



MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

GESCHÄFTSBERICHT 2002

ERGEBNISSE

PERSPEKTIVEN

LAGEBERICHT

JAHRESABSCHLUSS

INFORMATIONEN

SERVICE



**Münchener
Hypothekenbank eG**

INHALT

ERGEBNISSE UND PERSPEKTIVEN	An unsere Teilhaber und Geschäftsfreunde	10
	FinanzVerbund	14
	Jahresrückblick	18

LAGEBERICHT	Lagebericht	26
-------------	-------------	----

JAHRESABSCHLUSS UND BERICHT DES AUFSICHTSRATS	Jahresbilanz	38
	Gewinn-und-Verlust-Rechnung	42
	Anhang	45
	Bericht des Aufsichtsrats	57

INFORMATIONEN UND SERVICE	Innovativ aus Tradition	60
	Mitglieder der Vertreterversammlung	64
	Tagesordnung der General-[Vertreter-]Versammlung	64
	Vorstand und Generalbevollmächtigte	65
	Ansprechpartner	66

ANNUAL REPORT	Letter from the Board of Management	70
	Management Report	74
	Balance Sheet	86
	Income Statement	90
	Notes to the Financial Statements	93
	Auditors' Report	104
	Contact	109

»Bei der **lösung** der aktuellen aufgaben gilt es, die Interessen
unserer Stakeholder zu wahren. Für die Anleger zählt **sicherheit**.

Für die Partner im FinanzVerbund zählt unsere

LEISTUNGSFÄHIGKEIT

als Kreditgeber und als Emissionshaus.

*Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zählt die
qualität des Arbeitsplatzes.*

*Für unsere Teilhaber zählt eine attraktive **DIVIDENDE**.«*

SEHR GEEHRTE

TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE

optimismus ist gut, Realismus ist besser – diese nüchterne Einsicht hat sich für die Banken im Allgemeinen und für die Hypothekenbanken im Besonderen im Geschäftsjahr 2002 erneut bestätigt.

Vollkommen richtig ist, dass positive Zukunftserwartungen, Risikobereitschaft und unternehmerischer Mut die Antriebskräfte einer dynamischen Wirtschaft sind. Dass es davon zu viel geben könnte, ist kaum zu befürchten. Ebenso richtig ist jedoch, dass der Optimismus einen kritischen Partner braucht – und diese Rolle fällt den Banken zu. Ihre Kernkompetenz besteht darin, Risiken richtig einzuschätzen und alle Vorkehrungen zu treffen, dass sie jederzeit beherrschbar bleiben.

Hypothekenbanken unterscheiden sich von Geschäftsbanken darin, dass sie aufgrund des Hypothekenbankgesetzes traditionell erhöhte Anforderungen an das Risikomanagement zu erfüllen haben. Für sie ist es deshalb entscheidend, zu den schnell wechselnden Marktstimmungen objektive Distanz zu wahren.

Die Erwartung, dass das Jahr 2002 für die Banken eine Besserung gegenüber dem bereits schwierigen Vorjahr bringen würde, hat sich

nicht erfüllt. Eine realistische Analyse der aktuellen Wirtschaftslage führt zu dem Schluss, dass eine Trendwende in den nächsten Monaten eher wenig wahrscheinlich ist und dass – falls sie tatsächlich eintritt – noch einige Zeit vergehen wird, bis positive Effekte im Bankensektor spürbar werden.

Die allgemeine Unsicherheit hat durch den weiter anhaltenden Vertrauensverlust an den Aktienmärkten, die unkalkulierbaren geopolitischen Risiken im Nahen Osten sowie durch die Zunahme der Arbeitslosigkeit und den Anstieg der Insolvenzen zugenommen. Die abwartende Haltung der Konsumenten und Investoren zeigt sich für die Hypothekenbanken besonders deutlich an den schwachen Immobilienmärkten. Wobei der ohnehin rückläufige Wohnungsbau von politischer Seite im November 2002 mit dem Gesetzentwurf zu einer radikalen Einschränkung der Wohneigentumsförderung einen zusätzlichen Dämpfer erhalten hat. Inzwischen hat ein Umdenken eingesetzt. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen sind, was die Preis- und Zinskomponente betrifft, außerordentlich günstig. So lag der Effektivzins für unsere 10-jährigen Finanzierungen zum Jahreswechsel bei 5,12 %. Inzwischen hat er sich für unsere Kunden aufgrund der Kapitalmarktentwicklung nochmals verbessert. Die Zinsentwicklung schafft also erhebliches Wachstumspotenzial,



Erich Rödel

Dr. Hans-Rainer Förger

Horst-Dieter Thiel

das jedoch blockiert ist, bis sich der Erwartungshorizont aufhellt. Nach dem wahrscheinlichsten Planungsszenario für das laufende Jahr wird sich unser Neugeschäftsvolumen – mit unterschiedlicher Gewichtung der in- und ausländischen Teilmärkte – insgesamt über dem Niveau des Vorjahres bewegen.

Da der Bankensektor von konjunktureller Seite her kaum mit Entlastung rechnen kann, ist er bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen weitgehend auf sich selbst gestellt. Bei allen individuellen Unterschieden ergibt sich dringender Handlungsbedarf aufgrund des allgemein schwächeren Ertragswachstums, des steigenden Wertberichtigungsbedarfs, der zunehmenden Risiken und der unabwiesbaren Notwendigkeit von Kostensenkungen. Die MünchenerHyp konnte im Vergleich mit Wettbewerbern oder bezogen auf den Branchendurchschnitt ihre relative Position verbessern. Dennoch muss sie sich diesen Herausforderungen ebenfalls stellen. Niemand kann es sich leisten, auf den Aufschwung zu warten.

Im Markt sehen wir Potenzial, unseren Anteil am Neugeschäft zu erhöhen. Dies ist unsere wichtigste Aufgabe im laufenden Geschäftsjahr. Die Bank wird sich weiter konsequent am Markt und auf die Kundenbedürfnisse ausrichten. Unsere Vertriebsstrategie ist mit Blick auf den intensiveren Wettbewerb im Hypothekengeschäft

und auf mögliche Allianzen sowie veränderte Strukturen im FinanzVerbund weiterzuentwickeln. Damit haben wir realistische Chancen, das erforderliche qualitative Wachstum im In- und Ausland zu erzielen.

Im Juni 2002 sind wir in unseren Neubau in der Banken- und Versicherungsmeile eingezogen. Nach diesem organisatorischen Kraftakt haben wir bessere Arbeitsbedingungen, kürzere Wege und sind nach außen attraktiver.

Zur Jahreswende kam die Umstellung auf die neue Standardsoftware SAP weitgehend zum Abschluss. Damit haben wir ein wichtiges Zwischenziel erreicht. Die nächste Aufgabe besteht darin, die getätigten Investitionen über die Ertrags- und Kostenseite zügig zu amortisieren.

Dazu haben wir gemeinsam mit einem qualifizierten Beratungsunternehmen im August ein Projekt zur Organisations- und Prozessoptimierung gestartet. Mit der Umsetzung des mit jedem Fachbereich vereinbarten Maßnahmenkatalogs wurde im Januar 2003 begonnen.

Unsere strategischen Ziele bleiben unverändert: Es gilt, unsere Ertragskraft, unsere Leistungsfähigkeit in der Zusammenarbeit mit unseren Partnern im genossenschaftlichen FinanzVerbund und

unser Rating für die Zukunft zu sichern. Weil sich die Rahmenbedingungen laufend ändern, müssen wir offen sein, auch neue Wege zu beschreiten.

Hier erwarten uns – Vorstand, Leitende, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – anspruchsvolle Aufgaben.

So hat sich der Wettbewerb der Pfandbriefemittenten um die Gunst der Anleger verschärft. Der Pfandbrief konkurriert heute zusätzlich mit Mortgage Backed Securities, mit Agency Bonds, mit ausländischen Staatsemissionen, mit Unternehmensanleihen, mit Jumbo-Anleihen der Bundesländer und mit weiteren neuen Anlagealternativen.

Unser Rating verschafft uns dabei eine sehr gute Ausgangsposition. Was wiederum bedeutet, dass wir Ratingkriterien, die differenzierter und anspruchsvoller werden, auch künftig jederzeit gerecht werden, um unseren Vorsprung in der Refinanzierung zu halten.

