu hoch empfanden. Es kam daraufhin zu einem Überangebot an Wohnimmobilien,



das wiederum für einen kräftigen Rückgang der Neubaumaßnahmen sorgte. Fast 60 Prozent weniger neue Wohnimmobilien als im Vorjahr wurden gebaut.

Der Wohnimmobilienmarkt der Schweiz konnte sich größtenteils von den Entwicklungen der Weltwirtschaft und den Einflüssen der Finanzmarktkrise abkoppeln. Die Hauspreise legten trotz eines umfangreichen Angebots durchschnittlich um fast 5 Prozent zu. Auch Eigentumswohnungen verteuerten sich. Die Gründe hierfür sind eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot. Es gibt in den schweizerischen Großstädten bei Eigentumswohnungen so gut wie keinen Leerstand. Die höchsten Preise für Häuser und Wohnungen wurden im Großraum Genf erzielt, der jedoch auch erste Anzeichen für eine Überhitzung aufweist. Mietwohnungen waren ebenfalls weiter sehr gefragt. Auch in diesem Marktsegment steht in den Zentren kaum eine Wohnung leer.

1.3.4. GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Auf den internationalen Gewerbeimmobilienmärkten setzte an vielen Standorten ein Abschwung ein, hervorgerufen durch die sich verschlechternden weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Fremdkapital.

In den USA stieg die durchschnittliche Leerstandsrate bei Büroflächen auf 13,7 Prozent. Regional betrachtet ergeben sich jedoch deutliche Unterschiede. Hochwertige Objekte an zentralen Standorten wie Manhattan (New York), Boston, Washington DC oder Chicago wiesen nahezu unverändert unterdurchschnittliche Leerstände auf. Der Flächenleerstand liefert aber nur erste Indizien für den tatsächlichen Zustand der Büroimmobilienmärkte. Deutlicher spiegeln sich die schwächeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in stark reduzierten Neuvermietungen wider. Dies wirkt sich aber erst mit einer gewissen Verzögerung auf die Büroflächenmärkte aus. Hinzu kommen fallende Mietniveaus auch in zentralen Lagen.

Bei Logistikimmobilien ging die Flächennachfrage leicht zurück. Andererseits weitete sich das Angebot durch neu verfügbare Flächen tendenziell aus. Im Herbst erhöhte sich die landesweite durchschnittliche Leerstandsrate unter zunehmendem

Druck auf die Mietpreise auf 8,7 Prozent. Die Mieten für Logistikflächen fielen im Verlauf des letzten Jahres durchschnittlich um annähernd 2 Prozent. Davon ausgenommen sind lediglich Märkte mit qualitativ hochwertigem Flächenangebot und starken Lagen mit weiterhin steigenden Mieten und teilweise fallenden Leerstandsraten. Insgesamt sind auch hier die Neuvermietungen rückläufig.

Die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsflächen verschlechterten sich im vergangenen Jahr. Die zunehmenden Unsicherheiten am Arbeitsmarkt und die pessimistischen Erwartungen der US-Konsumenten haben die Kauflaune verdorben und die Einzelhandelsumsätze deutlich sinken lassen. Folglich erhöhte sich das Leerstandsniveau, während die Mieten und damit auch die Investitionsrenditen nachgaben.

„Auf den internationalen Gewerbeimmobilienmärkten setzte an vielen Standorten ein Abschwung ein, hervorgerufen durch die sich verschlechternden weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Fremdkapital.“

In Europa unterlag der britische Gewerbeimmobilienmarkt erheblichen Wertkorrekturen. Die Marktwerte von Gewerbeimmobilien verminderten sich über alle Marktsegmente hinweg im Jahr 2008 um durchschnittlich 27 Prozent, die Mietniveaus um annähernd 2,5 Prozent. In London betrug der durchschnittliche Wertverlust rund 30 Prozent und der Mietpreistrückgang 12 Prozent.

Investitionen wurden fast überhaupt nicht mehr getätigt. So wurden im dritten Quartal 2008 mit 1,4 Mrd. Euro nur noch 13 Prozent des Volumens des Vorjahreszeitraums in den Büroflächenmarkt im Zentrum Londons investiert. Denn viele potenzielle Investoren warteten ab und hofften, dass sie nach weiteren Wertkorrekturen zu noch günstigeren Marktpreisen kaufen können.



Durch die niedrigeren Marktwerte stiegen die Investitionsrenditen, so bei Büroimmobilien in einigen Stadtteilen Londons, auf bis zu knapp 7 Prozent. Auch bei Einzelhandels- und Logistikflächen wurden höhere Renditen erzielt.

Am französischen Markt fiel das Investitionsvolumen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 um 57 Prozent. Die geringere Nachfrage wurde vor allem von Investoren verursacht, die über vergleichsweise niedrige Eigenkapitalressourcen verfügten und deshalb bei veränderten Eigenkapitalanforderungen für gewerbliche Finanzierungen aus dem Markt ausscheiden mussten.

Die Investitionsrenditen für hochwertige Büroobjekte im Zentrum von Paris kletterten auf bis zu 6,5 Prozent. An Stadtrandlagen wurden sogar Renditen von bis zu 10 Prozent erzielt. In anderen Regionen Frankreichs waren die Zuwächse niedriger, da diese Märkte in den letzten Jahren einen nicht so kraftvollen Aufschwung erlebt hatten.

Die Leerstandsdaten von Büroimmobilien gerieten im internationalen Vergleich nicht so sehr unter Druck, da nur wenige neue Flächen hinzukamen. In manchen Stadtteilen von Paris stehen weniger als 5 Prozent der Büroflächen leer. Die freien Büroflächen waren zudem nicht selten von geringerer Qualität. Der französische Markt für Logistikflächen profitierte von einer umfangreichen Flächennachfrage in den Regionen. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 wurden rund 70 Prozent des Flächenvolumens des Vorjahres vermietet. Auch in diesem Segment blieben die Leerstände niedrig.

Am spanischen Markt für Gewerbeimmobilien ging der Trend hin zu Bestandsinvestitionen und weg von spekulativen Entwicklungsmaßnahmen. Das Gesamtinvestitionsvolumen reduzierte sich bis Ende des dritten Quartals um 60 Prozent. Die Spitzenrenditen für hochwertige Büroimmobilien in Madrid und Barcelona stiegen auf bis zu 5,5 Prozent.

Büroflächen wurden im gleichen Zeitraum etwa im selben Umfang wie im Vorjahr neu vermietet. Bei weiterhin sehr niedri-

gen Leerstandsdaten in den Stadtzentren stiegen auch die Mieten an. Allerdings nahmen gegen Jahresende die Leerstandsdaten zu und damit gerieten auch die Mietpreise unter Druck.

Logistikflächen wurden im Jahr 2008 gut nachgefragt, da es insbesondere auf den Märkten in Madrid und Barcelona nur wenige hochwertige Flächen gibt. Die höchsten Logistikmieten wurden in den Großräumen von Madrid und Barcelona erzielt.





GESCHÄFTSENTWICKLUNG







Wer bringt die Finanzierung unseres
Bürogebäudes unter Dach und Fach?



Unser zuverlässiger Partner in der
gewerblichen Immobilienfinanzierung
– die MünchenerHyp.



„Die MünchenerHyp bietet Investoren innovative gewerbliche Immobilienfinanzierungen, die sich zusätzlich durch individuelle Beratung und schnelle Entscheidungen auszeichnen. Das erwarten und schätzen meine Kunden in Frankreich.“

Pascal Roth, ARP Conseil Sàrl, Haguenau, Kooperationspartner der Münchener Hypothekenbank eG



2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

2.1. DIE MÜNCHENERHYP 2008

Die Münchener Hypothekbank hat sich in einem für die Kreditwirtschaft schwierigen Jahr an den Märkten erfolgreich behauptet. Wir haben unser gesamtes Neugeschäft – das sich aus dem Hypothekengeschäft und dem Kreditgeschäft mit Staaten und Banken zusammensetzt – auf hohem Niveau halten können. Insgesamt konnten wir ein Zusagevolumen von 6,2 Mrd. Euro erzielen. Gegenüber dem Vorjahresergebnis in Höhe von 7,5 Mrd. Euro stellt dies einen Rückgang von 17 Prozent dar. Dies liegt zum einen daran, dass im Vorjahreswert ein angekauft Portfolio privater Immobiliendarlehen in Höhe von 0,7 Mrd. Euro enthalten ist. Zum anderen hat sich das Neugeschäft mit Staaten und Banken um 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr reduziert. Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge liegt zwar mit 25,5 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 31,6 Mio. Euro, kann aber im Branchenvergleich als durchaus stabil eingestuft werden.

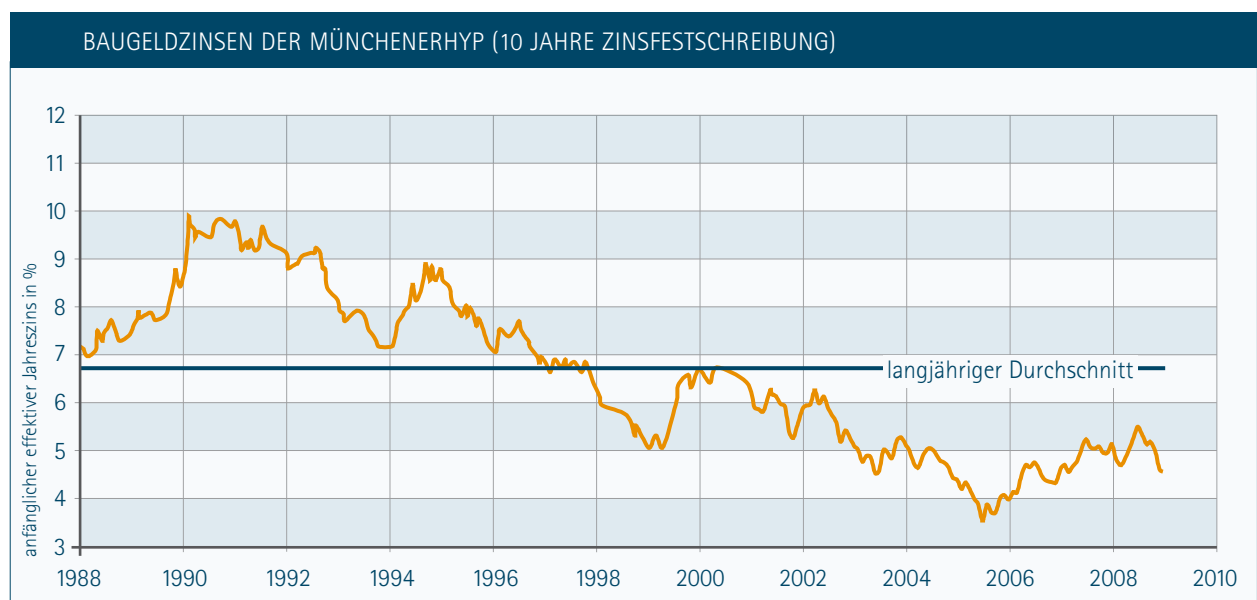
Grundlage hierfür ist unser synergetisches Geschäftsmodell, das die gewerbliche und die privatwirtschaftliche Immobilienfinan-

zierung verbindet und eine wechselseitige Stützungswirkung bei unvorhergesehenen Markteinflüssen hat.

Die im Jahr 2004 entwickelte Strategie „MHB2008“ basiert auf diesem Geschäftsmodell und umfasst ein umfangreiches Maßnahmenbündel zur Ertragserhöhung in Verbindung mit einer strukturellen Kostensenkung. Bis zum Geschäftsjahr 2008 konnten alle wesentlichen Maßnahmen realisiert werden.

„Wir haben unser gesamtes Neugeschäft auf hohem Niveau halten können. Insgesamt konnten wir ein Zusagevolumen von 6,2 Mrd. Euro erzielen.“

Im zurückliegenden Jahr wurde die Strategie „5x4plus“ formuliert. Sie baut auf dem Vorläufer auf. Damit soll sichergestellt werden, dass im Fokus der künftigen Geschäftspolitik wie bisher ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein sowie eine konsequente Markt- und Risikoorientierung stehen.





Kern von „5x4plus“ ist es, im originären Hypothekenneugeschäft mindestens 4 Mrd. Euro jährlich zu generieren, damit entsprechende Skalenvorteile zur nachhaltigen Stabilisierung der Ertragslage genutzt werden können. Mit dem Hypothekenneugeschäft 2008 haben wir diese Größenordnung bereits erreicht. Um dieses Volumen mit hoher Effizienz bearbeiten zu können, wurden inzwischen die erforderlichen Projekte zur IT- und Prozessunterstützung definiert.

In der privaten Immobilienfinanzierung sorgte unsere enge Partnerschaft mit den Volksbanken und Raiffeisenbank für ein stabiles Neugeschäft. Dazu haben nicht zuletzt die gemeinsam mit den örtlichen Genossenschaftsbanken durchgeführten Vertriebsaktionen beigetragen. Bei unseren Partnerbanken genießen wir ein sehr hohes Ansehen durch unsere Servicelevels und unsere Produktinnovationen, für die wir Anfang des Jahres 2009 von der FMH-Finanzberatung und dem Nachrichtensender n-tv als innovativste deutsche Bank ausgezeichnet wurden.

„Für unsere Produktinnovationen wurden wir Anfang des Jahres 2009 von der FMH-Finanzberatung und dem Nachrichtensender n-tv als innovativste deutsche Bank des Jahres 2008 ausgezeichnet.“

Die Zusammenarbeit mit Maklervertrieben in der privaten Baufinanzierung bauten wir im vergangenen Jahr weiter strategiegemäß und verbundkonform aus. Zudem wurde mit der Schweizer PostFinance Ende 2007 eine Kooperation über die Vermittlung von Hypothekendarlehen an die MünchenerHyp abgeschlossen. Diese ist im Juni 2008 planmäßig gestartet.

Unser Geschäftsmodell in der gewerblichen Immobilienfinanzierung basiert im Wesentlichen auf der klassischen vorrangigen Immobilienfinanzierung. Bis in das dritte Quartal des vergangenen Jahres hinein profitierten wir daher vom Ausfall der Verbriefungsmärkte. Durch die Zuspitzung der Finanzmarktkrise im Verlauf des zweiten Halbjahres 2008 haben sich auch die gewerblichen Immobilienfinanzierungsmärkte den veränderten

Rahmenbedingungen anpassen müssen, so dass das Neugeschäft nach und nach deutlich zurückgefahren wurde. In gleicher Weise setzte sich diese Entwicklung bei den Aktivitäten auf den Syndizierungsmärkten fort.

Die MünchenerHyp ist der klassischen Immobilienfinanzierung treu geblieben und hat beispielsweise keine eigenen Verbriefungen durchgeführt. Wir sind zudem weder im Kredit- noch im Wertpapiergeschäft im Subprime-Markt engagiert. Engagements in hochspekulative Wertpapiere waren und sind nicht Bestandteil unserer Geschäftspolitik. Aufgrund der Spreadentwicklungen im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken agierten wir hier im vergangenen Jahr zurückhaltend.

2.2. HYPOTHEKENGESCHÄFT

Im vergangenen Jahr haben wir Hypothekendarlehen in Höhe von 4,1 Mrd. Euro zugesagt. Zuwächse konnten wir sowohl in der privaten als auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung erzielen. Insgesamt erhöhte sich unser originäres Hypothekenneugeschäftsvolumen um rund 20 Prozent. Selbst wenn man das im Jahr 2007 erworbene Portfolio privater Immobiliendarlehen mit einbezieht, entwickelte sich das gesamte Hypothekenneugeschäft stabil.