Das Vertrauen der Anleger in die hohe Qualität des Pfandbriefs ist ein wertvolles Asset für den Finanzplatz Deutschland und ein Beweis für die Leistungsfähigkeit des seit mehr als 100 Jahren stabilen und zugleich flexiblen Hypothekenbanksystems. Als Emittent profitiert die MünchenerHyp von der Liquidität sowie der Marktbreite

»Im Markt sehen wir potenzial,
unseren Anteil
am neugeschäft zu erhöhen.

Dies ist unsere
wichtigste Aufgabe im laufenden
geschäftsjahr.«

und -tiefe des größten europäischen Bondmarktes. Das bringt die Verpflichtung mit sich, mit maßgeschneiderten Emissionen für die anspruchsvollen institutionellen Anleger unseren Beitrag zur Attraktivität dieses Marktes zu leisten.

Das Hypothekendarlehen minimiert die Risiken der Anleger durch strenge Deckungsvorschriften, durch die Prüfungspflichten des unabhängigen Treuhänders, durch Beleihungsrichtlinien, durch die generelle Beschränkung auf risikoarme Geschäfte und durch weitere Vorkehrungen. Dieses gesetzlich normierte Geschäftsmodell hat

extreme Bewährungsproben bestanden und ist mit kontinuierlichen Modifikationen auch im Umfeld immer engerer globaler Marktverflechtungen zukunftsfähig.

Im Dezember 2002 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die *Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute [MaK]* veröffentlicht, die qualitative Standards an die Organisation des Kreditgeschäfts definieren. Die voraussichtlich Ende 2006 in Kraft tretenden neuen internationalen Eigenkapitalregeln [*Basel II*] enthalten ebenfalls qualitative Vorgaben zum Kreditgeschäft. Beide Regelungswerke stellen das Risikomanagement der Banken auf einheitliche Grundlagen. Für die Hypothekenbanken, die durch das Spezialbankprinzip von jeher auf hohe Sicherheitsstandards verpflichtet sind, folgt daraus keine grundsätzliche Neuausrichtung der Geschäftspolitik, wohl aber eine Fülle von organisatorischen Detailänderungen, die nun umzusetzen sind.

In der Immobilienfinanzierung und im Staatsfinanzierungsgeschäft findet zwischen den drei großen Gruppierungen des deutschen Bankenmarktes ein harter Kampf um die Gunst des Kunden statt, der die Margen unter Druck hält. Gleichzeitig steigen die Kundenerwartungen, die gesetzlichen Anforderungen, die Qualifikationsanforderungen an die Mitarbeiter und die Komplexität der IT-Systeme. Diesem doppelten Druck von der Kosten- und

der Ertragsseite müssen wir, wie alle anderen Banken auch, nicht nur standhalten, sondern entgegenwirken.

Bei der Lösung dieser Aufgabe werden wir die Interessen all unserer Stakeholder wahren. Für die Anleger stehen die Sicherheit und die Marktgängigkeit unserer Pfandbriefe im Vordergrund, für die Partner im FinanzVerbund unsere Leistungsfähigkeit als subsidiärer Kreditgeber und als Emissionshaus, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Qualität des Arbeitsplatzes und für unsere Teilhaber eine attraktive Dividende. Denn damit bleiben unsere Geschäftsanteile auch in Zukunft eine gesuchte Geldanlage.

München, den 10. März 2003

Mit freundlichen Grüßen



Erich Rödel



Horst-Dieter Thiel



Dr. Hans-Rainer Förger

Gemeinsam erfolgreich

volksbanken und raiffeisenbanken

dz bank

wgz-bank

bausparkasse schwäbisch hall

r+v versicherung

union-investment

vr-leasing

difa

Mit dem Projekt Bündelung der Kräfte bringt der FinanzVerbund seine Stärken – Kundennähe und Kompetenz – noch besser am Markt zur Wirkung. Die Volksbanken und Raiffeisenbanken haben die Markthoheit: Sie loten das regionale Potenzial aus, sind jederzeit für ihre Kunden und Mitglieder da und bieten Beratung und Finanzdienstleistungen für alle Lebensphasen.

Die Aufgabe der MünchenerHyp als Spezialist für die langfristige Immobilienfinanzierung ist es, Verkaufsunterstützung zu leisten, Know-how einzubringen, die gewünschten Produkte zu günstigen Konditionen bereitzustellen und für eine effiziente Zusammenarbeit zu sorgen. In der genossenschaftlichen Arbeitsteilung sind wir dann gemeinsam erfolgreich, wenn jeder Partner seine Aufgabe perfekt erfüllt.

Das hervorragende Standing als Emissionshaus, die Finanzierungs-kompetenz und der Bekanntheitsgrad der MünchenerHyp als Genossenschaft mit mehr als 95.000 Mitgliedern kommt allen Partnern im FinanzVerbund zugute.

Für den gemeinsamen Erfolg im Jahr 2003 danken wir den Volksbanken und Raiffeisenbanken im gesamten Bundesgebiet, den befreundeten Verbundunternehmen und den genossenschaftlichen Verbänden.

MORE COOPERATION

MEHR KOOPERATION

*»Wenn wir das Potenzial, das wir haben, ausschöpfen,
ist mir um die Zukunft nicht bange.«*

dr. christopher pleister
präsident bundesverband der deutschen
volksbanken und raiffeisenbanken



MORE SPEED

MEHR TEMPO

JAHRESRÜCKBLICK

2001

2002

j a n u a r 2002

- 1.1. Für mehr als 300 Millionen Bürger in zwölf Mitgliedsländern wird der Euro zum neuen Zahlungsmittel.
- 25.1. Der Zusammenbruch des US-Energiekonzerns Enron offenbart gravierende Mängel bei der Bilanzierung und Prüfung und belastet die Aktienmärkte weltweit. Der Euro erreicht mit 85,78 US-Cent einen 7-Monats-Tiefstand.

f e b r u a r

- 8.2. Der Präsident der Europäischen Zentralbank, Wim Duisenberg, kündigt sein Amtsende für den 9. Juli 2003 an.
- 12.2. Die EU verzichtet darauf, Deutschland wegen Nichteinhaltung der im Stabilitätspakt fixierten Defizitgrenze von 3 % des Bruttoinlandsprodukts den »blauen Brief« zuzustellen.
- 26.2. Die Bundesregierung verabschiedet den Deutschen Corporate Governance Kodex.

9.1. Die MünchenerHyp platziert unter der Federführung von DZ Bank, Deutscher Bank und Salomon Brothers erstmals einen Global Jumbo Öffentlichen Pfandbrief über 1,5 Mrd €. Diese Emission findet große Aufmerksamkeit und wird von den Märkten sehr gut aufgenommen.

13.1. Josef Graßl, langjähriges Mitglied des Aufsichtsrats der MünchenerHyp und stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Raiffeisenbank Ingolstadt-Pfaffenhofen-Eichstätt, stirbt überraschend im Alter von 55 Jahren.

7.2. Die MünchenerHyp stockt ihren im Jahr 1999 aufgelegten Öffentlichen Jumbo-Pfandbrief auf 3 Mrd € auf.

18.3. Die MünchenerHyp präsentiert auf ihrer Bilanzpressekonferenz den Jahresabschluss und gibt einen Einblick in die aktuellen Ergebnisse des laufenden Geschäftsjahres. Erich Rödel, Vorstandsmitglied der MünchenerHyp seit 1. November 2001, stellt sich den Journalisten vor.

27.4. Prof. Dr. Willibald J. Folz, Aufsichtsratsvorsitzender der MünchenerHyp, eröffnet die erste Vertreterversammlung der MünchenerHyp im neuen Bankgebäude am Karl-Scharnagl-Ring. Wilfried Mocken wird für eine weitere Amtsperiode als Mitglied des Aufsichtsrats bestätigt.

Januar

Februar

März

April

m ä r z

- 5.3. Positive Konjunktursignale beflügeln die amerikanische und die deutsche Börse. Der Dow-Jones-Index übersteigt zeitweise die Marke von 10.500 Punkten.
- 25.3. Die Umlaufrendite erreicht mit 5,16 % den Jahreshöchststand.

a p r i l

- 2.4. Dr. Alfons van Gelder wird Ombudsmann des FinanzVerbundes. Kunden der Volksbanken und Raiffeisenbanken haben die Möglichkeit, sich jederzeit direkt an den neutralen Schlichter zu wenden.
- 12.4. Die Deutsche Bundesbank weist für 2001 mit 11,24 Mrd € den zweithöchsten Gewinn ihrer Geschichte aus.
- 13.4. Bundesfinanzminister Hans Eichel und Großbritanniens Schatzkanzler Gordon Brown schlagen vor, die Finanzministerien, die nationale Finanzaufsicht und die Europäische Zentralbank in einer gemeinsamen Finanzaufsicht zusammenzufassen.
- 25.4. Der Goldpreis steigt aufgrund der Unsicherheit an den Aktienmärkten um mehr als vier US-Dollar auf den höchsten Stand seit zwei Jahren.

14.5. Die MünchenerHyp legt erstmals einen Pfandbrief in der Emissionswährung Yen mit einem Ausgabevolumen von 6,54 Mrd und einer Verzinsung von 0,62 % p.a. auf.

19.6. Der Neubau der MünchenerHyp wird mit Ehrengästen aus Politik und Wirtschaft offiziell eingeweiht. Dr. Christopher Pleister, Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, hebt die Bedeutung der MünchenerHyp als Immobilienfinanzierer und Emissionshaus im FinanzVerbund hervor.

Mai

Juni

Juli

ma i

- 6.5. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird gegründet. In dieser Behörde werden das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen sowie die Bundesaufsichtsämter für den Wertpapierhandel und für das Versicherungswesen zusammengeführt.
- 30.5. Mit 3,94 Mio gemeldeten Personen und einer Quote von 9,9 % wird der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit im Jahr 2002 erreicht.

j u n i

- 3.6. Lucas Papademos wird neuer Vizepräsident der Europäischen Zentralbank.
- 20.6. Vertreter von 50 europäischen privaten Banken, Genossenschaftsbanken und Sparkassen gründen in Brüssel den European Payments Council.

j u l i

- 1.7. Das 4. Finanzmarktförderungsgesetz tritt in Kraft. Es ermöglicht den Hypothekenbanken auch Geschäfte außerhalb der europäischen G7-Staaten.
- 2.7. Das Bundesverfassungsgericht weist Verfassungsbeschwerden gegen die 1992 eingeführte Zinsbesteuerung bei Sozialpfandbriefen ab.
- 10.7. Die Mitglieder des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht erzielen in wesentlichen Punkten eine Einigung im Zusammenhang mit der risikoadäquaten Eigenmittelunterlegung. Qualitative und quantitative Mindestanforderungen an bankinterne Ratingsysteme tragen neueren Entwicklungen auf den Finanzmärkten und im Risikomanagement Rechnung.
- 16.7. Der Euro erreicht erstmals seit Februar 2000 wieder die Parität zum US-Dollar.
- 30.7. Der amerikanische Präsident George W. Bush unterzeichnet den Sarbanes-Oxley Act.

1.8. Die MünchenerHyp startet mit dem Beratungsunternehmen Droege & Comp. ein Projekt zur Organisations- und Prozessoptimierung.

28.8. Die MünchenerHyp setzt den Europäischen Verhaltenskodex für Hypothekarkreditgeber für wohnwirtschaftliche Kredite um.

23.9. Die MünchenerHyp präsentiert sich Investoren in Asien. Die Roadshow führt in sechs Fernostmetropolen.

August

September

august

- 1.8. Der DAX fällt um 5,66% auf seinen tiefsten Stand seit fünf Jahren.
- 14.8. Durch schwere Unwetter kommt es in Sachsen und Sachsen-Anhalt zu den schlimmsten Überschwemmungen seit 100 Jahren. Die Bundesregierung beschließt ein Nothilfeprogramm für die Opfer der Flutkatastrophe und verschiebt zur Finanzierung des Wiederaufbaus die zweite Stufe der Steuerreform auf 2004.

september

- 10.9. Großer Verbandstag der Volksbanken und Raiffeisenbanken in Berlin.
- 22.9. Die Regierungskoalition gewinnt die Bundestagswahl nur knapp. Bundeskanzler Gerhard Schröder bleibt im Amt.
- 24.9. Der Westfälische Genossenschaftsverband fusioniert mit dem Genossenschaftsverband Rheinland zum Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverband.
Die Europäische Kommission verschiebt das Vorhaben, die Konsolidierung der EU-Staatsfinanzen bis 2004 zu realisieren. Deutschland und Frankreich sehen sich nicht mehr in der Lage, ihre Neuverschuldung planmäßig zurückzuführen.
- 26.9. Die Deutsche Börse plant die Neueinteilung des Aktienmarkts in die Segmente Prime Standard mit erhöhten Transparenzanforderungen und General Standard mit gesetzlichen Mindestanforderungen an die Emittenten.
- 30.9. Das Jahrestreffen des IWF, der Weltbank und der G7-Finanzminister steht im Zeichen eines drohenden Irak-Krieges und der weltweit schwachen Konjunktur.

1.10. Friedrich Munsberg verstärkt das Führungsgremium der MünchenerHyp. Der Kapitalmarktspezialist verantwortet als Generalbevollmächtigter das Treasury-Geschäft.

28.10. Die MünchenerHyp intensiviert auf der Expo Real, der 5. Internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien, den Kontakt zu Investoren und baut ihre Präsenz bei gewerblichen Direktkunden aus.

Oktober

November

o k t o b e r

- 7.10. Bundeskanzler Gerhard Schröder ernennt Wolfgang Clement zum Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit.
- 10.10. Der Verband deutscher Hypothekenzbanken veröffentlicht Wohlverhaltensregeln für die Emission von Jumbos und eine Regelung zur Verwendung freier Liquidität.
- 16.10. Der Börsenrat der Frankfurter Wertpapierbörse beschließt die Neusegmentierung des Aktienmarkts.
Bundesfinanzminister Hans Eichel kündigt einen Nachtragshaushalt an.
- 29.10. Das International Accounting Standards Board und das Financial Accounting Standards Board vereinbaren die grundlegende Konvergenz von US-GAAP und IAS bis zum Jahr 2005.

n o v e m b e r

- 1.11. Das Programm Kapital für Arbeit der Kreditanstalt für Wiederaufbau soll die Finanzierungsmöglichkeiten des Mittelstandes erweitern.
- 6.11. Die US-Notenbank senkt die Leitzinsen um 0,5 Prozentpunkte auf 1,5 %. Die Börse reagiert positiv. Nach einem überraschend klaren Sieg bei den Kongresswahlen geht US-Präsident George W. Bush gestärkt in die zweite Hälfte seiner Amtszeit.
- 13.11. Der Sachverständigenrat prognostiziert in seinem Gutachten für das Jahr 2003 ein Wachstum von einem Prozent.
- 18.11. Nach Beschlüssen der Bundesregierung sollen Inhaber von Wertpapieren und Immobilien künftig Veräußerungsgewinne pauschal mit 15 % versteuern.
- 19.11. Die EU-Kommission eröffnet gegen Deutschland offiziell ein Defizitverfahren.

4.12. Die Rating Agentur Moody's Investor Service bestätigt erneut die Ratings der MünchenerHyp.

31.12. Dr. Hans-Ludwig Bungert, Vorstandssprecher der MünchenerHyp, tritt nach 18 Jahren an der Spitze der Bank in den Ruhestand.