Im schwierigen Wettbewerbsumfeld der privaten Immobilienfinanzierung gelang es uns, trotz sinkendem Marktvolumen das Neugeschäft weiter positiv zu entwickeln. Zwar verliefen die ersten Monate noch etwas schleppend, dafür konnten wir aber ab dem Sommer umso deutlicher hinzugewinnen. Zum Jahresende lag das originäre Neugeschäftsvolumen mit 1,81 Mrd. Euro um rund 12 Prozent oder 0,2 Mrd. Euro über dem Vorjahresergebnis.

Der Schwerpunkt der Zusagen fiel wegen der schwachen Neubaukonjunktur wie im Vorjahr auf die Finanzierung bestehender Gebäude. Wir konnten erneut den Nachfragerückgang bei Neubaufinanzierungen überkompensieren, da wir in der Finanzierung bestehender Gebäude mit unseren flexiblen Produkten nach dem Baukasten-Prinzip uns bei Konditionen und Ausstattung von Standardangeboten vorteilhaft abhoben. Weitere Impulse für



unser Neugeschäft kamen aus der Zusammenarbeit mit Maklervertrieben und der Kooperation mit der Schweizer PostFinance. Das über die Vermittlung von Maklervertrieben erzielte Neugeschäftsvolumen entwickelte sich ebenfalls positiv.

Ausschlaggebend für das Neugeschäftsergebnis waren vor allem unsere Produktinnovationen, unsere Servicequalität in der Kreditbearbeitung sowie unsere Marketingmaßnahmen mit den Genossenschaftsbanken: So brachten wir eine Reihe von neuen Produkten auf den Markt, wie etwa den „Münchener Reverse“. Dieser bietet die Möglichkeit, sich bereits geleistete Sondertilgungen wieder auszahlen zu lassen. Eine sehr gute Resonanz fand unsere Aktion „Nimm 30! Zahl 10!“. Hier boten wir ein Festzinsdarlehen mit 30-jähriger Laufzeit zu den Konditionen eines 10-jährigen Darlehens. Möglich wurde dies durch die zeitweilig inverse Zinsstruktur. Unsere Services haben wir im vergangenen Jahr weiter ausgebaut. Unter anderem haben wir die Kreditbearbeitungsprozesse im Verbundgeschäft noch effizienter gestaltet. Als ein

erfolgreiches Instrument erwiesen sich einmal mehr Direct-Mailing-Kampagnen, mit denen wir wieder über 1 Mio. Haushalte in Deutschland erreicht haben.

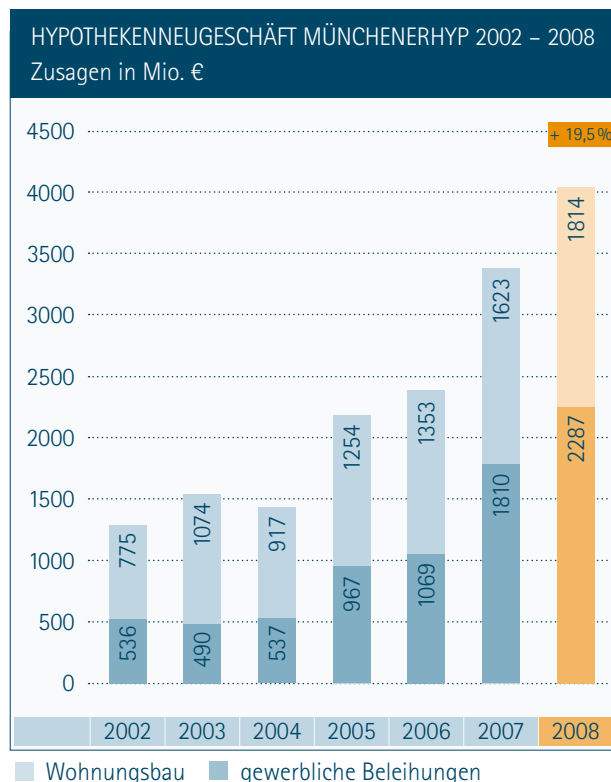
„Die MünchenerHyp ist der klassischen Immobilienfinanzierung treu geblieben und hat beispielsweise keine eigenen Verbriefungen durchgeführt. Wir sind zudem weder im Kredit- noch im Wertpapiergeschäft im Subprime-Markt engagiert.“

Im Prolongationsgeschäft machte sich bemerkbar, dass die Bundesbürger im Jahr 2008 ihre Verschuldung weiter abbauten. Die Rückzahlung bestehender Darlehen aus Eigenmitteln nahm zu. Darüber hinaus lösten mehr vermittelnde Banken als im Vorjahr bestehende Darlehen ab. Aus diesen Gründen konnten wir unsere Prolongationsquote nicht halten. Sie reduzierte sich um 7 Prozentpunkte auf 50 Prozent.

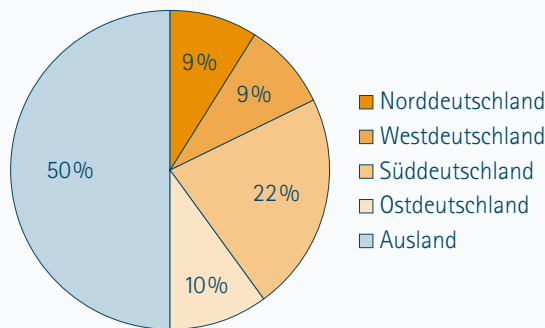
Im Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierungen konnten wir über weite Strecken des Jahres unsere Strategie weiterverfolgen, indem wir uns wie bisher auf das erstrangige Finanzierungsgeschäft konzentrierten. Unser Neugeschäft beläuft sich auf 2,29 Mrd. Euro; das sind rund 0,5 Mrd. Euro oder 26 Prozent mehr als im Vorjahr.

Das Finanzierungsvolumen im internationalen Geschäft wuchs um über 0,5 Mrd. Euro auf 1,6 Mrd. Euro. Die regionale Streuung verbreiterte sich. Nachdem das US-Geschäft im Vorjahr einen Anteil von rund 70 Prozent am gesamten wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Auslandsneugeschäft ausmachte, fiel diese Quote im Jahr 2008 auf rund 60 Prozent. Im westeuropäischen Ausland konnten wir unseren Neugeschäftsanteil ausbauen.

Im Inlandsgeschäft erreichten wir angesichts des starken Einbruchs des Marktes nicht ganz das Volumen des Vorjahres. Obwohl sich die Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien mehr als halbierten, konnten wir mit 685 Mio. Euro die Zusagen nahezu halten.



REGIONALE SCHWERPUNKTE IM HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT



Im Bereich Syndizierungen setzte sich der Trend zu deutlich konservativeren Kreditvergabestandards fort. Insgesamt konnten wir im Syndizierungsgeschäft gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Höhe von 911 Mio. Euro hereinnehmen.

„Ausschlaggebend für das Neugeschäftsergebnis waren vor allem unsere Produktinnovationen und unsere Servicequalität in der Kreditbearbeitung.“

Darüber hinaus investierten wir selektiv in Mortgage Backed Securities (MBS). Das Neuinvestitionsvolumen belief sich auf rund 125 Mio. Euro, davon entfielen rund 100 Mio. Euro auf europäische Residential Mortgage Backed Securities (wohnwirtschaftliche Objekte). Sämtliche erworbenen Papiere gehören zum Prime-Segment und verfügen ausnahmslos über AAA-Ratings. Bei der Bonitätsbewertung haben wir dabei ausschließlich auf die hinter dem Investment stehenden Immobilien abgestellt. Unsere Investitionsstrategie ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Im Wesentlichen verfolgt die Münchener Hypothekenbank eine Buy-and-Hold-Strategie.

2.3. KREDITGESCHÄFT MIT STAATEN UND BANKEN SOWIE KOMMUNALFINANZIERUNG

Im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken sowie in der Kommunalfinanzierung agierten wir zurückhaltend. Die Spreads im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken haben sich im vergangenen Jahr im Zuge der Finanzmarktkrise deutlich ausgeweitet.

Das Neugeschäftsvolumen bei Krediten an Staaten und Banken reduzierte sich deshalb nach 3,2 Mrd. Euro im Vorjahr um 37 Prozent auf 2,0 Mrd. Euro.

2.4. REFINANZIERUNG

Die Finanzmarktkrise und ihre weitere Zuspitzung durch die Insolvenz von Lehman Brothers erschwerten das Refinanzierungsgeschäft für die Kreditinstitute weltweit. Die Geld- und Kapitalmärkte kamen infolgedessen sowie durch weitere Einflüsse zeitweise völlig zum Erliegen. Gerade in dieser Zeit hat sich für das Liquiditätsmanagement der MünchenerHyp die Einbindung in den genossenschaftlichen FinanzVerbund als sehr vorteilhaft erwiesen.

Im vierten Quartal musste die Emissionstätigkeit unter völlig neuen Bedingungen bewerkstelligt werden. Einen Großteil unserer Emissionen konnten wir aufgrund der guten Liquiditätslage im FinanzVerbund platzieren. Darüber hinaus war es uns dank unseres guten Rufes als zuverlässiger Emittent möglich, auch Transaktionen außerhalb des FinanzVerbundes abzusetzen.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 war unsere Emissionstätigkeit trotz der seinerzeitigen Subprime-Krise noch weitgehend unbelastet. So konnten wir in dieser Zeit unsere Refinanzierungsziele realisieren.

In der zweiten Augusthälfte nutzten wir das Emissionsumfeld, um einen 3-jährigen öffentlichen Jumbo-Pfandbrief über 1 Mrd. Euro zu begeben. Die Transaktion war mit 1,8 Mrd. Euro deutlich überzeichnet; insgesamt konnten wir den Jumbo-Pfandbrief an 130 Investoren aus 20 Staaten verkaufen. Über 40 Prozent des



Emissionsvolumens gingen an ausländische Zentralbanken. Das Echo auf diese Transaktion war sehr positiv: Das Fachmagazin International Financing Review (IFR) zeichnete die MünchenerHyp mit dem international renommierten Preis „Covered Bond of the Year 2008“ aus. Zuletzt wurde dieser Preis im Jahr 2002 an einen deutschen Pfandbriefemittenten vergeben.

„Das Fachmagazin International Financing Review (IFR) zeichnete die MünchenerHyp mit dem international renommierten Preis 'Covered Bond of the Year 2008' aus.“

Eine Begleiterscheinung der Finanzmarktkrise war die zunehmende Laufzeitverkürzung der Refinanzierungsmittel. Während die Zinssicherung durch Swap-Geschäfte über alle Laufzeiten unverändert zu den bisherigen Konditionen möglich war, gestaltete es sich in der zweiten Jahreshälfte zunehmend schwieriger, längerfristig laufende Papiere zu platzieren.

Der Bruttoabsatz belief sich auf rund 9 Mrd. Euro. Davon entfielen 73 Prozent auf Festzinsanleihen, 11 Prozent auf variabel verzinsliche Anleihen und 16 Prozent auf strukturierte Anleihen. Die Rückflüsse im Passivgeschäft betrugen 7,4 Mrd. Euro. Daraus ergibt sich ein Nettoabsatz von 1,6 Mrd. Euro.



ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE







Flexible Festzinsfinanzierung – wie passt denn das zusammen?



Zum Beispiel mit mehr Freiheiten
bei der Sondertilgung.



„Standardfinanzierungen bieten alle. Auf den persönlichen Bedarf zugeschnittene Finanzierungen dagegen sind einzigartig am Markt und treffen dort auf wachsende Nachfrage. Mit den Finanzierungslösungen der MünchenerHyp bieten wir unseren genossenschaftlichen Partnerbanken mehr Wege und Möglichkeiten in der Kundenansprache.“

Karl-Heinz Meyer, Regionaldirektor, Regionalbüro Hannover,
Münchener Hypothekenbank eG



3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1. BILANZSTRUKTUR

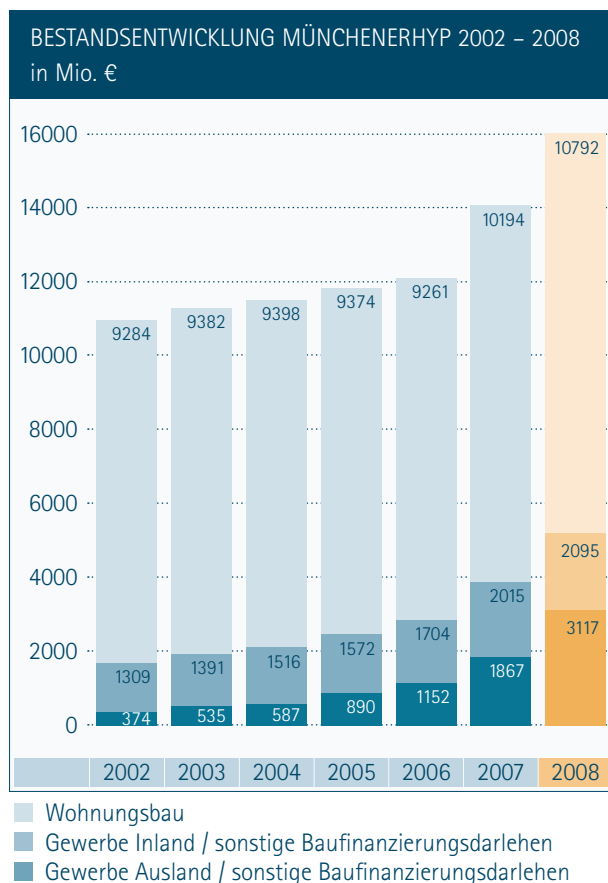
Die Bilanzsumme erhöhte sich von 32,9 Mrd. Euro auf 36,1 Mrd. Euro. Dieses Wachstum beruht zum einem auf dem Hypothekeneugeschäft und zum anderen auf einer erhöhten Liquiditätsvorhaltung, die durch die Fälligkeit eines Jumbo-Pfandbriefes im Januar 2009 veranlasst war.

Wir konnten wie in den vergangenen Jahren den Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen entgegen dem allgemeinen Branchentrend ausweiten. Mit einem Zuwachs von rund 1,9 Mrd. Euro auf 16,0 Mrd. Euro liegt dieser erstmals über dem Bestand des Kreditgeschäftes mit Staaten und Banken.

Der Bestand an Wohnungsbaudarlehen wuchs um 0,5 Mrd. Euro auf 10,8 Mrd. Euro. Stärker erhöhte sich mit 1,3 Mrd. Euro der Bestand an gewerblichen Darlehen. Insgesamt machen die gewerblichen Beleihungen mit einem Volumen von 5,2 Mrd. Euro rund 30 Prozent des Hypothekenbestandes aus.

Rund ein Viertel des Hypothekenbestandes entfällt mit 3,7 Mrd. Euro auf die Auslandsbeleihungen, davon stammen 2,5 Mrd. Euro aus dem USA-Geschäft. 13,1 Mrd. Euro des Hypothekenbestandes dienen zur Deckung begebener Pfandbriefe.

„Den Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen konnten wir entgegen dem allgemeinen Branchentrend ausweiten. Mit einem Zuwachs von rund 1,9 Mrd. Euro auf 16,0 Mrd. Euro liegt dieser erstmals über dem Bestand des Kreditgeschäftes mit Staaten und Banken.“



Der Bestand von Krediten an Staaten und Banken beträgt 15,8 Mrd. Euro. Darin sind 7,2 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen enthalten, die fast ausschließlich dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Aufgrund der Verwerfungen an den Kapitalmärkten haben sich die Spreads für diese Papiere ausgeweitet und zu Kursabschlägen geführt.

Um eine möglichst realitätsnahe Bewertung durchführen zu können, wurden im Wesentlichen die Börsenkurse herangezogen. Sofern durch die teils illiquiden Märkte keine verlässlichen Marktpreisinformationen zur Verfügung standen, wurde auf die allgemein anerkannte Discounted-Cash-Flow-Methode zurückgegriffen. Unser Anlagebestand enthält stille Lasten in Höhe von 173 Mio. Euro, darunter Wertpapiere und Schuldverschreibungen inklusive Mortgage Backed Securities sowie der Wert der dazugehörigen Derivate, die zur Zinssicherung abgeschlossen wurden.