Dezember

- 20.11. Die Bundesregierung legt einen Gesetzentwurf vor, der die Wohneigentumsförderung durch Kürzung der Eigenheimzulage erheblich reduzieren will. Das Europäische Parlament stimmt einer EU-Richtlinie über Finanzkonglomerate zu. Diese soll verhindern, dass das Eigenkapital grenz- und sektorübergreifender Finanzkonzerne mehrfach zur Unterlegung von Risiken verwendet wird.
- 26.11. Der ifo-Geschäftsklimaindex verschlechtert sich zum sechsten Mal in Folge.

d e z e m b e r

- 2.12. Der Präsident des Bundesverbandes deutscher Banken, Rolf-E. Breuer, regt eine strukturelle Neuordnung der deutschen Kreditwirtschaft an.
- 4.12. Auf dem Verbandstag des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken beschließen die Mitglieder ein achsstufiges Klassifizierungssystem der genossenschaftlichen Mitgliedsbanken. Eine Satzungsänderung zur bonitätsorientierten Beitragsbemessung verfehlt knapp die erforderliche Dreiviertelmehrheit.
Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform meldet einen Anstieg der Unternehmensinsolvenzen im Jahr 2002 um 16,4 % auf 37.700.
- 5.12. Die Europäische Zentralbank senkt den Leitzins um 50 Basispunkte auf 2,75 %.
- 14.12. Der Verband deutscher Hypothekenbanken feiert sein 100-jähriges Bestehen.
- 20.12. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlicht die Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute und definiert damit qualitative Standards für die Organisation des Kreditgeschäfts.
- 31.12. Die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen notieren mit 4,24 % zum Jahrestiefstand.



jahresüberschuss

21.082.955,06

dividende

6,5%

Pfandbriefe mit der Bestnote Aaa bewertet

Die mitarbeiter der
Münchener Hypothekenbank 2002

378

MORE TRANSPARENCY

MEHR TRANSPARENZ

... erstklassige Ratings von Moody's Investors Service bestätigt

LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

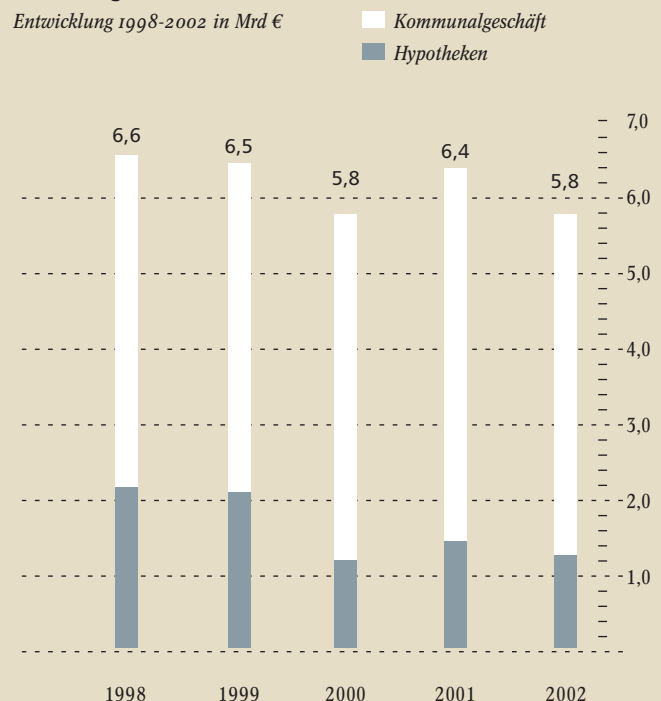
Deutschland belegte in puncto Wirtschaftswachstum und Dynamik unter den wichtigsten Industrienationen auch im Berichtsjahr einen der hinteren Ränge. Neben der Bauindustrie war die Bankenbranche hiervon mit am stärksten betroffen. Dies lässt sich an den Bewertungen der Ratingagenturen ablesen. Die Finanzkraftratings deutscher Banken haben sich im Durchschnitt verschlechtert. Auch bei einigen Hypothekenbanken kam es zu Herabstufungen der Bewertungen langfristiger Verbindlichkeiten und Emissionen. Die MünchenerHyp konnte in diesem Umfeld ihre relative Position verbessern: Ihre Ratings wurden bestätigt und mit stabilem Ausblick versehen.

Die schwache Baukonjunktur und die um über 6 % gesunkenen Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe machten sich auch im Immobilienfinanzierungsgeschäft der MünchenerHyp bemerkbar. Zudem konnte eine größere Zahl von Kreditanfragen aus Branchen, deren Perspektiven sich eingetrübt haben, aufgrund unserer Beleihungsstandards nicht realisiert werden. Daher war das Kreditneugeschäft, nach dem deutlichen Zuwachs im Vorjahr,

im Jahr 2002 konjunkturbedingt wieder etwas verhaltener. Dies betrifft insbesondere die Wohnungsbaufinanzierung. Hier brachten selbst historisch niedrige Zinsen keine Belebung.

Kreditneugeschäft

Entwicklung 1998-2002 in Mrd €



Insgesamt zeigten die langfristigen Kapitalmarktzinsen eine fallende Tendenz. Allerdings verlief diese Entwicklung mit starken Ausschlägen nach beiden Seiten. Die Zinsen stiegen im ersten und zweiten Quartal kräftig – im 5-Jahres-Bereich um ca. 0,5 % – und erreichten im April und Mai ihre Höchststände. Der folgende Zinsrückgang verlief mit erratischen Schwankungen. Nach einem Zwischenhoch im Herbst fielen die Zinsen erneut in Erwartung einer Leitzinssenkung der EZB, die am 6. Dezember eintraf. Es war der vierte Zinsschritt der Zentralbank im Berichtsjahr.

Hypothekengeschäft

Mit einem Hypothekenneugeschäft von 1,3 Mrd € blieben wir um 12,6 % unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die einzelnen Geschäftssparten entwickelten sich unterschiedlich. Die Neuzusagen für gewerbliche Objekte in Deutschland konnten nach dem Wachstumsschub im Vorjahr nochmals um 12,1 % auf 287,0 Mio € zulegen. Reorganisationen bei Wettbewerbern und die damit verbundene Unruhe unter den Kunden boten uns Marktchancen, die durch eine auf Kontinuität und

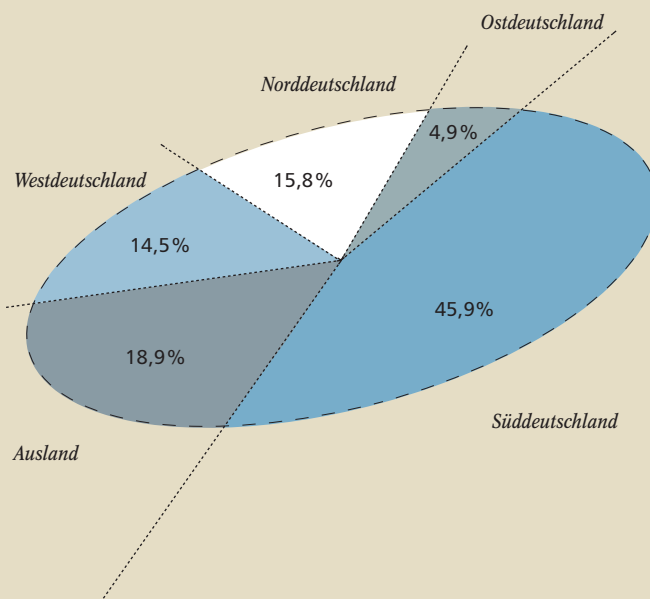
Berechenbarkeit ausgerichtete aktive Marktbearbeitung genutzt werden konnten.

Die Bedingungen an den Immobilien- und Kreditmärkten im europäischen Ausland sind stets differenziert zu betrachten, insgesamt waren sie jedoch durchaus günstig. In Großbritannien deuten einige Indizien auf eine mögliche Überhitzung des Immobilienmarktes hin. Die jeweils aktuellsten Erkenntnisse werden bei der Akquisition berücksichtigt und gehen in den Kreditentscheidungsprozess ein. Auftrieb erhielt das Geschäft im Laufe des Jahres durch die zunehmend nachgefragten getranchten Finanzierungen. Unsere günstigen Estandssätze gaben uns einen Wettbewerbsvorteil und wir haben uns bei einem erweiterten Kundenkreis als Partner für die risikoarmen erstrangigen Tranchen etabliert. So wurden 248,2 Mio € zugesagt, nach 305,9 Mio € im Vorjahr.

In der Wohnungsbaufinanzierung konzentrierte sich das Geschäft auf Bestandsfinanzierungen und Umschuldungen, die ca. 70 % des Volumens in dieser Sparte ausmachten. Hier konnte das Vor-

jahresniveau wieder erreicht werden. Dagegen fielen die Neubaufinanzierungen wegen der teilweise weiter rückläufigen Neubautätigkeit zurück. Insgesamt lagen die Zusagen für die Wohnungsbaufinanzierung mit 773,0 Mio € um 155,6 Mio € unter dem Vorjahresergebnis.