Nach eingehender Prüfung dieser Anlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass es sich in allen Fällen nicht um dauerhafte Wertminderungen handelt, so dass Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nicht erforderlich sind.



In unserem Wertpapierbestand sind nominal 60 Mio. Euro des isländischen Energiekonzerns Landsvirkjun enthalten. Landsvirkjun ist der mit Abstand größte Energielieferant Islands. Es handelt sich bei diesen Wertpapieren um Anleihen, die außerdem vom Staat Island, der Stadt Reykjavik und der Kommune Akureyri gesamtschuldnerisch garantiert werden. Die Ertragslage, die Bilanz- sowie die Eigenkapitalverhältnisse sind geordnet. Da rund 70 Prozent der Umsätze in US-Dollar fakturiert werden, ist zum einen eine weitgehende Absicherung gegen Abwertungen der isländischen Landeswährung gegeben und zum anderen das Transferrisiko für den Kapitaldienst erheblich eingeschränkt. Bei der bilanziellen Behandlung der Wertpapiere wird primär auf die Bonität des Emittenten abgestellt. Die Wertpapiere sind im Anlagevermögen ausgewiesen. Nach unseren Informationen hat das Unternehmen rund 30 Anleihen am internationalen Kapitalmarkt begeben, für die der Kapitaldienst bisher planmäßig erbracht wurde.

Der Bestand an Refinanzierungsmitteln erhöhte sich von 30,1 Mrd. Euro auf 32,2 Mrd. Euro.

Die Geschäftsguthaben stiegen um 16,7 Mio. Euro auf 142,7 Mio. Euro. Aufgrund dieses Wachstums und einer Aufstockung der nachrangigen Verbindlichkeiten übersprang das gesamte haf-

tende Eigenkapital mit 1.015,7 Mio. Euro erstmals die Grenze von 1 Mrd. Euro.

Die Realisierung der neu formulierten Strategie „5x4plus“ hätte im ursprünglich vorgesehenen Umfang die weitere Aufnahme von Eigenkapital erfordert. Die hierfür erforderlichen satzungsmäßigen Voraussetzungen wurden im Rahmen einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 19. September 2008 geschaffen. Die unmittelbar danach eingeleiteten Maßnahmen zur Eigenkapitalbeschaffung waren insbesondere auf unsere Partner im genossenschaftlichen FinanzVerbund ausgerichtet.

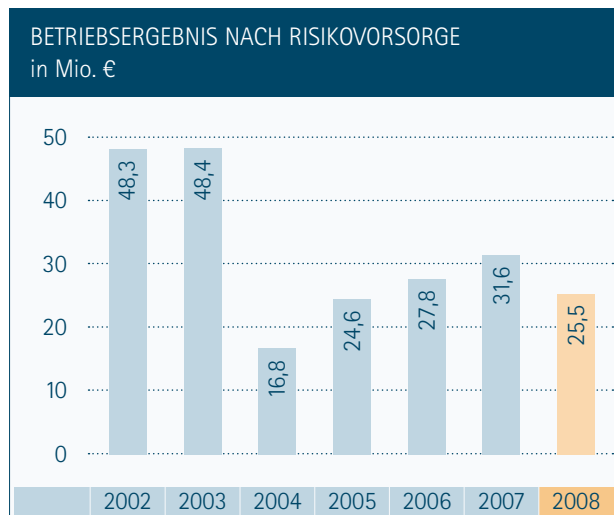
Die ständig zunehmenden Belastungen an den Kapitalmärkten im letzten Quartal 2008 haben uns veranlasst, unser Geschäftsmodell vor dem Hintergrund der veränderten Refinanzierungssituation nochmals zu überarbeiten. Aus diesem Grund haben wir nach intensiver Abwägung die ursprünglich eingeleiteten Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahmen im Dezember 2008 zurückgestellt.

Das Kernkapital beträgt 642,3 Mio. Euro. Die Solvabilitätskennziffer für das Kernkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2008 auf 5,6 Prozent und für das Gesamtkapital auf 8,9 Prozent.

3.2. ERTRAGSENTWICKLUNG

Obwohl sich durch die Finanzmarktkrise die Refinanzierungskonditionen insbesondere im letzten Quartal des Jahres 2008 verteuerten, konnten wir den Zinsüberschuss um 7,4 Mio. Euro auf 128,6 Mio. Euro steigern. Dies gründet auf der positiven Entwicklung des Hypothekenneugeschäfts, der damit verbundenen Ausweitung des Hypothekenbestandes und auf einem soliden Kapitalmarktergebnis.

Mit dem Neugeschäftsvolumen haben auch die sofort ergebniswirksamen Vermittlerprovisionen zugenommen, die wir an unsere Kooperationspartner – insbesondere die Volksbanken und Raiffeisenbanken – auszahlen. Daraus ergibt sich ein negativer Provisionssaldo in Höhe von 27,8 Mio. Euro. Im Jahr 2007 belief sich dieser Betrag noch auf 21,2 Mio. Euro.





Die Erhöhung der gezahlten Provisionen schlug sich in vollem Umfang im Zins- und Provisionsüberschuss nieder, der mit 100,8 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert liegt. Das Nettoergebnis aus Finanzgeschäften beträgt minus 0,7 Mio. Euro. Diese Position wird erstmals in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, nachdem sich die MünchenerHyp zum 1. Juli 2008 als Handelsbuchinstitut etabliert hat.

Um das gestiegene Neugeschäftsvolumen zu bewältigen, wurden im Laufe des Jahres zahlreiche neue Mitarbeiter eingestellt. Durch die Personalaufstockung sowie durch tarifliche und außertarifliche Steigerungen erhöhte sich der Personalaufwand um 2,8 Mio. Euro auf 30,1 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen stiegen dagegen nur moderat um 0,4 Mio. Euro auf 22,9 Mio. Euro.

Die gesamten Verwaltungsaufwendungen belaufen sich auf 53,0 Mio. Euro. Das ist ein Zuwachs von 3,2 Mio. Euro. Alles in allem weisen wir durch die höheren Aufwendungen für die Provisionszahlungen und die notwendigen Personalaufstockungen eine Cost-Income-Ratio von 52,9 Prozent gegenüber 49,8 Prozent im Vorjahr aus.

Der Saldo aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen in Höhe von 7,6 Mio. Euro ist überwiegend durch Sonderfaktoren gekennzeichnet. Das sind vor allem die Einbringung eines bankeigenen Wohngebäudes in die Nußbaumstraße GmbH & Co. KG und die erforderliche Auflösung von Steuerrückstellungen nach Abschluss der Betriebsprüfung für die Jahre 1999 bis 2005.

Somit ergibt sich ein Betriebsergebnis vor Risikovorsorge von 54,7 Mio. Euro, das 5,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert liegt.

Das Bewertungsergebnis aus Forderungen im Kreditgeschäft und Wertpapieren des Umlaufvermögens fällt mit minus 29,7 Mio. Euro um 2,9 Mio. Euro höher aus als im Vorjahr. Die Einzelwertberichtigungen sind entgegen den Erwartungen im letzten Quartal stärker gestiegen. Daneben schlagen sich in diesem Posten auch Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens nieder. Mit diesem Bewertungsergebnis wurde den Risiken in den Aktivpositionen angemessen Rechnung getragen.

Das Bewertungsergebnis aus Finanzanlagen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,8 Mio. Euro verringert. Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge liegt mit 25,5 Mio. Euro um 6,1 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert.

„Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 10,2 Mio. Euro, der sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. Euro verminderte, kann die MünchenerHyp eine vergleichsweise stabile Ertragslage aufweisen.“

Nach Abzug der Zinsen für stille Beteiligungen in Höhe von 15,1 Mio. Euro ergibt sich ein Jahresüberschuss von 10,2 Mio. Euro. Damit reduzierte er sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. Euro.

3.2.1. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Es ist eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 3,0 Mio. Euro vorgesehen. Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung in Vorjahreshöhe von 5,5 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 7.960.614,29 Euro soll wie folgt verteilt werden:

5,5 Prozent Dividende	7.325.319,03 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	635.295,26 Euro

3.3. RATING

Im August 2008 hat Moody's Investors Service der MünchenerHyp das Rating von Aa3 für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten bestätigt. Weiterhin mit Aaa sind die Öffentlichen Pfandbriefe und die Hypothekendarlehen bewertet.

Alle Ratings der MünchenerHyp sind mit dem Ausblick „stabil“ versehen.

Die Positionierung am Markt sowie das Risikoprofil der MünchenerHyp wurden von Moody's besonders hervorgehoben. Positiv bewertet werden insbesondere die Zusammenarbeit mit den Banken des genossenschaftlichen Finanzverbundes sowie

die konservative Risikostrategie sowohl hinsichtlich des Adressenausfall- als auch des Marktrisikos.

Die daraus resultierende Qualität der Aktivbestände und damit insbesondere der Deckungsstöcke der MünchenerHyp schlägt sich in den Ratings nieder.

Ratingübersicht

	Rating	Ausblick
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa	stabil
Hypothekendarlehen	Aaa	stabil
Langfristige Verbindlichkeiten	Aa3	stabil
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Aa3/Prime-1	stabil
Fundamentale Finanzkraft	C+	stabil

3.4. TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Zur MünchenerHyp gehören zwei hundertprozentige Tochtergesellschaften: Die M-Wert GmbH und die M-Service GmbH.

Die **M-Wert-GmbH** wurde 1999 als eine der ersten Bewertungsgesellschaften gegründet. Die Kernkompetenz des Unternehmens ist die Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten. Die Expertisen der M-Wert tragen wesentlich zu qualifizierten Entscheidungen im Immobilienkreditgeschäft bei. Im Markt für Immobilienbewertungen herrscht ein intensiver Wettbewerb mit einer Vielzahl von Mitbewerbern unterschiedlicher Ausrichtung. Dank ihres positiven Marktimages konnte die M-Wert auch im vergangenen Jahr ihre Position bei den Kunden innerhalb und außerhalb des genossenschaftlichen Finanzverbundes weiter festigen. Besonders geschätzt werden die hohe fachliche Qualifikation der Mitarbeiter sowie die Qualität und Seriosität der erbrachten Leistungen.

Nach den moderaten Zahlen des Jahres 2007 konnte die M-Wert im Berichtsjahr ihren Umsatz wieder steigern: Sie erzielte den höchsten Honorarumsatz seit der Gründung und eines ihrer besten Betriebsergebnisse.

Die im Jahr 2001 gegründete **M-Service GmbH** unterstützt das Immobilienmanagement und das Workout-Management

der MünchenerHyp. Sie ist seit dem Jahr 2007 zusätzlich als Inkassounternehmen für die MünchenerHyp tätig. Die Inkassotätigkeit soll im Jahr 2009 intensiviert werden.

In sehr begrenztem Umfang verfügt die GmbH über einen eigenen Immobilienbestand aus sogenannten Rettungserwerben. Dieser Bestand hat sich im vergangenen Jahr geringfügig erhöht. Für das Jahr 2009 ist sowohl die Übernahme als auch der Abverkauf von Objekten angedacht.

Mit der MünchenerHyp besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Die M-Service übt die Komplementärfunktion der ursprünglich zur Sanierung des ehemaligen Bankgebäudes an der Nußbaum-/ Mathildenstraße gegründeten Objektgesellschaft Nußbaumstraße GmbH & Co. KG aus. Nach dem erfolgreichen Verkauf des Objektes im Jahr 2007 wurde der Gesellschaftszweck der Kommanditgesellschaft erweitert, um die Übernahme weiterer bankeigener Immobilien zum Zwecke der Verwaltung und Vermarktung zu ermöglichen. Eine weitere Immobilie der Bank wurde vor diesem Hintergrund im Jahr 2008 in die Kommanditgesellschaft eingebracht.

3.5. RISIKOBERICHT

Für die erfolgreiche Steuerung der Geschäftsentwicklung der MünchenerHyp sind jederzeit kontrollierte Risiken essenziell. Daraus ergibt sich der hohe Stellenwert des Risikomanagements innerhalb der Gesamtbanksteuerung.

In der Geschäfts- und Risikostrategie ist der Handlungsrahmen der wesentlichen Geschäftsaktivitäten festgelegt. Der Gesamtvorstand der MünchenerHyp trägt die Verantwortung für diese Strategie, die regelmäßig – mindestens einmal jährlich – fortgeschrieben wird. Der Aufsichtsrat prüft im Rahmen seiner Überwachungsfunktion vierteljährlich das Risikoprofil der Bank, insbesondere anhand des Kreditrisikoberichtes.

Die Bankenaufsicht gibt mit den „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk) Regelungen für die Ausgestaltung des Risikomanagements vor. Diesem Regelwerk wird in der MünchenerHyp vollumfänglich Rechnung getragen. Sich



aus dem Prozess der Fortschreibung der MaRisk ergebende Auswirkungen beziehungsweise Änderungen der Anforderungen werden beobachtet, zeitnah analysiert und eingearbeitet.

Basis des Risikomanagements ist die Analyse und Darstellung der existierenden Risiken einerseits und des vorhandenen Risiko- deckungspotenzials andererseits. Dazu sind angemessene Kon- trollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert, wobei die interne Revision als prozessunabhän- gige Stelle die Überwachungsfunktion inne hat.

Bei der Analyse und Darstellung der existierenden Risiken wird unterschieden nach Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und Operationellen Risiken.

Das **Adressenausfallrisiko** – auch Kreditrisiko genannt – ist für die MünchenerHyp die Risikoart mit der größten Signifikanz. Durch das Adressenausfallrisiko wird die Gefahr beschrieben, dass Kontrahenten oder Gruppen von Kontrahenten Zahlungsver- pflichtungen gegenüber dem Gläubiger verzögert, nur teilweise oder gar nicht nachkommen.

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozess- vorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risiko- strategie finden sich weitergehende Punkte zu den Teilstrate- gien bezüglich Zielkunden und Zielmärkten sowie Festlegungen zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelge- schäfts- und Portfolioebene. Bei der Festlegung von strategi- schen Kreditlimiten wird ein Verfahren auf der Grundlage des Credit-Value-at-Risk (CVaR) angewendet. Limitiert wird der in- dividuelle Beitrag einer Einheit/eines Kreditnehmers zum Kredit- risiko der Bank insgesamt: der sogenannte „Marginal CVaR“. Darüber hinaus werden für bestimmte Geschäftsarten auch Objektlimite festgelegt. Des Weiteren wird durch Länderlimite eine hinreichende regionale Diversifizierung sichergestellt.

Die Kreditrisikosteuerung beginnt mit der Selektion des Zielge- schäftes bei der Darlehenskonditionierung durch Verwendung von Risikokostenfunktionen, die in einem laufenden Backtesting

validiert werden. Abhängig von der Art und dem Risikogehalt des Geschäftes werden verschiedene Scoring-Verfahren ver- wendet. Des Weiteren ist zur Früherkennung von Risiken ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem im Einsatz.

Für die Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnbaufinanzierung und un- sere seit Jahren bewährten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit überschaubarem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunkt- mäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Ge- bietskörperschaften und westeuropäische Banken mit über- durchschnittlicher Bonität ausgerichtet.

Marktpreisrisiken umfassen die Risiken für den Wert von Posi- tionen oder Portfolien durch die Veränderung von Marktpara- metern, unter anderem Zinsen und Wechselkurse. Sie werden unter Einsatz des Barwertmodells als potenzieller Barwertverlust quantifiziert. Unterschieden wird dabei zwischen Zinsänderungs-, Options- und Währungsrisiken.

Das Zinsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen, die vom Zinsniveau abhängig sind, aufgrund von Rendi- teänderungen negativ entwickelt. Es stellt für die MünchenerHyp die wichtigste Komponente der Marktpreisrisiken dar.