Regionale Schwerpunkte im Hypothekeneugeschäft



Nach der regionalen Gliederung hat sich der Anteil der inländischen Finanzierungen leicht auf 81,1 % erhöht [Vj. 79,6 %]. Der Schwerpunkt des inländischen Neugeschäfts liegt mit 56,6 % [Vj. 55,1 %] unverändert in Süddeutschland. Erhöht hat sich der Anteil der Finanzierungen in Norddeutschland [Vj. 19,5 %], während der Anteil in Ostdeutschland deutlich von 13,1 % auf 6,0 % zurückging. Bei den Finanzierungen im europäischen Ausland lag der Schwerpunkt erneut in Großbritannien mit einem Anteil von 61,3 %.

Die Kunden entschieden sich angesichts der außerordentlich günstigen Zinsen bevorzugt für die langfristige Zinssicherheit.

81,4 % der Zusagen waren mit Zinsbindungen von zehn und mehr Jahren ausgestattet.

Staatsfinanzierungsgeschäft

Auch im Staatsfinanzierungsgeschäft zielt die MünchenerHyp traditionell auf Qualität statt auf Quantität und expandiert in diesem Segment nur, wenn die Marktentwicklung ausreichende Ertragschancen bietet. Dies war im Berichtsjahr phasenweise der Fall, sodass 4,5 Mrd € kontrahiert wurden, nach 4,9 Mrd € im Vorjahr. Attraktiv erschien vor allem der Erwerb von Titeln öffentlicher Banken, bei denen am Markt, durch die Diskussion um den Wegfall der Gewährträgerhaftung, eine deutliche Ausweitung der Spreads zu beobachten war. Da diese Titel im Rahmen des so genannten Grandfathering bis zum Laufzeitende staatlich garantiert sind, war es möglich, risikoarmes Geschäft mit positiven Margen in die Bücher zu nehmen.

Beim klassischen Kommunalkredit an Städte, Gemeinden und sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts kooperieren wir eng mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken. Ziel ist es, unsere Partner im Wettbewerb vor Ort mit diesem Produktangebot zu unterstützen. Auch in diesem Segment war es möglich, ohne das Eingehen von Fristentransformationsrisiken, positive Zinsmargen zu erwirtschaften.

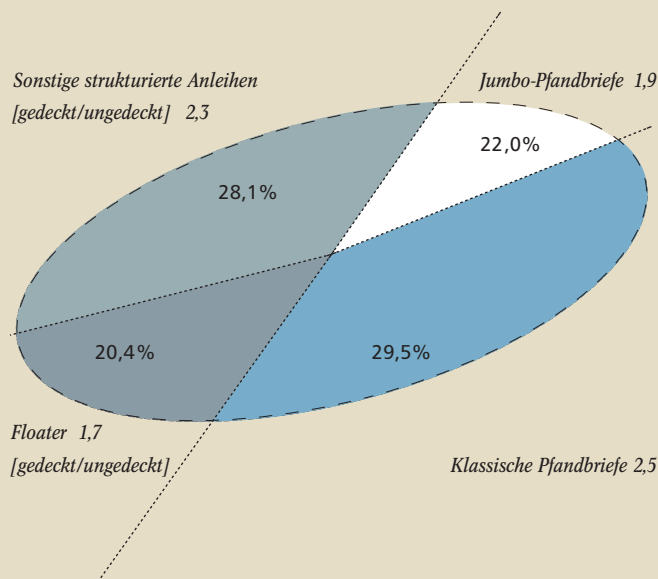
Refinanzierung

Auch 2002 war die MünchenerHyp eine gesuchte Adresse an den nationalen und internationalen Finanzmärkten. Die lebhafteste Nachfrage nach Pfandbriefen und anderen Titeln übertraf unseren Liquiditäts- und Refinanzierungsbedarf deutlich. Der Bruttoabsatz an Refinanzierungsmitteln stieg von 8,3 Mrd € auf 8,4 Mrd €. Aufgrund der erstklassigen und stabilen Ratings war die MünchenerHyp von der am Pfandbriefmarkt zu beobachtenden Spreadausweitung

zu Swaps oder öffentlichen Titeln erheblich weniger betroffen als andere Marktteilnehmer.

Zusammensetzung der 2002 aufgenommenen Refinanzierungsmittel

Angaben in Mrd €



Wie schon in den vergangenen Jahren gab es im Berichtsjahr signifikante Nachfrageverschiebungen zwischen den verschiedenen Marktsegmenten. Ursächlich dafür waren insbesondere das niedrige Zinsniveau, die schwierige Situation an den Aktienmärkten und die angespannte geopolitische Lage. Die Neuorientierung der Kapitalströme in Richtung sicherer Anlagen kam dem Pfandbriefmarkt zugute. Gesucht waren vor allem auch kleinere Emissionen, bei denen der Kupon nach den Wünschen des Investors gestaltet wird, so genannte Private Placements. Daher stieg der Absatz der klassischen Pfandbriefe um 26,5 % auf 2,5 Mrd € und erreichte einen Anteil von 29,5 % am Gesamtumsatz.

Die Nachfrage der Anleger nach variabel verzinsten Titeln war anfänglich geringer als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte sorgten

dann vor allem Geldmarktfonds für eine deutliche Belebung, sodass mit 20,4 % wieder ein beachtlicher Anteil auf diese Papiere entfiel.

Weiter verstärkt hat sich das Investoreninteresse an Fremdwährungsanleihen und strukturierten Produkten. Offensichtlich ist es gelungen, den Bekanntheitsgrad MünchenerHyp an den nationalen wie internationalen Kapitalmärkten zu erhöhen. Roadshows durch Europa und Asien haben dazu beigetragen, die Investoren- und damit die Refinanzierungsbasis der Bank auszubauen.

Zwar wurde eine für das Jahresende geplante Jumboemission verschoben, da das Marktumfeld keine angemessene Bepreisung erwarten ließ, dennoch wurden 22,0 % des Absatzes im Jumbo-segment platziert. Insbesondere die 1,5-Mrd.-€-Benchmarkemission im 10-jährigen Bereich fand zu Jahresbeginn viel Beachtung.

Gleichrangig mit regelmäßigen Roadshows und verlässlicher Präsenz an den Kapitalmärkten ist eine am Investoreninteresse orientierte Marktpflege. Zu den wesentlichen Elementen unserer Emissions- und Kapitalmarktstrategie gehören ein sensibles Vorgehen bei der Aufstockung von Emissionen und eine verantwortungsbewusste ordentliche Regulierung angebotener eigener Titel. Von unserem Standing als Emissionshaus und unserem Bekanntheitsgrad als Genossenschaft profitieren auch die Partner im FinanzVerbund.

Rating

Für Kreditinstitute, die sich mit ihren Wertpapieremissionen dem Wettbewerb an den internationalen Kapitalmärkten stellen, sind die Bewertungen der Ratingagenturen bestimmend für die Höhe der Refinanzierungskosten. Die Tendenz zu Preisunterschieden zwischen den Pfandbriefen verschiedener Emittenten hat im Berichtsjahr weiter zugenommen. Im Immobilienfinanzierungsgeschäft machen die Unterschiede bei der Refinanzierung

bereits 20 % der Zinsmarge und damit des Rohertrags aus
– gelegentlich sogar mehr.

Die erstklassigen Ratings der MünchenerHyp wurden im Dezember 2002 von Moody's Investors Service bestätigt und mit einem stabilen Ausblick versehen. Die Pfandbriefe sind mit der Bestnote Aaa bewertet. Auch mit den übrigen Ratings zählt unser Haus zur Spitzengruppe der deutschen Kreditwirtschaft. Das Aa3 senior unsecured Rating für ungedeckte Schuldverschreibungen und andere langfristige Verbindlichkeiten wird derzeit von keiner anderen deutschen Hypothekenbank übertroffen.

Auch die Finanzkraft [Bank Financial Strength Rating] ist mit B- gut bewertet. Im Inland wird diese Einstufung nur von der Deutschen Bank, der DePfa und der Stadtsparkasse Köln übertroffen. In der genossenschaftlichen Bankengruppe verfügt die MünchenerHyp über das beste Rating und damit auch über die günstigsten Refinanzierungsmöglichkeiten.