Ebenfalls zu den Marktpreisrisiken zählt das sogenannte (Credit-) Spreadrisiko. Der Credit Spread ist definiert als die Renditediffe- renz zwischen einer risikolosen Anleihe und einer risikobehafte- ten Anleihe. Spreadrisiken berücksichtigen die Gefahr, dass sich die Zinsdifferenz einer risikobehafteten und einer risikolosen Anleihe bei gleichbleibender Bonität verändern kann. Die Gründe für geänderte Renditeaufschläge sind variierende Einschätzun- gen der Marktteilnehmer, die tatsächliche Änderung der Kre- ditqualität des Emittenten und makroökonomische Gesichts- punkte, die die Bonitätskategorien beeinflussen.

Optionen beinhalten unter anderem noch die folgenden Risiken: Volatilitätsrisiko (Vega; Risiko, dass sich aufgrund zunehmender bzw. abnehmender Volatilität der Wert eines derivativen Instru-



ments ändert), Zeitrisko (Theta; Zeitrisko, bezeichnet das Risiko, dass sich aufgrund fortlaufender Zeit der Wert eines derivativen Instruments ändert), Rho-Risiko (Risiko der Veränderung des Optionswertes bei einer Änderung des risikolosen Zinssatzes) und Gamma-Risiko (Risiko der Veränderung des Options-Deltas bei einer Preisänderung des Basiswerts).

Das Währungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen, die von Wechselkursen abhängig sind, aufgrund von Wechselkursänderungen negativ entwickelt. Auslandsgeschäfte der MünchenerHyp sind gegen Währungsrisiken gesichert.

Zur Steuerung der Marktpreisrisiken werden sämtliche Geschäfte der MünchenerHyp täglich barwertig bewertet. Geschäfte, deren Bewertung sich auf die Diskontierung von Cash Flows reduziert, werden im bestandsführenden System SAP bewertet. Die Bewertung von strukturierten Geschäften – im Wesentlichen Zinsbegrenzungsvereinbarungen, Swaptions sowie gesetzliche und vereinbarte Kündigungsrechte – erfolgt in einem eigenen System. Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte Delta-Vektor, gegeben durch die barwertige Veränderung pro Laufzeitband, die bei Änderung der Swap-Mitte-Kurve um einen Basispunkt eintritt. Marktrisiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl Value-at-Risk erfasst und limitiert. Die Auswirkung extremer Bewegungen der Marktrisikofaktoren auf den Barwert wird mit Hilfe von Stressszenarien gemessen.

Da die MünchenerHyp im Jahr 2008 zum Handelsbuchinstitut (nur für Futures) wurde, kontrollieren wir die dort möglichen Risiken auch Intraday mit einer speziellen Applikation.

Unter **Liquiditätsrisiken** werden Gefährdungen der Gewinne und des Kapitals zusammengefasst, die bei einer potenziellen Zahlungsunfähigkeit eintreten können. Die MünchenerHyp unterscheidet zwischen der kurzfristigen Sicherung der Zahlungsfähigkeit und der kurz-, mittel- und längerfristigen strukturellen Liquiditätsplanung. Die kurzfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit hat zum Ziel, dass die Bank tagtäglich in der Lage ist, ihren ordnungsgemäßen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und

im vollen Umfang zu entsprechen (Zahlungsbereitschaft). Die geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Liquiditätsreserve von Banken sind dabei vollumfänglich umgesetzt. Die strukturelle Liquiditätsplanung hat die Sicherung der kurz-, mittel- und langfristigen Liquidität zum Ziel. Strukturelle Liquiditäts-Gaps können frühzeitig mittels einer Liquiditätsvorschau identifiziert werden, um diese Lücken durch geeignete Refinanzierungen schließen zu können. Kündbare Bilanzpositionen werden zur Szenarioanalyse wahlweise per nächstem Kündigungstermin, per juristischer Fälligkeit oder gewichtet mit der Ausübungswahrscheinlichkeit in der Liquiditätsvorschau berücksichtigt. Da für eine Hypothekenbank die Liquiditätssteuerung eng mit den Erfordernissen der Pfandbriefdeckung verknüpft ist, sind Liquiditäts- und Deckungsvorschau EDV-technisch gekoppelt.

Operationelle Risiken sind mögliche Verluste, die durch menschliches Fehlverhalten, Prozess- oder Projektmanagementschwächen, technisches Versagen oder durch negative externe Einflüsse hervorgerufen werden. Darunter fallen auch Rechtsrisiken und sonstige allgemeine Risiken. Dem menschlichen Fehlverhalten werden auch gesetzwidrige Handlungen, unangemessene Verkaufspraktiken, unautorisierte Handlungen und Transaktionsfehler zugerechnet.

Wir minimieren unsere operationalen Risiken durch Qualifikation der Mitarbeiter, transparente Prozesse, Automatisierung von Standardabläufen, fixierte Arbeitsanweisungen, umfangreiche Funktionstests, geeignete Notfallpläne und Präventivmaßnahmen. Versicherbare Risiken sind in banküblichem Umfang durch Versicherungsverträge abgedeckt.

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit wurden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen weiterentwickelt.



3.5.1. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ZUR ABSICHERUNG

Zur weiteren Risikominimierung und Absicherung unserer Geschäfte setzten wir Hedge-Geschäfte in Form von Zins- und Währungsderivaten ein. Kreditderivate wurden nicht eingesetzt. Auf der Ebene einzelner Geschäfte griffen wir auf Asset-Swaps als Mikrohedgies zurück. Strukturierte Grundgeschäfte, wie zum Beispiel kündbare Wertpapiere, wurden entsprechend mit strukturierten Asset-Swaps abgesichert. Für die Wechselkursicherung von Fremdwährungseingagements wurden Zins-Währungs-Swaps eingesetzt. Auf Portfolioebene bedienten wir uns vornehmlich des Zinsswaps als Sicherungsinstrument. Als Makrohedge für eingebettete gesetzliche Kündigungsrechte oder Zinsbegrenzungsvereinbarungen kamen Bermudanische Optionen auf Zinsswaps (Swaptions) beziehungsweise Zinsoptionen (Caps und Floors) zum Einsatz.

3.6. ORGANE

Zum 1. August wurde Bernhard Heinlein zum stellvertretenden Vorstandsmitglied der Münchener Hypothekenbank berufen. Er ist schwerpunktmäßig für den weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes private Immobilienfinanzierung verantwortlich.

Anfang Dezember hat der Aufsichtsrat der Münchener Hypothekenbank Dr. Louis Hagen zum Vorstandsmitglied berufen. Er wird voraussichtlich zum 1. Juli 2009 seine Tätigkeit in München aufnehmen und für den Bereich Marktfolge zuständig sein.

3.7. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Um unter schwierigen Marktbedingungen erfolgreich Kurs halten zu können, bedarf es ebenso engagierter wie qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir setzen daher in der Personalentwicklung mit vielfältigen Maßnahmen gezielt auf die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Beschäftigten.

Auf dem Personalmarkt genießt die MünchenerHyp den Ruf eines gefragten Arbeitgebers. Im letzten Jahr konnten wir unseren Personalbedarf problemlos über Stellenausschreibungen

in unserem Internetauftritt decken. Auch unsere Traineestellen in den Bereichen Privatkundengeschäft, gewerbliches Kreditgeschäft, Treasury und Informationsverarbeitung/Organisation waren sehr begehrt und konnten schnell besetzt werden.

In der Berufsausbildung sind wir seit vielen Jahren mit einer überdurchschnittlichen Ausbildungsquote engagiert. Im vergangenen Jahr haben zehn neue Auszubildende ihre Ausbildung für die Berufe Bankkauffrau/-mann und Kauffrau/-mann für Bürokommunikation begonnen.

Im Rahmen der Förderung von Nachwuchskräften verstärkten wir den Kontakt zu Fachhochschulen: In Zusammenarbeit mit der Betriebswirtschaftlichen Fakultät der Hochschule München stellen wir Praktikumsplätze zur Verfügung. Mit dem Kompetenzzentrum Wirtschaftsinformatik der Hochschule München haben wir eine Partnerschaft für den Know-how-Transfer zwischen Wissenschaft und Bank vereinbart. Ziel ist es, wissenschaftliche Erkenntnisse in Form von Bachelor- und Masterarbeiten in praktische IT-Anwendungsprojekte einfließen zu lassen.

Im Bereich der aufgabenbezogenen Weiterbildung führen wir derzeit für unsere Führungskräfte ein spezielles Trainingsprogramm durch. Im Rahmen unseres Qualitätsmanagements ist ein Schwerpunkt die Optimierung der internen Kommunikation. In diversen Workshops geht es dabei insbesondere auch um die Kommunikation zwischen Markt und Marktfolge.

Wir versuchen, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Wiederaufnahme ihrer Tätigkeit nach der Elternzeit zu erleichtern, indem wir alle gängigen Teilzeitmodelle zulassen, sofern sie in der jeweiligen Abteilung praktikabel sind. Außerdem setzen wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Wunsch während der Elternzeit tageweise ein und ermöglichen die Teilnahme an der generellen Weiterbildung im Rahmen unserer Abendkurse.

Sportlichkeit und Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fördern wir durch finanzielle Unterstützung unserer sehr aktiven und erfolgreichen Damen- und Herrenfußballmannschaften sowie durch einen kostenlosen Fitnesskurs mit



Rückenschule, der für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeboten wird.

Im Jahr 2008 beschäftigte die MünchenerHyp 392 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Personalfuktuation blieb wie in den Vorjahren niedrig. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit und das Durchschnittsalter unserer Belegschaft haben sich trotz Neueinstellungen kaum verändert. 16 Mitarbeiter konnten ihr 10-jähriges und fünf Mitarbeiter ihr 25-jähriges Dienstjubiläum feiern. Mit dem Ausbau unseres Neugeschäftes hat sich der Anteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Stabsabteilungen zugunsten der Bereiche Markt und Marktfolge reduziert. Über 70 Prozent unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben ein Hochschulstudium oder eine Bankausbildung absolviert.

„Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifizieren sich in hohem Maße mit ihrer MünchenerHyp. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass sie weit überwiegend auch Teilhaber unserer Bank sind.“

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter identifizieren sich in hohem Maße mit ihrer MünchenerHyp. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass sie weit überwiegend auch Teilhaber unserer Bank sind. Die darin zum Ausdruck kommende enge Verbundenheit und hohe Leistungsbereitschaft sind eine wichtige Basis für den nachhaltigen Markterfolg. Wir danken allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren tatkräftigen Einsatz.

Für eine erfolgreiche Personalpolitik ist die ständige und fest etablierte Kommunikation mit dem Betriebsrat, dem Sprecherausschuss der Leitenden und dem Wirtschaftsausschuss eine wichtige Grundlage. Wir danken für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.





UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK







Wir dachten, es dauert,
bis die Finanzierung steht.



Und dann ging es schneller,
als wir packen konnten.



„Mit klaren Entscheidungskriterien und hoher Bearbeitungsqualität sorgen wir für Verlässlichkeit bei der Bereitstellung der Darlehen – eine wichtige Basis für den langfristigen Geschäftserfolg.“

Kurt Herold, Bereichsleiter Kredit, Münchener Hypothekenbank eG



4. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK

4.1. UNTERNEHMENSPLANUNG

Zur Fortschreibung unserer mittelfristigen Planung haben wir im vergangenen Jahr wie bereits beschrieben unsere Geschäftsstrategie weiterentwickelt. Diese Strategie zielt vorrangig darauf, die Nachhaltigkeit der Erträge bei einer angemessenen Cost-Income-Ratio sowie einer entsprechenden Geschäfts- und Risikostrategie zu sichern. Der Erfolg dieses Strategieprogramms hängt in starkem Maße von funktionierenden Kapitalmärkten ab. Insbesondere die Pfandbriefrefinanzierung spielt dabei eine tragende Rolle.

Der Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der aktuellen Finanzmarktkrise machte für die Planung 2009 eine Reihe von Anpassungen erforderlich. Ziel dabei ist es, die Eigenkapitalressourcen der Bank unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit zu schonen und die nachhaltige Liquidität sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Neugeschäftsplanung überarbeitet und das angestrebte Volumen deutlich reduziert. Dabei kam es uns darauf an, die Kreditversorgung der Kunden unserer genossenschaftlichen Vertriebspartner zu gewährleisten und bestehende Kundenbeziehungen im gewerblichen Direktgeschäft zu pflegen. So leisten wir auch in wirtschaftlich schwieriger Zeit einen Beitrag zur finanziellen Stabilität unserer Kunden. Diese Vorgehensweise ist auch im Hinblick auf die Sicherung unseres Kreditportfolios geboten. Im Jahr 2009 haben wir das in der mittelfristigen Planung genannte Ziel von 4 Mrd. Euro Neugeschäftsvolumen ausgesetzt.

4.2. AUSBLICK

KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE

Alle Konjunkturindikatoren zeigen für das Jahr 2009 einen massiven Abschwung an. Der IWF rechnet mit einem starken Rückgang des weltweiten Wachstums. Für die Industrieländer wird eine Rezession erwartet. Wegen der Finanzmarktkrise, deren Dauer sich nach wie vor nicht verlässlich abschätzen lässt, sind jedoch Prognosen derzeit mit erheblichen Unwägbarkeiten behaftet.

Vor allem die Exporte werden in fast allen Industrieländern aufgrund des schwächeren Wachstums in den Schwellenländern deutlich abnehmen. Damit einher wird ein Rückgang der Produktion, der Investitionen und ein Anstieg der Arbeitslosigkeit gehen. In den USA ist bereits seit längerem der Konsum rückläufig; dies wird sich voraussichtlich auch im Jahr 2009 nicht ändern. Auch die Zahl der Baugenehmigungen wird weiter fallen. Offen ist noch, inwieweit das umfangreiche Konjunkturprogramm des neuen US-Präsidenten Obama die Wirtschaftslage verbessern kann. Der IWF prognostiziert für das Jahr 2009 einen Rückgang der US-amerikanischen Wirtschaftsleistung um 1,6 Prozent.

Für Deutschland wird die schwerste Rezession der Nachkriegszeit vorhergesagt. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 2,25 Prozent. Eine gewisse Entlastung für die privaten Haushalte könnten der erwartete Rückgang der Inflationsrate, die niedrigeren Energiepreise sowie die Steuerentlastungen aus dem zweiten Konjunkturprogramm der Bundesregierung bringen. Demgegenüber kann die Zahl der Arbeitslosen wegen der Produktionsrückgänge auf rund vier Millionen wachsen. Positive Wirkungen der Konjunkturprogramme – insbesondere auf den privaten Konsum – werden sich nach Meinung vieler Experten wohl erst im folgenden Jahr zeigen. Im Gefolge einer leichten Belebung der Weltkonjunktur könnten dann auch die deutschen Exporte wieder zunehmen und die Absatzaussichten sich verbessern.

„Alle Konjunkturindikatoren zeigen für das Jahr 2009 einen massiven Abschwung an. An den Finanzmärkten ist ein Ende der Krise noch nicht in Sicht.“

An den Finanzmärkten ist ein Ende der Krise noch nicht in Sicht. Der Bankenbranche drohen aufgrund des schlechten konjunkturellen Umfelds weitere Abschreibungen und Gewinnrückgänge. Die Experten gehen zudem davon aus, dass auch die Aktienmärkte im kommenden Jahr weiter beeinträchtigt sein werden.