Bilanzstrukturen

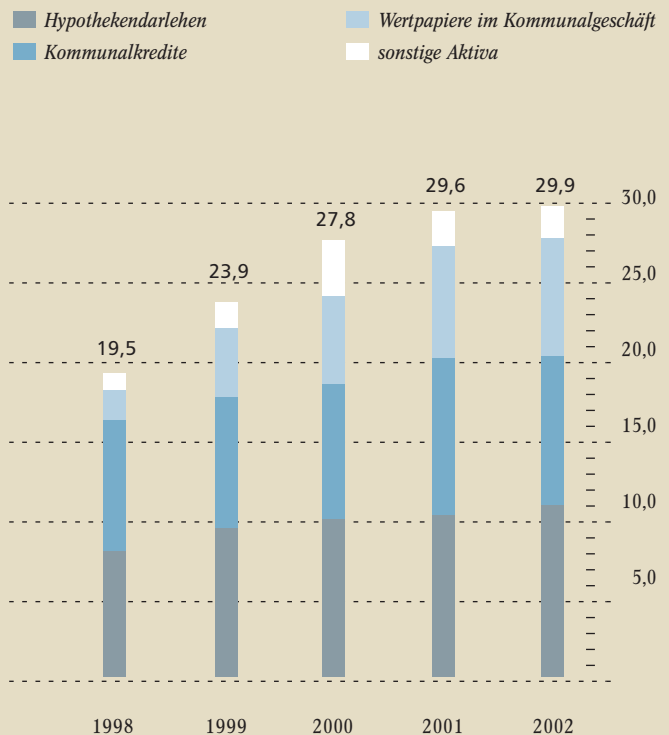
Die Bilanzsumme nahm um 250,8 Mio € auf 29,9 Mrd € zu.

Die Aktivseite gliedert sich in die Kreditbestände aus dem Immobilien- und Staatsfinanzierungsgeschäft, die zusammen 93 % der Bilanzsumme ausmachen. Diese Posten korrespondieren mit den Hypothekenpfandbriefen, öffentlichen Pfandbriefen und sonstigen Schuldverschreibungen auf der Passivseite.

Die Bilanzstrukturen unterliegen aufgrund der Langfristigkeit des Kreditgeschäfts und der auf Kontinuität ausgerichteten Wachstumsstrategie weit geringeren Schwankungen als das jährliche Kreditneugeschäft. So beträgt der Anteil des Hypothekengeschäfts am Kreditbestand 40 % und liegt seit Jahren in dieser Größenordnung.

Bilanzentwicklung

Angaben in Mrd €



Der Hypothekenbestand nahm um 3,9 % auf 11,0 Mrd € zu. Davon sind 9,1 Mrd € zur Deckung der begebenen Hypothekenpfandbriefe bestimmt. Die Struktur der Deckungshypotheken zeigt eine eindeutige Konzentration auf risikoarme Kreditarten und eine günstige Risikostreuung auf eine Vielzahl von Kreditnehmern und Pfandobjekten. So entfallen 86,6 % auf Wohnungsbaufinanzierungen mit einer durchschnittlichen Darlehenshöhe von 0,078 Mio €.

Bei den Deckungshypotheken auf gewerblich genutzte Objekte beträgt die durchschnittliche Darlehenshöhe 0,387 Mio €. Auch dieses Portfolio zeigt eine breite Streuung nach Branchen, Objektarten und Regionen. Regionaler Schwerpunkt ist, wie im Kreditneugeschäft, Süddeutschland mit einem Anteil von 55,5 %. Der Anteil der

Deckungshypotheken in Ostdeutschland liegt mit 11,1 % deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Im Staatsfinanzierungsgeschäft beläuft sich der Kreditbestand wie im Vorjahr auf 9,5 Mrd €. Hinzu kommen 7,3 Mrd € an Wertpapieren staatlicher bzw. öffentlich-rechtlicher Emittenten. Davon konnten 15,3 Mrd € zur Deckung der öffentlichen Pfandbriefe verwendet werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 0,9 %.

Insbesondere im europäischen Staatsfinanzierungsgeschäft ziehen wir Wertpapiere wegen der höheren Fungibilität und der standardisierten Dokumentation den klassischen Schuldscheinkrediten vor. Zur Sicherung der Qualität des Portfolios bestehen hohe Anforderungen an die Bonität der Schuldner. Etwa 70 % der Forderungen haben ein Rating von Double-A oder Triple-A. Bei den Forderungen ohne Rating, die etwa ein Viertel des Bestandes ausmachen, handelt es sich vorwiegend um Kredite an inländische Kommunen und Gebietskörperschaften, die nach internem Rating eine vergleichbare Bonität aufweisen.

Ertragsentwicklung

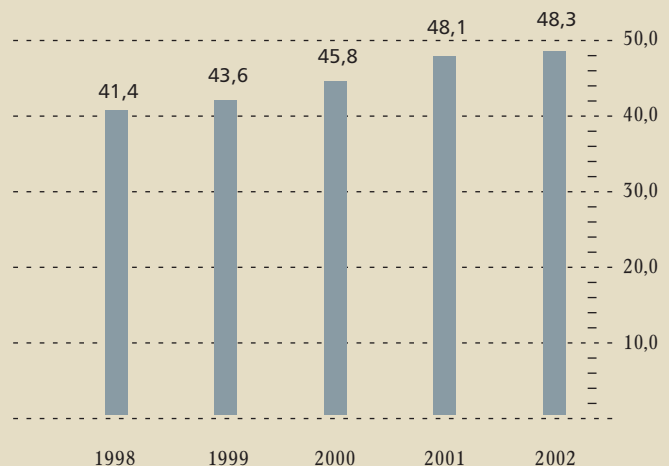
Die Entwicklung des ausgewiesenen Zinsüberschusses und der Abschluss einer 3-jährigen Investitionsphase setzten die Eckwerte für die Ertragsentwicklung des Jahres 2002 und führten zu einem leicht erhöhten Betriebsergebnis.

Der Zinsüberschuss stieg auf 121,8 Mio € [Vj. 119,1 Mio €]. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass der Zinsaufwand für die stillen Beteiligungen erstmals nicht hier, sondern in einem gesonderten Posten ausgewiesen wird. Aufgrund leicht rückläufiger Darlehensauszahlungen im Hypothekengeschäft nahm der Aufwandssaldo der Provisionen von 8,0 Mio € auf 7,0 Mio € ab, sodass sich insgesamt ein Zins- und Provisionsergebnis von 114,8 Mio € errechnet.

Das ist eine Steigerung von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. Auf die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen wirkten sich letztmals zwei Großinvestitionen aus. So wurden in den vergangenen drei Jahren die IT-Anwendungen auf SAP-Standardsoftware umgestellt und im Jahr 2002 alle Aktiv- und Passivbestände in das neue System migriert. Ebenfalls zum Abschluss gekommen ist das zweite große Projekt der Bank: die Errichtung und der Bezug des neuen Bankgebäudes am Münchner Altstadttring. Beide Projekte schlugen sich sowohl in den Sachkosten als auch in den Personalkosten nieder. Dennoch stiegen die Personalaufwendungen und die anderen

Betriebsergebnis nach Risikovorsorge

Angaben in Mio €



Verwaltungsaufwendungen nur mäßig um 2,9 % bzw. 2,6 % auf insgesamt 49,7 Mio €. Hier ist allerdings das bereits in den Vorjahren erhöhte Niveau zu berücksichtigen.

Zu einem Anstieg von 3,5 Mio € auf 6,0 Mio € kam es bei den Abschreibungen auf Gebäude und Geschäftsausstattung.

Hierin enthalten ist die durch den Umzug bedingte einmalige hohe Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter.

Um der unverändert ungünstigen wirtschaftlichen Gesamtsituation Rechnung zu tragen, wurde auch die Risikovorsorge erhöht. Dabei lag die Nettozuführung zu den Einzelwertberichtigungen im Kreditgeschäft unter dem Vorjahreswert. Die aus steuerlichen Gründen bei den Finanzanlagen realisierten Gewinne wurden in gleicher Höhe wieder den stillen Reserven zugeführt und erhöhten den Risikovorsorgesaldo. Insgesamt stieg der Vorsorgesaldo von 10,4 Mio € auf 18,3 Mio € an.

Das Betriebsergebnis erreichte 48,3 Mio €.

Rücklagendotierung

Das Betriebsergebnis von 48,3 Mio € ermöglicht es, die Rücklagen in Vorjahreshöhe zu stärken. Im vorliegenden Jahresabschluss ist eine Vorwegzuweisung zu den offenen Rücklagen von 13,0 Mio € enthalten. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 8.560.647,38 € soll entsprechend dem Gewinnverteilungsvorschlag wie folgt verwendet werden:

6,5 % Dividende	4.970.539,08 €
weitere Zuweisung zur	
gesetzlichen Rücklage	3.000.000,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	590.108,30 €

Bei Zustimmung der Vertreterversammlung zu diesem Vorschlag werden die Rücklagen der Bank auf 228,4 Mio € steigen.

Hinzu kommen 76,0 Mio € Geschäftsguthaben, die von 94.780 Mitgliedern gehalten werden.

Unter Hinzurechnung der stillen Beteiligungen in Höhe von 133,5 Mio €, des Genussrechtskapitals mit 103,3 Mio €, der nachrangigen Verbindlichkeiten mit 66,3 Mio € und des Haftsummenzuschlags verfügt die MünchenerHyp über eine gute Eigenkapital-

ausstattung und damit die besten Voraussetzungen für ein weiteres qualitätsorientiertes Wachstum.

Mitarbeiter

Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist die Voraussetzung, um den beschleunigten Veränderungen der Rahmenbedingungen vorausschauend und aktiv zu begegnen.

Die grundlegende Umstellung der IT-Systeme und der Umzug in das neue Bankgebäude haben tief greifende Veränderungsprozesse in Gang gesetzt. Mit einem Projekt zur Organisations- und Prozessoptimierung wurden die Voraussetzungen für künftige Effizienzsteigerungen geschaffen. All dies setzt ein hohes Maß an Flexibilität der Führungskräfte und Mitarbeiter voraus.

Ausbildung und Qualifizierung haben unverändert einen hohen Stellenwert. 20 Mitarbeiter konnten ihre Ausbildung bzw. ihre überbetrieblichen Weiterbildungsmaßnahmen wie z.B. zum Bankfachwirt erfolgreich abschließen. Erfreulich ist die mit 81% hohe Verbleibquote unserer Azubis. Wir sehen sie als Bestätigung für ein gutes Arbeitsklima und für interessante Entwicklungsperspektiven in unserer Bank. Schwerpunkte unserer Personalentwicklungsmaßnahmen sind die Optimierung der Vertriebsaktivitäten und die Förderung marktorientierten Handelns in allen Bereichen.

Insgesamt waren am 31. Dezember 2002 in der Bank 378 Mitarbeiter und in unserer Tochterfirma M-Wert 21 Mitarbeiter beschäftigt. Die Tochterfirma M-Service hatte zum Jahresende sechs Mitarbeiter.

Bankneubau

Mit dem Bezug des Neubaus wurde ein Meilenstein in der über 100-jährigen Geschichte der Bank gesetzt und es wurden die

räumlichen und organisatorischen Voraussetzungen für die weitere positive Entwicklung geschaffen.

Der Umzug verlief reibungslos bei voller Betriebsbereitschaft, sodass der Geschäftsbetrieb am neuen Standort am 3. Juni ohne Unterbrechung aufgenommen werden konnte.

Die Einweihung wurde mit zahlreichen Vertretern aus Politik und Wirtschaft am 19. Juni gefeiert. Zuvor hatten die Mitarbeiter mit ihren Familien Gelegenheit, sich am Tag der offenen Tür vom Gebäude und von den neuen Arbeitsplätzen einen ersten Eindruck zu verschaffen.

Risikobericht

Bewährtes Augenmaß im Umgang mit Risiken ist angesichts schwer überschaubarer Marktentwicklungen und erhöhter Unsicherheit ein überzeugendes Argument für Anleger. Die MünchenerHyp profitiert von der erhöhten Risikosensibilität und -transparenz.

Zur Identifizierung, Analyse, Messung und Steuerung aller relevanten Risiken wurden umfassende Vorkehrungen getroffen und ein Risikocontrolling installiert. Hierbei wird nach

- Adressenausfallrisiken,
- Liquiditätsrisiken,
- Marktpreisrisiken und
- sonstigen Risiken

unterschieden.

Ein Risikobudgetierungsverfahren aggregiert alle Einzelrisiken auf Gesamtbankebene und stellt sie dem verfügbaren Risikokapital gegenüber. Daraus abgeleitete Limite in Verbindung mit entsprechenden Steuerungsverfahren und Systemen zur Risikofrüherkennung bilden das Bindeglied zwischen eingegangenen Risiken und der Risikotragfähigkeit der Bank.

Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken sind Wertverluste, die aufgrund von Bonitätsverschlechterung oder Ausfall von Kreditkunden bzw. von Kontrahenten im Wertpapier- und Derivategeschäft entstehen können. Diesen Risiken wird mit umfassenden einzelgeschäftsbezogenen und portfolioorientierten Vorkehrungen begegnet.

Die Kreditprozesse sind weitgehend IT-gestützt. Abweichungen von den schriftlich fixierten Abläufen und Verfahren werden nicht toleriert. Abhängig von der Größe, der Komplexität und dem Risikogehalt der Engagements sind Verfahren zur laufenden Überwachung und Risikofrüherkennung implementiert. Die Bewertung der Pfandobjekte in der Immobilienfinanzierung erfolgt, unter Beachtung der gebotenen Vorsicht, auf der Grundlage einer von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigten Wertermittlungsanweisung. Die Objektbewertung wird von den unabhängigen Sachverständigen der Tochter M-Wert GmbH vorgenommen.

Neben den einzelgeschäftsbezogenen Vorkehrungen im Kreditgeschäft werden Kreditrisiken auch auf Portfolioebene mit geeigneten Instrumenten überwacht. Die Einteilung der Kredite in Risikoklassen erfolgt auf der Grundlage eines internen Ratings. Hierbei ergibt sich das Risiko eines Engagements aus dem Bonitätsrisiko und dem Risiko der Wertminderung der Pfandobjekte [Objektrisiko].

Beide Risiken werden zunächst gesondert bewertet und über eine Aggregationsmatrix zusammengeführt. Klumpenrisiken wird durch entsprechende Regelungen entgegengewirkt, die für eine angemessene Differenzierung des Kreditbestandes nach Objektarten, Schuldnern, Branchen, Regionen usw. sorgen. Teilportfolios, in denen größere Engagements vorkommen, unterliegen einer besonderen Überwachung, die auch Limite zur Sicherstellung einer angemessenen Granularität dieser Portfolios beinhalten.

Zur Begrenzung der Kontrahentenrisiken im Wertpapier-, Derivate- und Geldmarktgeschäft wurde ein differenziertes Limitsystem eingerichtet. In regelmäßigen Berichten wird die Geschäftsleitung über die Höhe der Adressenausfallrisiken und die Auslastung der Limite umfassend informiert.

Die Wirksamkeit der getroffenen Vorkehrungen zeigte sich auch im Geschäftsjahr 2002 in günstigen Strukturkennziffern und vergleichsweise moderaten Kreditausfällen. So lag die Nettozuführung zu den Einzelwertberichtigungen im Kreditgeschäft unter 0,05 % der Bilanzsumme.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken bezeichnen die Gefahr, dass Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nicht pünktlich und in erforderlichem Umfang erfüllt werden können. Zur Abwehr dieser Gefahr dient eine sorgfältige, IT-gestützte Liquiditätsplanung und -steuerung auf der Basis einer taggenauen Vorscheurechnung. Die getroffenen Vorkehrungen berücksichtigen auch, dass mögliche, plötzlich auftretende negative Marktentwicklungen die Liquiditätssituation belasten können. Zur Sicherung der kurzfristigen Liquiditätsversorgung wird ein ausreichend großes Dispositionspotential bei der Europäischen Zentralbank vorgehalten. Demselben Zweck dienen auch die Teilnahme an den Geldmarktgeschäften der EZB und die zahlreichen Geschäftsverbindungen am Geldmarkt mit Banken erstklassiger Bonität.