Der Pfandbrief wurde auch unter dem Einfluss der Finanzmarktkrise seinem Ruf als Qualitätsprodukt gerecht. Seit dem vierten Quartal 2008 weiteten sich aber die Spreads umlaufender Pfandbriefe deutlich aus. Neuemissionen waren nur als Privat-Platzierungen durchführbar. Erst Anfang Februar 2009 wurden wieder Jumbo-Pfandbriefe emittiert – mit Aufschlägen von rund 80 Basispunkten über Swap-Mitte. Nach derzeitigem Erkenntnisstand müssen wir davon ausgehen, dass erhöhte Emissionslevels hinsichtlich der Spreads während des gesamten Jahres 2009 auf den Pfandbrief einwirken werden.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Auswirkungen der Rezession werden im Jahr 2009 den deutschen Wohnimmobilienmarkt beeinträchtigen. Es ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Baugenehmigungen erneut zurückgehen wird. Die Zukunftserwartungen der privaten Haushalte haben sich – insbesondere hinsichtlich der Einkommen – stark eingetrübt. Trotz niedriger Finanzierungskosten wird dadurch die Entscheidung, ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben, teilweise erschwert.

Wir gehen davon aus, dass auch im Jahr 2009 die wesentlichen Impulse für Immobilienfinanzierungen von Modernisierungen und Umschuldungen kommen werden. Das Marktvolumen für private Baufinanzierungen in Deutschland könnte wieder das Niveau des Jahres 2008 erreichen, sofern die langfristigen Zinsen auf dem aktuellen günstigen Niveau bleiben. Die Bauwirtschaft dürfte hingegen noch von der guten Lage bei den Auftragsbeständen profitieren, dafür aber die Folgen der Rezession umso stärker im Jahr 2010 spüren.

„Die Auswirkungen der Rezession werden im Jahr 2009 den deutschen Wohnimmobilienmarkt beeinträchtigen. Es ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Baugenehmigungen erneut zurückgehen wird.“

Die Wohnimmobilienmärkte in den USA und in Westeuropa werden sich ebenfalls den sich weiter verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht entziehen können. Für die

Schweiz werden nur geringe Korrekturen prognostiziert, sowohl für eigengenutzte wie auch für vermietete Wohnimmobilien.

Bei den gewerblichen Immobilienfinanzierungen gehen wir davon aus, dass die Kreditvergabe bei einem Fortdauern der schwierigen Situation an den Kapitalmärkten im Jahr 2009 sowohl im Inland als auch im Ausland weiterhin sehr eingeschränkt bleiben wird. Als Folge dessen erwarten wir attraktivere Margen bei gleichzeitig konservativeren Kreditvergabestandards für gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Ein großer Teil der Abschlüsse wird im Zuge von Verlängerungen bestehender und fälliger Finanzierungen vorgenommen werden.

„Investitionen in Immobilien werden künftig voraussichtlich deutlich konservativer getätigt werden. Sowohl Investoren als auch finanzierende Banken werden höhere Anforderungen an die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investitionskonzepte stellen.“

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt werden voraussichtlich die Investitionen im Jahr 2009 stagnieren, da die deutschen offenen Immobilienfonds und andere zentrale Investorengruppen derzeit lediglich den Markt sichten, um bei günstigeren Rahmenbedingungen erneut Transaktionen vorzunehmen. Das Volumen wird sich daher Schätzungen zufolge mit 20 Mrd. Euro auf Höhe des Jahres 2008 bewegen. Für 2010 wird ein ähnlicher Umfang erwartet.

Auf dem inländischen Büromarkt dürften die Vermietungsumsätze nachlassen. Die Nettoabsorption, die Differenz zwischen neu vermieteten und im Laufe des Jahres frei werdenden Flächen, wird nahe null liegen. Aufgrund von Flächen, die im Jahr 2009 bei nachlassender Wirtschaftskraft fertiggestellt werden, ist deshalb mit einem moderaten Rückgang der Mietpreise und Laufzeiten zu rechnen. Marktbeobachter erwarten, dass insbesondere die Spitzenmieten bei Büroimmobilien sinken werden. Die Leerstandsquote wird in den sechs deutschen Immobilienhochburgen wieder leicht ansteigen. Im Einzelhandel werden in Bestlagen trotz der zurückgehenden Nachfrage die Mietpreise



als stabil gesehen. Jedoch ist hier bereits erkennbar, dass die größeren Filialisten ihre Expansion verlangsamen werden.

Die Kaufpreise für besonders hochwertige Büroimmobilien sind innerhalb der letzten zwölf Monate um 14 Prozent gefallen. Für 2009 wird mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet.

Für die USA werden eine Abschwächung der Konjunktur und eine weitere massive Konsolidierung auf dem Finanzsektor prognostiziert. Daher werden dort, regional durchaus differenziert, jedoch auch in guten Lagen, die Leerstände gewerblicher Immobilien steigen und die Marktpreise weiter fallen. Es wird noch einige Zeit dauern, bis sich die US-amerikanischen Immobilienmärkte von der gegenwärtigen Rezession und insbesondere die Märkte für eigengenutzte Wohnimmobilien von der Subprime-Krise erholen werden.

Investitionen in Immobilien werden daher künftig voraussichtlich deutlich konservativer getätigt werden. Sowohl Investoren als auch finanzierende Banken werden höhere Anforderungen an die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investitionskonzepte stellen. Ebenfalls kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil reiner non-recourse Finanzierungen, die allein auf das Objekt und den Cashflow abstellen, geringer wird und die Investoren tendenziell über den Eigenkapitaleinsatz hinaus in die Haftung für die Investitionsrisiken genommen werden. Derzeit warten die Investoren noch darauf, dass die Angebotspreise weiter fallen. Manche Marktsegmente bieten jedoch schon jetzt wieder Investitionspotenzial.

Auch an den europäischen Immobilienmärkten wird sich die Korrektur der Investitions- und Mietpreise fortsetzen. Im Vergleich zu den USA wird insbesondere in Deutschland und einigen anderen europäischen Ländern eine schnellere Stabilisierung der Immobilienmärkte erwartet. Dies liegt vor allem daran, dass in diesen Ländern die zu beobachtende Übertreibung auf den gewerblichen Immobilienmärkten teilweise geringer war oder erforderliche Preiskorrekturen als wesentliche Bedingung für die Konsolidierung bereits vollzogen wurden. Je eher zudem die staatlichen Stützungsmaßnahmen für die Finanzbranche

und die Konjunktur greifen, umso früher werden auch die Investoren zurückkehren. Diese werden sich jedoch auf absehbare Zeit risikoaverser verhalten. Expertenschätzungen beziffern das Transaktionsvolumen in Europa für das Jahr 2009 auf 66 Mrd. Euro.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Seitdem sich die Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft ausgeweitet hat, ist es erheblich schwieriger geworden, mögliche Auswirkungen auf das Kreditgeschäft der MünchenerHyp zuverlässig einzuschätzen. Zusätzlich müssen die schwierigeren Refinanzierungsbedingungen, die Verteuerung von Eigenkapital sowie eine zu erwartende Anhebung von Mindest-Eigenkapitalvorschriften in die geschäftsstrategische Planung für das Geschäftsjahr 2009 und für die weitere Zukunft einbezogen werden. Mit der in dieser Situation für Kreditinstitute besonders gebotenen Achtsamkeit haben wir deshalb mit der zunehmenden Verschärfung der Finanzmarktkrise auch unsere Geschäftsplanung angepasst.

Im Verbundgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken werden wir unsere Partnerbanken mit einem marktgerechten Angebot unterstützen, damit diese ihre jeweiligen lokalen Märkte auch im Jahr 2009 erfolgreich bearbeiten können. Die Zusammenarbeit mit Maklervertrieben wird fortgesetzt. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden wir einen angemessenen Ressourceneinsatz sicherstellen sowie die Kundenzufriedenheit mit verbesserten Bearbeitungsstandards weiter erhöhen. Ebenfalls wird die Kooperation mit der Schweizer PostFinance plangemäß fortgeführt. Dieser Partner ist sehr gut im unverändert stabilen Schweizer Immobilienmarkt verankert.

Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen bietet nach derzeitiger Einschätzung auch im Jahr 2009 trotz der rezessiven Wirtschaftslage Finanzierungsmöglichkeiten. Dabei werden wir im Rahmen unserer Ressourcen selektiv vorgehen und uns auf erstrangige niedrig auslaufende Finanzierungen für Gewerbeimmobilien in stabilen und sehr guten Lagen konzentrieren.



Im Syndizierungsgeschäft gehen wir – unter der Voraussetzung, dass sich die Märkte wiederbeleben – davon aus, dass wir uns zunächst auf Deutschland und Westeuropa fokussieren werden. Positive Impulse sind erst dann zu erwarten, wenn sich die Finanzierungsparameter den veränderten konservativeren Kreditvergeberichtlinien angepasst haben. Vor diesem Hintergrund wurden sowohl für gewerbliche Immobilienfinanzierungen als auch für Syndizierungen bislang keine konkreten Volumenziele formuliert.

Das schon bisher nur opportunistisch betriebene Kreditgeschäft mit Staaten und Banken werden wir erst wieder aufnehmen, wenn sich die Refinanzierungs- und Liquiditätssituation an den Finanzmärkten weitgehend normalisiert hat.

„Fundament unseres Geschäftsmodells ist ein erstklassiges Emissionsstanding, das über eine konservative Kreditpolitik stabile Erträge auf einem für eine Genossenschaftsbank angemessenen Niveau ermöglicht.“

Die Finanzmarktkrise beeinflusst wesentliche Parameter unseres Geschäftsmodells. Derzeit zeichnet sich noch kein klarer Trend ab, welche Wirkungen von vorübergehender und welche von nachhaltiger Natur sein werden. Vor diesem Hintergrund sehen wir uns veranlasst, die Chancen und Risiken unseres Geschäftsmodells fortwährend zu überprüfen. Hierbei achten wir zum einen darauf, kurzfristig erforderliche Adjustierungen vorzunehmen sowie zum anderen sich abzeichnende Paradigmenwechsel in wesentlichen Märkten zu berücksichtigen.

Die bewährten Grundprinzipien unseres synergetischen Geschäftsmodells sollen nach Möglichkeit beibehalten werden. Dessen Fundament ist ein erstklassiges Emissionsstanding, das über eine konservative Kreditpolitik stabile Erträge auf einem für eine Genossenschaftsbank angemessenen Niveau ermöglicht. Auch in Zukunft konzentrieren wir uns dabei auf erstrangige Finanzierungen marktgängiger Immobilien in guten Lagen. Ausgehend von den derzeitigen und künftigen Marktmöglichkeiten wird die Zusammensetzung des Neugeschäftes nach den rele-

vanten Geschäftssegmenten fortlaufend überarbeitet. Dabei gilt es, Risiken möglichst gut abzuschätzen und Chancen mit Augenmaß zu nutzen. Letztlich orientieren sich die Vertriebsziele vor allem an den verfügbaren Eigenkapitalressourcen und Refinanzierungsmöglichkeiten.

Unsere Liquiditäts- und Refinanzierungsplanung basiert auf folgenden Prämissen:

- >> Wenn auch die Refinanzierungssituation derzeit erheblich beeinträchtigt ist, wird sich der deutsche Pfandbrief als Qualitätsprodukt an den Märkten behaupten. Wir stellen uns aber darauf ein, dass sich die Präferenzen von Pfandbriefinvestoren verändern werden. Aufgrund unseres Emissionsstandings und den zwischenzeitlich von anderen Emittenten am Markt platzierten Jumbo-Pfandbriefen kann nach unserem Dafürhalten davon ausgegangen werden, dass am Markt wieder Liquidität verfügbar ist – allerdings mit vergleichsweise hohen Zinsaufschlägen.
- >> Bei unserer Einschätzung unterstellen wir, dass die weltweiten staatlichen Stabilisierungsmaßnahmen für den Bankensektor greifen.
- >> Die Ausgestaltung und künftige Handhabung der liquiditätsstützenden Maßnahmen des SoFFin werden zu keinen weiteren Marktverzerrungen führen. Dies gilt auch für eine derzeit diskutierte Verlängerung der bisherigen dreijährigen Garantiefristen.
- >> Die von der Europäischen Zentralbank bisher zur Verfügung gestellten Liquiditätsfazilitäten ergänzen weiterhin die Geld- und Kapitalmärkte, soweit es deren durch die Finanzmarktkrise eingeschränkte Funktionsfähigkeit erfordert.

Bei der Refinanzierung unserer Ausleihungen und der Deckung unserer Liquiditätserfordernisse gehen wir im laufenden Geschäftsjahr nicht von einer grundsätzlichen Entspannung der Lage aus.

Im Jahr 2009 stehen bedeutende Volumina zur Refinanzierung an. In der Summe wird sich unsere Emissionstätigkeit am Bruttoabsatz der Vorjahre orientieren. Insbesondere sind zwei Jumbo-



Pfandbrief-Emissionen fällig. Die erste dieser Emissionen wurde bereits im Januar 2009 vollständig getilgt. Die Rückzahlung der zweiten Jumbo-Emission, die im September ansteht, kann weitgehend durch fällige Aktiva erfolgen.

Trotz der Refinanzierungsmöglichkeiten über die Europäische Zentralbank ist es unser Ziel, den kurzfristigen Liquiditätsbedarf nicht zusätzlich anwachsen zu lassen. Vielmehr streben wir an, diesen bereits im laufenden Jahr durch geeignete Kapitalmarkttransaktionen kontinuierlich zu reduzieren.

Mehr als die Hälfte unseres Refinanzierungsbedarfs im Jahr 2009 liegt im Pfandbriefbereich. Seit unserer letzten Jumbo-Pfandbrief-Emission im August 2008 erlaubte es uns die Liquiditätssituation der Bank, bislang keine neuen Transaktionen zu den massiv verschlechterten Marktbedingungen durchführen zu müssen. Allerdings planen wir, gegebenenfalls verbesserte Marktbedingungen zu nutzen und länger laufende Pfandbriefemissionen zu platzieren. Dabei wollen wir zum einen die Geschäftsbeziehungen zu unseren Investoren pflegen und zum anderen unser sehr gutes Emissionsstanding erhalten.

Über den Pfandbriefbereich hinaus hat sich in diesen wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Einbindung der MünchenerHyp in den genossenschaftlichen FinanzVerbund bewährt. Die Liquiditätsversorgung des FinanzVerbundes erweist sich als stabil und tragfähig. Insbesondere die Liquiditätssteuerung der genossenschaftlichen Zentralbanken funktionierte selbst in der Zeit der höchsten Anspannung der Märkte im zweiten Halbjahr 2008 reibungslos. Dies war nicht zuletzt für unsere Investoren außerhalb des FinanzVerbundes ein wichtiges vertrauensbildendes Signal.

Im Jahr 2009 haben wir uns, verglichen mit der Refinanzierung durch Pfandbriefe, in niedrigerem Umfang auch mit ungedeckten Refinanzierungsmitteln zu versorgen. Neben den umfangreichen Liquiditätsfazilitäten des FinanzVerbundes können wir bei ungedecktem Material durch die Belebung des Interbankenmarktes zunehmend auch auf zusätzliche Refinanzierungsquellen zurückgreifen. Damit ergeben sich für uns außerhalb der Pfandbriefrefinanzierung in gewissem Umfang Spielräume.

Grundsätzliches Ziel unserer Refinanzierung ist es, durch eine vermehrte Aufnahme von längerfristigen Mitteln während der Finanzmarktkrise aufgelaufene Liquiditätsinkongruenzen unter Berücksichtigung möglicher ertragsmäßiger Effekte sukzessive zu reduzieren.

Wir gehen davon aus, dass sowohl die angestrebte längerfristige Liquiditätsbeschaffung als auch zusätzliche Aufschläge bei der Aufnahme von Fremdwährungsmitteln zu Belastungen im Zinsergebnis führen und das ordentliche Ergebnis negativ beeinflussen werden.

Die unternehmerische Vorsicht gebietet es zudem, mögliche Auswirkungen einer weltweiten Rezession – im Besonderen einen Rückgang des Wirtschaftswachstums und einen Anstieg der Arbeitslosigkeit – in der Ergebnisplanung zu berücksichtigen. Daher beziehen wir einen Anstieg der Risikovorsorge in unsere Planungen mit ein. Bei den Privatkunden erwarten wir, dass es durch das gestiegene Risiko des Arbeitsplatzverlustes zu einer mäßigen Erhöhung von Zahlungsverzögerungen beziehungsweise Zahlungsausfällen kommen kann. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden durch unsere konservative Geschäftspolitik die Folgen einer rezessiven Entwicklung gedämpft. Dennoch ziehen wir mit in Betracht, dass es bei größeren Engagements vereinzelt – zumindest vorübergehend – zu Wertminderungen kommen kann. In unserem Kreditportfolio bewegen sich die Leistungsrückstände weiterhin auf niedrigem Niveau und zeigen bislang keine steigende Tendenz. Die hierfür vorhandenen stillen Reserven wurden bislang nicht angetastet. Inwieweit beziehungsweise in welchem Umfang die bereits geschilderten Einflüsse auf das Jahresergebnis 2009 wirken werden, lässt sich aufgrund der unübersichtlichen Situation an den Märkten nicht abschließend beurteilen.

Gerade weil die Einschätzung der weiteren Wirtschaftsentwicklung auf absehbare Zeit von großen Unwägbarkeiten geprägt bleiben dürfte, halten wir abschließend einen Hinweis auf die erhöhte Unsicherheit, mit der in diesem Umfeld Prognosen und Vorscheurechnungen behaftet sind, für erforderlich. Das gilt nicht nur für das Jahr 2009, sondern auch in noch größerem Umfang für das Jahr 2010.



JAHRESBILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG





JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

AKTIVSEITE	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	14.762,46	26
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	57.122.612,28	82.104
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 57.122.612,28		
	57.137.374,74	82.130
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	100.409.861,01	150.732
b) Kommunalkredite	2.203.058.545,91	2.991.323
c) andere Forderungen	2.914.954.669,88	1.319.306
darunter:		
täglich fällig € 1.427.644.304,64		
	5.218.423.076,80	4.461.361
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	15.593.704.221,09	13.724.923
b) Kommunalkredite	6.451.636.917,59	6.647.097
c) andere Forderungen	238.756.000,16	199.120
darunter:		
gegen Beleihung von Wertpapieren € 575.720,68		
	22.284.097.138,84	20.571.140
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.383.814.240,03	7.073.323
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.321.571.853,72		(1.417.529)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.103.252.186,41		
ab) von anderen Emittenten € 6.062.242.386,31		(5.655.794)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.701.332.675,52		
b) eigene Schuldverschreibungen	521.220.553,05	50.646
Nennbetrag € 520.070.031,79		
	7.905.034.793,08	7.123.969
Übertrag:	35.464.692.383,46	32.238.600



PASSIVSEITE	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	624.579.857,56	715.448
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	216.690.352,60	258.115
c) andere Verbindlichkeiten	3.369.516.387,40	2.374.595
darunter:		
täglich fällig € 260.065.359,00		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 464.239,59		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 441.289,60		
	4.210.786.597,56	3.348.158
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.690.250.127,21	3.012.272
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.466.346.260,21	4.342.510
c) andere Verbindlichkeiten	958.291.314,93	731.172
darunter:		
täglich fällig € 5.801.384,23		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 5.000.000,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00		
	9.114.887.702,35	8.085.954
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	21.700.590.898,67	20.559.079
aa) Hypothekenspfandbriefe € 8.166.379.760,88		(7.144.155)
ab) öffentliche Pfandbriefe € 8.701.229.785,49		(9.082.569)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 4.832.981.352,3		(4.332.355)
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten	129.019.723,83	0
darunter:		
Geldmarktpapiere € 129.019.723,83		
	21.829.610.622,50	20.559.079
4. Treuhandverbindlichkeiten	257.267,19	302
darunter:		
Treuhandkredite € 257.267,19		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	70.859.805,64	98.572
Übertrag:	35.226.401.995,24	32.092.065



AKTIVSEITE	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
Übertrag:	35.464.692.383,46	32.238.600
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	334.199.142,13	321.078
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen	73.910.525,25	73.131
darunter:		
Kreditinstitute € 16.728.732,18		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	18
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	73.929.025,25	73.149
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.181.101,64	831
8. Treuhandvermögen	257.267,19	302
darunter:		
Treuhandkredite € 257.267,19		
9. Immaterielle Anlagewerte	6.658.753,67	2.525
10. Sachanlagen	81.731.385,06	88.940
11. Sonstige Vermögensgegenstände	81.566.355,96	100.612
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	79.022.844,91	105.812
b) andere	1.138.164,70	1.441
	80.161.009,61	107.253
Summe der Aktiva	36.134.376.423,97	32.933.290



PASSIVSEITE	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
Übertrag:	35.226.401.995,24	32.092.065
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	22.684.199,99	26.259
	22.684.199,99	26.259
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.830.766,00	21.938
b) Steuerrückstellungen	1.500.000,00	6.059
c) andere Rückstellungen	12.600.320,13	11.882
	37.931.086,13	39.879
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	116.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital	57.264.690,70	57.265
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 35.790.431,69		
10. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	389.495.496,87	370.449
aa) Geschäftsguthaben € 144.073.246,59		(127.121)
ab) stille Beteiligungen € 245.422.250,28		(243.328)
b) Ergebnismrücklagen	276.338.340,75	273.338
ba) gesetzliche Rücklage € 274.804.465,11		(271.804)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	7.960.614,29	7.735
	673.794.451,91	651.522
Summe der Passiva	36.134.376.423,97	32.933.290
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	106.595.512,33	55.876
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.099.548.896,37	1.313.651



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2008 BIS 31. DEZEMBER 2008

AUFWENDUNGEN	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Zinsaufwendungen	1.504.509.526,64	1.445.108
2. Provisionsaufwendungen	37.639.254,93	29.437
3. Nettoaufwand aus Finanzgeschäften	738.304,86	0
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	30.141.089,10	27.293
aa) Löhne und Gehälter € 22.959.981,10		(21.723)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 7.181.108,00		(5.570)
darunter:		
für Altersversorgung € 3.884.798,24		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	19.714.463,12	19.071
	49.855.552,22	46.364
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3.189.118,72	3.456
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.694.965,03	3.300
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	29.746.745,15	26.719
8. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	2.675
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	1.259
10. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen	93.426,78	83
11. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	15.131.943,93	15.551
12. Jahresüberschuss	10.154.007,50	11.955
Summe der Aufwendungen	1.653.752.845,76	1.585.907
1. Jahresüberschuss	10.154.007,50	11.955
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	806.606,79	780
	10.960.614,29	12.735
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	3.000.000,00	5.000
4. Bilanzgewinn	7.960.614,29	7.735



ERTRÄGE	31.12.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Zinserträge		
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.261.839.497,51	1.223.176
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	357.612.009,90	326.547
	1.619.451.507,41	1.549.723
2. Laufende Erträge		
a) aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	12.358.592,11	15.025
b) aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.347.006,03	1.549
	13.705.598,14	16.574
3. Provisionserträge	9.808.027,62	8.237
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	468.899,61	9.282
5. Sonstige betriebliche Erträge	10.318.812,98	2.091
Summe der Erträge	1.653.752.845,76	1.585.907





ANHANG





ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gem. § 340e Abs. 2 HGB angesetzt. Der Unterschied zwischen Auszahlungsbetrag und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen auf Kapital- und Zinsforderungen Rechnung getragen, den latenten Risiken durch Bildung von Pauschalwertberichtigungen. Darüber hinaus bestehen Vorsorgereserven nach § 340f HGB.

Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Der beizulegende Zeitwert entspricht grundsätzlich dem aktuellen Börsen- oder Marktpreis. Sofern aufgrund der aktuellen Finanzmarktkrise kein aktiver Markt existierte und daher kein verlässlicher Börsen- oder Marktpreis vorlag, wurde der beizulegende Zeitwert mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt. Dabei werden die künftigen Zins- und Tilgungszahlungen prognostiziert und mit laufzeit- und risikoäquivalenten Zinssätzen auf ihren Gegenwartswert diskontiert. Die verwendeten Diskontierungzinssätze setzen sich aus drei Komponenten zusammen: dem risikofreien Basiszins, dem Zuschlag für das Kreditrisiko (Credit Spread) und dem Zuschlag für das Liquiditätsrisiko (Liquidity Spread). Die Ermittlung der Liquiditätsspreads erfolgte auf der Grundlage der zuletzt auf einem aktiven Markt beobachteten Liquiditätsspreads unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung.

Wertpapiere im Anlagevermögen, die überwiegend zur Deckung Öffentlicher Pfandbriefe und für weitere Deckung erworben wurden, werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagiobeträge werden über die Laufzeit verteilt in das Zinsergebnis eingestellt. Wertpapiere in Verbindung mit Swapvereinbarungen werden mit diesen als Einheit bewertet. Soweit Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt

keine Einzelbewertung. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB sind für marktpreisbezogene Wertänderungen bei Wertpapieren unterblieben, da wir nicht von einer dauernden Wertminderung ausgehen.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind entsprechend den für das Anlagevermögen geltenden Regeln zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen.

Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert. Der Ausweis von Zero-Bonds erfolgt mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsbedingungen. Der Unterschied zwischen Nennbetrag und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wurde in die Rechnungsabgrenzung eingestellt. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 4 Prozent ermittelten Teilwert bemessen.

Auf fremde Währung lautende Bilanzposten werden zum EZB-Referenzkurs vom Bilanzstichtag nach § 340h Abs. 1 HGB umgerechnet. Aufwendungen und Erträge werden zum jeweiligen Tageskurs bewertet.



ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FRISTENGLIEDERUNG NACH RESTLAUFZEITEN AKTIVSEITE

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Forderungen an Kreditinstitute	5.218.423	4.461.361
- bis drei Monate	2.986.668	1.064.688
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	511.686	1.057.167
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.035.043	1.478.945
- mehr als fünf Jahre	685.026	860.561
Forderungen an Kunden	22.284.097	20.571.140
- bis drei Monate	437.168	370.047
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.393.125	913.149
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.688.034	4.452.507
- mehr als fünf Jahre	15.765.770	14.835.437
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	1.194.749	994.699

PASSIVSEITE

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.210.787	3.348.158
- bis drei Monate	2.549.661	1.922.019
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	529.684	157.639
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	741.483	686.227
- mehr als fünf Jahre	389.959	582.273
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	9.114.888	8.085.954
- bis drei Monate	462.935	296.956
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	357.534	373.667
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.220.254	1.480.650
- mehr als fünf Jahre	7.074.165	5.934.681
Verbriefte Verbindlichkeiten	21.829.611	20.559.079
- bis drei Monate	2.578.490	1.662.058
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	6.513.455	4.503.125
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	11.812.491	11.773.012
- mehr als fünf Jahre	925.175	2.620.884

**FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER UNTERNEHMEN,
MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT**

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Forderungen an		
Kreditinstitute	226.549	3.913
Kunden	71.357	55.923
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	229.500	148.902
Kunden	0	0

FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Forderungen an Kunden	1.917	1.917
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.141	2.234

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

	31.12.2008 in T€		31.12.2007 in T€	
Aktivposten	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	7.583.075	170.263	6.963.846	17.884
Beteiligungen	0	1.689	0	1.689

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Abschrei- bungen Ge- schäftsjahr	Abschrei- bungen kumuliert	Buchwert am Bilanz- stichtag	Buchwert des Vor- jahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Anlagewerte	14.787	4.784	0	1.144	647	11.768	6.659	2.524
Sachanlagen	112.592	1.544	29	11.826	2.542	20.608	81.731	88.940
Veränderungen +/- *)								
Beteiligungen und Geschäfts- guthaben bei Genossenschaften	73.149			+ 780			73.929	73.149
Anteile an verbundenen Unternehmen	831			+ 10.350			11.181	831
Schuldverschrei- bungen und ande- re festverzinsliche Wertpapiere	5.577.044			+ 732.089			6.309.133	5.577.044

*) Es wurde von der Zusammenfassung des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht.

Am Abschlussstichtag liegen keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften sowie der Anteile an den verbundenen Unternehmen unter den Buchwerten befindet.

Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 4.528.825 T€ (Vorjahr 3.200.352 T€), der über dem Zeitwert von 4.356.315 T€ (Vorjahr 3.155.001 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet. Zum Abschlussstichtag liegen uns keine Erkenntnisse über eine dauernde Wertminderung vor, die eine außerplanmäßige Abschreibung rechtfertigen.

TREUHANDGESCHÄFTE

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	257	302
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257	302



SACHANLAGEN

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 66.468 T€ (Vorjahr 67.220 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 3.077 T€ (Vorjahr 2.819 T€).

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ ist ein Betrag von 10.000 T€ (Vorjahr 10.000 T€) enthalten.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind neben den Abgrenzungsposten aus dem Derivatgeschäft vor allem Forderungen an das Finanzamt aus Körperschaftsteuerguthaben enthalten.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AUS DEM EMISSIONS- UND DARLEHENSGESCHÄFT

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Aktiv 12.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	35.599	43.210
Agio aus Forderungen	26.567	41.208
Sonstige Abgrenzungsposten	16.857	21.394
Passiv 6.		
Agio aus Verbindlichkeiten	5.305	6.332
Damnum aus Forderungen	17.209	19.866
Sonstige Abgrenzungsposten	170	61

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 6.603 T€ (Vorjahr 4.229 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 Prozent des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
15.000.000,00	Euro	6,28%	07.02.2011
30.000.000,00	Euro	6,25%	01.06.2011
20.000.000,00	Euro	6,02%	20.03.2018

Bei den Mittelaufnahmen wurden keine von § 10 Abs. 5 a KWG abweichenden Bedingungen vereinbart. Vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen sind in allen Fällen ausgeschlossen. Die Umwandlung dieser Mittel in Kapital oder andere Schuldformen ist nicht vereinbart oder vorgesehen. Der Bilanzausweis erfolgt zum Nennwert.

GENUSSRECHTSKAPITAL

Das Genussrechtskapital in Höhe von nominal 57.265 T€ (Vorjahr 57.265 T€) entspricht mit 21.474 T€ (Vorjahr 21.474 T€) den Anforderungen des § 10 Abs. 5 KWG.

**ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN**

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 1.1.2008	271.804	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	3.000	0
Stand 31.12.2008	274.804	1.534

GESCHÄFTSGUTHABEN

Die unter Passivposten 10aa) ausgewiesenen Geschäftsguthaben gliedern sich wie folgt:

	31.12.2008 in €	31.12.2007 in €
Geschäftsguthaben	144.073.246,59	127.120.620,60
a) der verbleibenden Mitglieder	142.692.636,59	126.029.040,60
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	1.323.770,00	993.860,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	56.840,00	97.720,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	53,41	79,40

STILLE BETEILIGUNGEN

Die stillen Beteiligungen in Höhe von 245.422 T€ (Vorjahr 243.328 T€) entsprechen in Höhe von 232.896 T€ (Vorjahr 241.828 T€) den Anforderungen des § 10 Abs. 4 KWG. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 15.132 T€ (Vorjahr 15.551 T€) an.

ZUR SICHERHEIT ÜBERTRAGENE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 1.308.102 T€ (Vorjahr 178.892 T€) Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 730.220 T€ (Vorjahr 231.120 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 10.216 T€ (Vorjahr 9.605 T€) verpfändet.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Aktiv	4.028.469	2.221.153
Passiv	2.653.102	1.524.274
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	550.119	249.339

ANDERE VERPFLICHTUNGEN

Bei den in diesem Posten enthaltenen unwiderruflichen Kreditzusagen handelt es sich fast ausschließlich um Zusagen für Hypothekendarlehen an Kunden.

**NETTOAUFWAND AUS FINANZGESCHÄFTEN**

Futuregeschäfte der Bank werden seit dem 01.07.2008 im Handelsbuch geführt. Das Ergebnis aus diesen Transaktionen wird saldiert im Nettoaufwand aus Finanzgeschäften ausgewiesen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 5.011 T€ aus der Einbringung einer Immobilie in die Nußbaumstraße GmbH & Co. KG enthalten.

TERMINGESCHÄFTE | DERIVATE

Zur Absicherung von Zinsänderungs- bzw. Währungsrisiken wurden die nachfolgend dargestellten Geschäfte abgeschlossen.

Nominalbetrag (in Mio. €)					
	Restlaufzeit bis ein Jahr	Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	Summe	beizulegender Zeitwert *) neg.(-)
Zinsbezogene Geschäfte					
Zinsswaps	12.184	21.385	20.228	53.797	- 891
Zinsoptionen					
- Käufe	53	164	112	329	12
- Verkäufe	62	155	0	217	- 11
Sonstige Zinskontrakte	150	345	376	871	3
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	865	812	281	1.958	33

***) Bewertungsmethode**

Zinsswaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturen am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode bewertet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cash Flows) mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert.

Für die Wertermittlung von Optionen werden Optionspreismodelle eingesetzt. Deren Einsatz erfolgt auf der Basis der allgemein anerkannten grundlegenden Annahmen. In die Bestimmung des Optionspreises gehen in der Regel der Kurs des Basiswertes und dessen Volatilität, der vereinbarte Ausübungskurs, ein risikoloser Zinssatz sowie die Restlaufzeit der Option ein.

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 1,8 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €) in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 383,2 Mio. € (Vorjahr 298,0 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute“ mit 367,8 Mio. € (Vorjahr 332,0 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 14,4 Mio. € (Vorjahr 18,4 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 45,4 Mio. € (Vorjahr 56,3 Mio. €) ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 26,3 Mio. € (Vorjahr 48,5 Mio. €) im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.



Bei den Kontrahenten handelt es sich ausschließlich um Banken und Versicherungen in OECD-Ländern.

Zur Reduzierung von Kreditrisiken aus diesen Kontrakten bestehen Sicherungsvereinbarungen. Im Rahmen dieser Vereinbarungen werden – für die sich nach dem Netting der Positionen ergebenden Nettoforderungen/-verbindlichkeiten – Sicherheiten zur Verfügung gestellt.

Da die Geschäfte der Absicherung von Zins- und Wechselkursschwankungen dienen, stehen den beizulegenden Zeitwerten im Derivatebereich entsprechende Positionen in bilanziellen Geschäften gegenüber.

DECKUNGSRECHNUNG

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Deckungswerte	13.131.807	10.624.873
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	86.412	133.661
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	12.999.577	10.437.774
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	45.818	53.438
Weitere Deckungswerte	807.406	590.660
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	465.000	282.871
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	343.550	300.775
3. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	- 1.144	7.014
Deckungswerte insgesamt	13.939.213	11.215.533
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	12.207.912	10.644.644
Überdeckung	1.731.301	570.889

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Deckungswerte	12.363.495	12.687.936
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	2.162.266	2.930.498
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	6.306.525	6.431.987
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.894.704	3.325.451
Weitere Deckungswerte	1.037.521	1.202.146
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	355.000	355.396
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	675.850	846.750
3. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	6.671	0
Deckungswerte insgesamt	13.401.016	13.890.082
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	13.019.155	13.323.256
Überdeckung	381.861	566.826

**ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ****UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE UND
DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE**

	Nominalbetrag	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Hypothekendarbriefe	12.207.912	10.644.644
Deckungsmasse	13.939.213	11.215.533
davon:		
weitere Deckungswerte	854.368	637.084
Derivate	- 1.144	7.014
Überdeckung	1.731.301	570.889

	Barwert	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Hypothekendarbriefe	12.793.236	10.661.967
Deckungsmasse	14.845.732	11.471.274
davon:		
weitere Deckungswerte	854.162	597.252
Derivate	- 2.174	7.020
Überdeckung	2.052.496	809.307

	Risikobarwert *)	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Hypothekendarbriefe	12.090.264	10.230.717
Deckungsmasse	13.407.121	10.908.348
Überdeckung nach Stresstest	1.316.857	677.631

*) Stresstest mit dem dynamischen Ansatz nach § 4 und § 5 PfandBarwertV

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2008 (in T€)

	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Hypothekendarbriefe	3.723.127	5.513.473	1.183.590	1.787.722
Deckungsmasse	2.310.653	5.410.158	4.871.798	1.346.604

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2007 (in T€)

	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Hypothekendarbriefe	1.530.857	5.040.093	2.649.595	1.424.099
Deckungsmasse	1.441.778	4.067.590	4.512.492	1.193.673



UMLAUFENDE ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	13.019.155	13.323.256
Deckungsmasse	13.401.016	13.890.082
davon:		
weitere Deckungswerte	1.030.850	1.202.146
Derivate	6.671	0
Überdeckung	381.861	566.826

	Barwert	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	13.764.382	13.605.047
Deckungsmasse	14.597.007	14.424.353
davon:		
weitere Deckungswerte	1.125.228	1.260.996
Derivate	19.040	2.669
Überdeckung	832.625	819.306

	Risikobarwert *)	
	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	12.911.228	14.234.075
Deckungsmasse	13.722.750	14.959.566
Überdeckung nach Stresstest	811.522	725.491

*) Stresstest mit dem dynamischen Ansatz nach § 4 und § 5 PfandBarwertV

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2008 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	2.442.996	7.121.749	1.312.845	2.141.565
Deckungsmasse	1.913.160	5.257.205	4.008.744	2.221.907

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2007 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	2.423.038	7.080.344	1.571.712	2.248.162
Deckungsmasse	2.611.637	5.142.813	4.318.639	1.816.993

**ZUR DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN****A. NACH GRÖSSENGRUPPEN**

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
bis einschl. € 300.000	7.106.117	7.072.859
mehr als € 300.000 bis einschl. € 5 Mio.	2.161.039	1.964.067
mehr als € 5 Mio.	3.818.833	1.534.509
Summe	13.085.989	10.571.435

**B. NACH NUTZUNGSART UND NACH GEBIETEN,
IN DENEN DIE BELIEHENEN GRUNDSTÜCKE LIEGEN**

	31.12.2008 in T€		31.12.2007 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Bundesrepublik Deutschland				
Wohnungen		2.313.533		2.177.888
Einfamilienhäuser		3.570.987		3.554.593
Mehrfamilienhäuser		2.809.261		2.704.370
Bürogebäude	906.915		540.838	
Handelsgebäude	572.144		437.967	
Industriegebäude	88.448		83.727	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	161.775		139.768	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.142	104.196	1.298	105.314
Bauplätze	1.517	2.117	1.665	1.096
	1.731.941	8.800.094	1.205.263	8.543.261
davon in				
Baden-Württemberg	207.641	1.178.714	192.410	1.219.701
Bayern	360.562	2.244.064	278.224	2.117.438
Berlin	29.448	304.132	27.228	227.694
Brandenburg	5.215	95.770	5.177	95.365
Bremen	443	24.333	475	23.672
Hamburg	150.904	186.378	43.738	164.923
Hessen	337.437	716.437	202.386	748.250
Mecklenburg-Vorpommern	5.164	54.447	2.816	62.710
Niedersachsen	58.847	646.911	56.828	622.801
Nordrhein-Westfalen	317.065	1.876.003	246.364	1.815.759
Rheinland-Pfalz	106.274	240.769	25.206	239.469



	31.12.2008 in T€		31.12.2007 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Saarland	6.950	30.993	6.098	34.024
Sachsen	74.077	300.380	47.987	297.630
Sachsen-Anhalt	4.643	74.702	5.741	85.058
Schleswig-Holstein	62.233	691.934	57.529	644.317
Thüringen	5.038	134.127	7.056	144.450
Frankreich				
Wohnungen		12.580		0
Bürogebäude	154.961		113.700	
Handelsgebäude	16.344		0	
	171.305	12.580	113.700	0
Großbritannien				
Bürogebäude	109.564		98.849	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	11.303		0	
	120.867		98.849	
Luxemburg				
Bürogebäude	12.000		0	
Handelsgebäude	4.250		4.250	
	16.250		4.250	
Niederlande				
Bürogebäude	180.886		175.694	
Handelsgebäude	9.654		9.654	
	190.540		185.348	
Österreich				
Einfamilienhäuser		75		78
Bürogebäude	34.531		38.079	
	34.531	75	38.079	78
Schweden				
Bürogebäude	28.041		32.541	
	28.041		32.541	
Spanien				
Bürogebäude	7.900		8.100	
	7.900		8.100	



	31.12.2008 in T€		31.12.2007 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Schweiz				
Bürogebäude	23.750		0	
	23.750		0	
USA				
Wohnungen		234.833		0
Mehrfamilienhäuser		29.480		25.384
Bürogebäude	1.154.903		280.056	
Handelsgebäude	138.258		36.526	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	320.722		0	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	23.085	46.834	0	0
	1.636.968	311.147	316.582	25.384
Gesamtsumme	3.962.093	9.123.896	2.002.712	8.568.723
Wohnungen		2.560.946		2.177.888
Einfamilienhäuser		3.571.062		3.554.671
Mehrfamilienhäuser		2.838.741		2.729.754
Bürogebäude	2.613.451		1.287.857	
Handelsgebäude	740.650		488.397	
Industriegebäude	88.448		83.727	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	493.800		139.768	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	24.227	151.030	1.298	105.314
Bauplätze	1.517	2.117	1.665	1.096

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Bundesrepublik Deutschland	17.743	27.656
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	17.743	27.656



ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

Deckungswerte

	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Bundesrepublik Deutschland		
regionale Gebietskörperschaften	4.680.217	4.225.848
örtliche Gebietskörperschaften	1.811.185	2.138.860
Sonstige	3.931.903	4.443.449
	10.423.305	10.808.157
Belgien		
Staat	175.000	175.000
	175.000	175.000
Frankreich		
örtliche Gebietskörperschaften	1.506	1.756
	1.506	1.756
Griechenland		
Staat	110.087	127.070
	110.087	127.070
Großbritannien		
Staat	20.997	0
	20.997	0
Irland		
Staat	22.695	22.695
	22.695	22.695
Island		
Staat	60.000	60.000
	60.000	60.000
Italien		
Staat	119.734	109.043
regionale Gebietskörperschaften	5.000	0
	124.734	109.043
Litauen		
Staat	30.000	30.000
	30.000	30.000
Niederlande		
Staat	1.475	1.475
	1.475	1.475



	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Österreich		
Staat	185.045	196.971
Sonstige	172.500	167.500
	357.545	364.471
Polen		
Staat	118.670	50.217
	118.670	50.217
Portugal		
Staat	85.000	85.000
regionale Gebietskörperschaften	10.000	10.000
	95.000	95.000
Schweden		
Staat	10.226	10.226
	10.226	10.226
Schweiz		
regionale Gebietskörperschaften	154.882	181.302
Sonstige	208.670	205.217
	363.552	386.519
Slowakei		
Staat	5.000	5.000
	5.000	5.000
Slowenien		
Staat	100.000	100.000
	100.000	100.000
Spanien		
Staat	0	87.349
regionale Gebietskörperschaften	141.958	118.958
	141.958	206.307
Tschechien		
Staat	95.000	75.000
	95.000	75.000
Ungarn		
Staat	70.000	60.000
	70.000	60.000
Europäische Institutionen		
Sonstige	36.745	0
	36.745	0



	31.12.2008 in T€	31.12.2007 in T€
Gesamtsumme	12.363.495	12.687.936
Staat	1.208.929	1.195.046
regionale Gebietskörperschaften	4.992.057	4.536.108
örtliche Gebietskörperschaften	1.812.691	2.140.616
Sonstige	4.349.818	4.816.166

RÜCKZAHLUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	T€		davon Wohnungsbau T€		davon Gewerbe T€	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
durch Amortisation	257.890	251.316	226.426	204.851	31.464	46.465
auf sonstige Weise	899.257	812.642	744.761	599.829	154.496	212.813
	1.157.147	1.063.958	971.187	804.680	185.960	259.278

ZINSRÜCKSTÄNDE

Die Zinsrückstände aus Deckungshypotheken, soweit sie in der Zeit vom 1.10.2007 bis 30.9.2008 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
aus Deckungshypotheken	893 (Vorjahr 1.527)	699 (Vorjahr 1.261)	194 (Vorjahr 266)

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2008	2007	2008	2007
Am 31.12.2008 waren anhängig				
- Zwangsversteigerungsverfahren	123	288	113	272
- Zwangsverwaltungsverfahren	77	148	65	138
	55*)	132*)	48*)	125*)
Im Geschäftsjahr 2008 durchgeführte				
Zwangsversteigerungsverfahren	72	73	66	66
			6	7

*) davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

Zur Rettung unserer Forderungen musste kein Objekt übernommen werden.



SONSTIGE ANGABEN

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2008	91.649	1.800.416	460.276.350,40
Zugang 2008	937	282.498	72.220.613,70
Abgang 2008	2.615	44.447	11.362.875,55
Ende 2008	89.971	2.038.467	521.134.088,55

	€
Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	16.663.595,99
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	60.857.738,15
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

PERSONALSTATISTIK

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	192	128	320
Teilzeitbeschäftigte	4	52	56
Beschäftigte insgesamt	196	180	376
Auszubildende	2	14	16

ANTEILSBESITZ

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München*	100	1.328	82
Immobilienervice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG (M-Service), München (Gewinnabführungsvertrag)**	100	509	0
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München*	100	751	416
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz*	33	- 3.618	- 167
CM Komplementär 07-868 GmbH & Co. KG, München*	100	0	0
Blitz 07-671 GmbH, München*	100	24	- 1

* Jahresabschluss 2007, ** Jahresabschluss 2008



ORGANE

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... München
Rechtsanwalt, Vorsitzender des Aufsichtsrats

S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Hans-Ludwig Bungert ... Straßlach (bis 26.04.2008)
Bankdirektor i.R.

Konrad Irtel ... Rosenheim
Sprecher des Vorstands
der VR Bank Rosenheim-Chiemsee eG

Michael Jung ... Bretten
Stellv. Vorstandsvorsitzender
der Volksbank Bruchsal-Bretten eG

Wilfried Mocken ... Rheinberg
Vorsitzender des Vorstands
der Semper Idem-Underberg AG

Hans Pfeifer ... Münster
Vorsitzender des Vorstands
Rheinisch-Westfälischer Genossenschaftsverband e.V.

Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main
Vorsitzender des Vorstands der
Frankfurter Volksbank eG

VORSTAND

Erich Rödel (Vorsitzender)

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm

Bernhard Heinlein (stellv.), ab 01.08.2008

An Mitglieder des Aufsichtsrats bestanden Kredite in Höhe von 28.680 T€ (Vorjahr 27.601 T€), an Mitglieder des Vorstands in Höhe von 71 T€. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 13.544 T€ (Vorjahr 13.502 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Berichtsjahr 1.492 T€, des Aufsichtsrats 262 T€ (Vorjahr 309 T€) und des Beirats 52 T€ (Vorjahr 64 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen die Gesamtbezüge 1.144 T€ (Vorjahr 1.084 T€).



PRÜFUNGSVERBAND

DGRV - Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V.,
Berlin, Pariser Platz 3

Im Rahmen der Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit § 340k HGB ist für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes, für die Prüfung der Einrichtungen der Genossenschaft sowie für die Prüfung der Geschäftsführung im Berichtsjahr ein Aufwand von 616 T€ (Vorjahr 600 T€) angefallen, für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen 24 T€ (Vorjahr 199 T€) und für sonstige Leistungen 51 T€.

HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß des Statuts der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 9.452 T€ verbunden.

München, den 3. Februar 2009

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm

Bernhard Heinlein



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k und 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 Genossenschaft 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 der gesetzlichen Vertreter 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 12. März 2009

DGRV – DEUTSCHER
GENOSSENSCHAFTS- UND RAIFFEISENVERBAND e.V.

Dr. Ott
Wirtschaftsprüfer

Lenkawa
Wirtschaftsprüfer



VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 3. Februar 2009

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm

Bernhard Heinlein



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahr. Er ließ sich laufend schriftlich und mündlich über die Situation der Bank, die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Vorgänge unterrichten. Zudem hatten der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstandsvorsitzende laufend Kontakt. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen.

Aufsichtsrat und Vorstand berieten gemeinsam in mehreren Sitzungen über grundsätzliche geschäftspolitische Fragen der Bank. Besonders eingehend wurde die strategische Ausrichtung der Bank in Ausschüssen und im Plenum des Aufsichtsrats mit dem Vorstand diskutiert und Einvernehmen über deren Weiterentwicklung erzielt. In diesem Zusammenhang galt besonderes Augenmerk dem Geschäftsmodell der Bank, mit der sich die Ausschüsse und das Plenum des Aufsichtsrats befassten.

Für besondere Aufgaben bestehen verschiedene Ausschüsse, die im Geschäftsjahr 2008 mehrfach mit dem Vorstand tagten und die notwendigen Beschlüsse fassten. Über die Arbeit der Ausschüsse – im Berichtsjahr waren dies Arbeitsausschuss, Darlehensausschuss und Revisionsausschuss – wurde der Aufsichtsrat jeweils in der darauffolgenden Sitzung unterrichtet.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 wurden vom zuständigen Prüfungsverband, dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, geprüft. Sie wurden mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Die Abschlussprüfer haben in einer Sitzung des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats ausführlich über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung mündlich berichtet und an einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die Gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2008 der Münchener Hypothekbank eG rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung zur Kenntnisnahme ausgehändigt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und gebilligt. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2008 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Im Berichtsjahr ist Herr Dr. Hans-Ludwig Bungert aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir danken Herrn Dr. Bungert, dass er nach langjähriger Vorstandstätigkeit sein Wissen und seine Erfahrung in die Arbeit des Aufsichtsrats eingebracht hat – insbesondere profitierte unser Darlehensausschuss von den jahrzehntelangen Erfahrungen Herrn Dr. Bungerts im inländischen und internationalen Kreditgeschäft. Wir danken Herrn Dr. Bungert besonders für seine langjährige fortdauernde tiefe Verbundenheit mit der MünchenerHyp.

Im Vorstand gab es folgende Veränderungen: Der Aufsichtsrat berief mit Wirkung zum 1. August 2008 Herrn Bernhard Heinlein zum stellvertretenden Vorstandsmitglied der Münchener Hypothekbank. Herr Heinlein verantwortet schwerpunktmäßig den weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes private Immobilienfinanzierung. Im Dezember 2008 berief der Aufsichtsrat Herrn Dr. Louis Hagen zum Vorstandsmitglied. Herr Dr. Hagen wird voraussichtlich zum 1. Juli 2009 seine Tätigkeit in München aufnehmen und schwerpunktmäßig für den Bereich Marktfolge zuständig sein.

München, im April 2009
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Prof. Dr. Willibald J. Folz
Vorsitzender des Aufsichtsrats



DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2008

Johannes Altenwerth ... Bankdirektor	Peter Koch ... Bankdirektor
Hermann Arens ... Bankdirektor	Klaus Korte ... Bankdirektor
Marianne Baalcke ... Geschäftsführerin	Manfred Kübler ... Bankdirektor
Dr. Wolfgang Baecker ... Bankdirektor	Roland Kuffler ... Kaufmann
Manfred Basler ... Bankdirektor	Hans Georg Leute ... Bankdirektor
Claus-Rüdiger Bauer ... Bankdirektor	Helmuth Lutz ... Bankdirektor
Dr. Christoph Berndorff ... Bankdirektor	Michael Müller ... Rechtsanwalt
Johann Biersack ... Rechtsanwalt	Dr. Hans-Wolfgang Neumann ... Dipl.-Mathematiker
Dietmar Bock ... Geschäftsführer	Dipl.-Kfm. Klaus Pohl ... Wirtschaftsprüfer
Dr. Michael Brandt ... Bankdirektor	Erhard Probst ... Bankdirektor
Siegfried A. Cofalka ... Mitglied des Vorstands	Dr. Günter Reimund ... Bankdirektor
Eckhard Dämon ... Bankdirektor	Dr. Rüdiger Renk ... Verbandsdirektor
Rolf Domikowsky ... Bankdirektor	Frank Ritter ... Rechtsanwalt, Notar
Karl-Heinz Dunkel ... Bankkaufmann	Albrecht Ruchser ... Bankdirektor
Lothar Erbers ... Bankdirektor	Christian Scheinert ... Bankdirektor
Johann Fuhlendorf ... Bankdirektor	Hans Schmitt ... Bankdirektor
Dr. Roman Glaser ... Bankdirektor	Prof. Dr. Leo Schuster ... Universitätsprofessor
Jens Gomille ... Bankdirektor	Jochen Seiff ... Bankdirektor
Michael Haas ... Bankdirektor	Wolfgang Siemers ... Geschäftsführer
Dr. Tilman Hickl ... Geschäftsführer	Dieter Söll ... Konstrukteur
Dr. Christoph Hiltl ... Rechtsanwalt	Dipl.-Kfm. Ludwig O. Stadler ... Wirtschaftsprüfer
Karl Hippeli ... Bankdirektor	Jörg Stahl ... Bankdirektor
Jürgen Jung ... Dipl.-Rechtspfleger	Theo Stauder ... Bankdirektor
Hermann-Josef Kanders ... Bankdirektor	Dr. Rainer Sturies ... Rechtsanwalt
Dr. Michael Kaufmann ... Bankdirektor	Ulrich Tolksdorf ... Bankdirektor
Norbert Kaufmann ... Bankdirektor	Heinz-Walter Wiedbrauck ... Bankdirektor

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG AM 25. APRIL 2009, 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2008 sowie
Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2008
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2008
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Aufsichtsratswahlen
6. Sonstiges



VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

TREUHÄNDER

Klaus Jasper ... Ministerialdirigent a.D., München
Dr. Johann Haimerl ... Ministerialdirigent a.D., Gilching,
Stellvertreter

VORSTAND

Erich Rödel ... [Vorsitzender](#)
Dr. Bernhard Scholz
Klaus Sturm
Bernhard Heinlein (stellv.), ab 01.08.2008

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... München,
[Vorsitzender](#)
S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee,
[Stellvertretender Vorsitzender](#)
Dr. Hans-Ludwig Bungert ... Straßlach (bis 26.04.2008)
Konrad Irtel ... Rosenheim
Michael Jung ... Bretten
Wilfried Mocken ... Rheinberg
Hans Pfeifer ... Münster
Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main

BEIRAT

Rainer Jenniches ... Bonn, [Vorsitzender](#)
Helmuth Lutz ... Beuerberg, [Stellvertretender Vorsitzender](#)
Georg Schäfer ... Osterrönnfeld, [Stellvertretender Vorsitzender](#)
Dr. Konrad Baumüller ... Erlangen
Norbert Beek ... Münster
Dr. Maximilian Binzer ... Herrenberg
Oskar-Dieter Epp ... Rudolstadt
Othmar Heck ... Weiterstadt
Dietmar Küsters ... Straubing
Karl Magenau ... Heubach
Richard Oldewurtel ... Hatten
Claus Preiss ... Bühl
Richard Riedmaier ... Ingolstadt
Gregor Scheller ... Forchheim
Franz Schmid ... Altshausen
Erich Schönle ... Achern
Jürgen von Seggern ... Hude
Thomas Sterthoff ... Gütersloh

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTER

Ingo Schramm



ANSPRECHPARTNER

UNTERNEHMENSZENTRALE

SITZ DER BANK

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. 089 / 53 87 - 0 | Fax 089 / 53 87 - 900

E-Mail: serviceteam800@muenchenerhyp.de
Internet: www.muenchenerhyp.de
Lotus Notes Adresse: mhb_hotline@mhb_eg

SERVICETEAM 800

Tel. 089 / 53 87 - 800 | Fax 089 / 53 87 - 900

HYPOLINE HOTLINE

Tel. 089 / 53 87 - 145

CREDIT TREASURY

Dr. Jan Peter Annecke ... Tel. 089 / 53 87 - 116

GEWERBLICHE IMMOBILIENKUNDEN

Jan Polland ... Tel. 089 / 53 87 - 628

IMMOBILIEN/DIENSTLEISTUNGEN

Hubert Mayr ... Tel. 089 / 53 87 - 639

INFORMATIONSVERRARBEITUNG/ORGANISATION

Andreas Werner-Scheer ... Tel. 089 / 53 87 - 555

MARKTFOLGE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Privatkunden
Ingo Schramm ... Tel. 089 / 53 87 - 940

Individualkunden
Kurt Herold ... Tel. 089 / 53 87 - 167

Ausland
Susanne Falkenberg ... Tel. 089 / 53 87 - 359

MARKTFOLGE KAPITALMARKT/TREASURY

Ingeborg Eitler ... Tel. 089 / 53 87 - 608

PERSONAL

Manfred Schnaitter ... Tel. 089 / 53 87 - 650

RECHNUNGSWESEN/STEUERN

Hermann Lumme ... Tel. 089 / 53 87 - 203

RECHT

Ernst Feichtmeier ... Tel. 089 / 53 87 - 311

REVISION

Klaus Brnabic ... Tel. 089 / 53 87 - 516

RISIKOCONTROLLING

Hannsjörg Eisenreich ... Tel. 089 / 53 87 - 744

KAPITALMARKT/TREASURY

Treasury
Rafael Galuszkiewicz ... Tel. 089 / 53 87 - 106

Kapitalmarkt, Derivate und Zinsen
Richard-Peter Leib ... Tel. 089 / 53 87 - 127

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/VERBUND

Dieter Feustel ... Tel. 089 / 53 87 - 647

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/MAKLER

Dr. Peter Knorr ... Tel. 089 / 53 87 - 593

VORSTANDSSEKRETARIATE VON

Erich Rödel (Vorsitzender) ... Tel. 089 / 53 87 - 403
Dr. Bernhard Scholz ... Tel. 089 / 53 87 - 407
Klaus Sturm ... Tel. 089 / 53 87 - 404
Bernhard Heinlein (stellv.) ... Tel. 089 / 53 87 - 401

VORSTANDSSTAB

Dr. Phil Zundel ... Tel. 089 / 53 87 - 319

WORKOUT-MANAGEMENT

Karl-Heinz Reisach ... Tel. 089 / 53 87 - 645



REGIONALBÜROS DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

REGIONALBÜRO AUGSBURG

Münchener Hypothekengruppe eG
Schertlinstraße 23
86159 Augsburg
Tel. 08 21 / 2 57 63 - 0
Fax 08 21 / 2 57 63 - 20

REGIONALBÜRO BERLIN

Münchener Hypothekengruppe eG
Rankestraße 26
10789 Berlin
Tel. 0 30 / 32 90 07 - 0
Fax 0 30 / 32 90 07 - 20

REGIONALBÜRO DRESDEN

Münchener Hypothekengruppe eG
Cossebauder Straße 18
01157 Dresden
Tel. 03 51 / 42 79 71 - 0
Fax 03 51 / 42 79 71 - 20

REGIONALBÜRO FRANKFURT

Münchener Hypothekengruppe eG
Mainluststraße 12
60329 Frankfurt am Main
Tel. 0 69 / 74 34 65 - 0
Fax 0 69 / 74 34 65 - 20

REGIONALBÜRO HAMBURG

Münchener Hypothekengruppe eG
Beim Alten Gaswerk 1
22761 Hamburg
Tel. 0 40 / 35 54 30 - 0
Fax 0 40 / 35 54 30 - 35

REGIONALBÜRO HANNOVER

Münchener Hypothekengruppe eG
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. 05 11 / 85 61 44 - 0
Fax 05 11 / 85 61 44 - 20

REGIONALBÜRO KÖLN

Münchener Hypothekengruppe eG
Hohenzollernring 55
50672 Köln
Tel. 02 21 / 50 06 16 - 0
Fax 02 21 / 50 06 16 - 20

REGIONALBÜRO MÜNCHEN

Münchener Hypothekengruppe eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. 0 89 / 53 87 - 521
Fax 0 89 / 53 87 - 566

REGIONALBÜRO MÜNSTER

Münchener Hypothekengruppe eG
Hafenweg 46-48
48155 Münster
Tel. 02 51 / 9 19 97 - 0
Fax 02 51 / 9 19 97 - 20

REGIONALBÜRO NÜRNBERG

Münchener Hypothekengruppe eG
Wallensteinstraße 61-63
90431 Nürnberg
Tel. 09 11 / 21 46 75 - 0
Fax 09 11 / 21 46 75 - 20

REGIONALBÜRO STUTTGART

Münchener Hypothekengruppe eG
Lange Straße 6
70173 Stuttgart
Tel. 07 11 / 22 29 62 - 0
Fax 07 11 / 22 29 62 - 22



ANSPRECHPARTNER IM AUSLAND

LONDON

Laxfield Capital Ltd
Adam Slater
Emma Huepfl
63 Curzon Street
GB-London W1J 8PD
Tel. +44 (0) 20 / 74 93 50 26
Fax +44 (0) 20 / 74 91 71 82

MADRID

REALCIS S.L.
Peter von Puttkamer – Presidente
Ribera del Loira, 28
E-28042 Madrid
Tel. +34 (0) 91 / 7 21 05 53
Fax +34 (0) 91 / 7 21 14 07
E-Mail: info@realcis.com

NEW YORK

Carr Realty Advisors LLC
Richard T. Carr – Chairman
65 West 55th Street | Suite 8 B
New York, NY 10019
Tel. +1 (0) 212 / 2 62 02 59
Fax +1 (0) 212 / 2 62 03 75
E-Mail: rtcarr@carradvisors.com

PARIS

ARP CONSEIL S.A.R.L.
Pascal Roth
4 Rue St Georges
F-67500 Haguenau
Tel. +33 (0) 3 / 88 06 16 90
Fax +33 (0) 3 / 88 06 16 91
E-Mail: info@arpconseil.fr

WIEN

Dr. Georg Formanek GmbH
Dr. Georg Formanek
Hugelgasse 10
A-2540 Bad Vöslau
Tel. +43 (0) 664 / 5 10 66 00
Fax +43 (0) 2252 / 79 08 35
E-Mail: office@formanek-gmbh.at



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

© Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Registergericht Gen.-Reg. 396

KOORDINATION

Dr. Phil Zundel
Vorstandsstab
Münchener Hypothekenbank eG

KONZEPTION | GESTALTUNG

Hillert und Co. Werbeagentur GmbH
Jakob-Klar-Straße 4 | 80796 München
www.hillertundco.de

Kolle Rebbe Werbeagentur GmbH
Dienerreihe 2 | 20457 Hamburg
www.kolle-rebbe.de

DRUCK

Eitzenberger. Media Druck Logistik. GmbH & Co. KG
Anwaltinger Straße 10 | 86165 Augsburg
www.eitzenberger.de

HINWEIS ZUM LAGEBERICHT

Sämtliche Grafiken sind nicht Bestandteil des Lageberichts
und werden im Bundesanzeiger nicht veröffentlicht.



Im FinanzVerbund der
Volksbanken Raiffeisenbanken

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. + 49 (0) 89 / 53 87 - 800
Fax + 49 (0) 89 / 53 87 - 900
E-Mail: serviceteam800@muenchenerhyp.de
Internet: www.muenchenerhyp.de