Marktpreisrisiken

Hierunter werden potenzielle Wertverluste aufgrund von Preisänderungen an den Finanzmärkten verstanden. Aufgrund der risikobeschränkenden gesetzlichen Bestimmungen für Hypothekenbanken, sind im Wesentlichen nur Zinsänderungsrisiken relevant. Die Messung, Begrenzung und Steuerung dieser Risiken erfolgten mit zeitgemäßen

Verfahren auf der Grundlage des Barwertkonzepts. Über die Mindestanforderungen an das Betreiben von Handelsgeschäften der Kreditinstitute hinausgehend werden einheitlich alle bilanziellen und außerbilanziellen Geschäfte einbezogen. Die Überwachung der Risiken erfolgt permanent und die Risikokennziffern, die Auslastung der Limite und das Ergebnis der Risikodisposition werden täglich der Geschäftsleitung berichtet.

Die nach strengen Grundsätzen festgelegten Limite sind darauf ausgerichtet, dass auch bei einer Kapitalmarktentwicklung, die dem schlechtesten anzunehmenden Fall entspricht, die entstehenden Zinsrisiken durch die Ertragskraft der Bank gedeckt sind. Diese Limite sind restriktiver als die Regelungen im Rahmen des Ampelmodells der Bankenaufsicht. Nach diesem Modell wird das barwertige Zinsrisiko bei einem unterstellten Zinsanstieg um 100 Basispunkte ins Verhältnis zum haftenden Eigenkapital der Hypothekenbank gesetzt. Ein so gemessener Wert bis 10 % liegt im Grünbereich, bis 20 % im Gelbbereich. Nach diesem Verfahren gemessen erreichten die Zinsrisiken der MünchenerHyp zum 31. Dezember 2002 einen Wert von 0,5 %. Maximal wurden im Jahr 2002 5,1 % gemessen und im Durchschnitt 2,1 %.

Sonstige Risiken

In die Kategorie sonstige Risiken fallen operative Risiken, wie rechtliche und steuerliche Risiken, Betrugsrisiken, Risiken aus Fehlfunktionen oder Ausfällen von IT-Systemen sowie andere Betriebsrisiken. Entsprechend der Vielfalt dieser Risiken wird ihnen mit unterschiedlichen branchenüblichen Vorkehrungen begegnet. Bereits bei der Planung unseres neuen Bankgebäudes wurde der Vermeidung bzw. Minimierung von Betriebsrisiken große Aufmerksamkeit gewidmet. So wurden zwei autarke, räumlich getrennte Rechenanlagen installiert. Für den Fall gravierender Störungen der IT-Systeme wurden detaillierte Notfallpläne erstellt.

Alle relevanten Prozesse und Arbeitsabläufe sind schriftlich festgelegt. Auch die sorgfältige Personalauswahl und die intensive Schulung und Weiterbildung der Mitarbeiter tragen zur Minimierung operativer Risiken bei.

Die direkt der Geschäftsleitung unterstellte interne Revision prüft regelmäßig die Einhaltung von Abläufen, Verfahren und sonstigen Regelungen. Soweit operative Risiken versicherbar sind, wurden entsprechende Personen- und Sachversicherungen abgeschlossen. Auch die sonstigen Risiken sind in das oben beschriebene Risikobudgetierungsverfahren einbezogen und werden bei der Aufteilung des Risikokapitals angemessen berücksichtigt.

Basel II

Die neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung für Banken wird im Mai 2003 ihre endgültige Fassung erhalten. Auch für die MünchenerHyp ist die Frage der möglichen Auswirkungen des neuen Capital Accord von großer Bedeutung, gilt es doch die Vorteile der exakteren Abbildung der Risiken bestmöglich zu nutzen.

Die MünchenerHyp hat sich an der Quantitative Impact Study 3 beteiligt – einer Studie der Bankenaufsicht mit dem Ziel, auf Basis der gesammelten Daten die endgültige Festlegung der Modellparameter zur Messung der Kredit- und Betriebsrisiken durchzuführen. Auch unsere Ergebnisse zeigen, dass umso weniger Eigenkapital erforderlich ist, je differenzierter die Methoden zur Risikomessung sind. Den höchsten Eigenkapitalbedarf weist die derzeitige pauschale Bemessung aus. Mit dem neuen, modifizierten Standardansatz kommt es aufgrund unseres hohen Anteils an grundpfandrechtlich gesicherten, wohnwirtschaftlichen Realkrediten sowie Staatsfinanzierungen und Kommunalkrediten bester Qualität bereits zu einer spürbaren Reduzierung der Eigenkapitalunterlegung. Eine merkliche Entlastung wird bei den auf internen

Ratings basierenden sogenannten IRB-Ansätzen erreicht, hier wird die erstklassige Qualität unseres Kreditportfolios honoriert.

M-Wert GmbH und M-Service GmbH

Weiterhin erfolgreich entwickelt sich unsere Tochter M-Wert GmbH. Gegenüber dem Vorjahr expandierte die Gesellschaft erneut und beschäftigte zum 31. Dezember 2002 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in den wichtigsten Regionen Deutschlands vor Ort präsent sind.

Die qualifizierten Sachverständigen etablieren sich bei einer ständig wachsenden Zahl von Banken des genossenschaftlichen Finanzverbundes als kompetente Partner für die Bewertung von Immobilien. Das umfassende fachliche Know-how wird auch Verbänden, Ausschüssen und Gremien zur Verfügung gestellt. An den entsprechenden Seminaren und Fortbildungsmaßnahmen besteht lebhaftes Interesse.

Die Nachfrage nach den Dienstleistungen der M-Wert GmbH steigt vor dem Hintergrund bankinterner Risikosteuerung und aufsichtlicher Vorgaben weiterhin stark an.

Auch im dritten vollen Geschäftsjahr wurde ein positives Betriebsergebnis erwirtschaftet. Der Gewinn wurde auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Die Immobilienservice GmbH der Münchener Hypothekenbank [M-Service] verwaltet als 100%ige Tochter den gesamten Immobilienbestand der Bank und ihre eigenen Immobilien mit dem Ziel einer optimalen Gestaltung des Immobilienportfolios.

Schwerpunkt der Tätigkeiten im Berichtszeitraum waren vor allem die Fertigstellung, Abnahme und Inbetriebnahme unseres neuen

Hauptgebäudes sowie die Sanierung eines von der Bank erworbenen denkmalgeschützten Gebäudes, das an das Bankgebäude angrenzt.

Ausblick

Der Start in das Geschäftsjahr 2003 ist vor dem Hintergrund eines konjunkturell und strukturell weiter ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes zu sehen. Der erwartete konjunkturelle Silberstreif ist noch nicht auszumachen. Ein Anspringen der Konjunktur in den USA wäre die Voraussetzung für eine Aufwärtsentwicklung diesseits des Atlantiks. Solange keine Klarheit über den Ausgang des Irak-Konfliktes herrscht, bewegt sich der konjunkturelle Trend in Deutschland günstigstenfalls seitwärts. Für unser Geschäft zählt der private Wohnungsbau zu den besonderen Problembereichen. Die zu Jahresbeginn erneut deutlich gesunkenen Zinsen konnten der Baukonjunktur noch nicht aufhelfen. Gleichwohl sehen wir auch in diesem Umfeld Geschäftschancen, die es zu nutzen gilt. Vor diesem Hintergrund verlief der Start erfolgreich.

Die bisher von der Bank bearbeiteten europäischen Teilmärkte werden auch weiterhin als attraktiv angesehen. Die erkennbare Abkühlung der Konjunktur in den Nachbarländern macht das Geschäft natürlich schwieriger. Großbritannien hebt sich mit einem immer noch deutlichen Wachstum des Bruttoinlandsproduktes aufgrund der erheblichen Strukturanpassungen und -veränderungen in den letzten 20 Jahren positiv aus dem Kreis der Mitgliedstaaten der Europäischen Union heraus. Daher wird im Auslandsgeschäft auch zukünftig das Hauptaugenmerk der Bank, unter besonderer Beachtung der Entwicklung der Immobilienmärkte, auf diese Regionen fokussiert sein.

Wir haben uns vorgenommen, im Hypothekenneugeschäft die Zusagezahlen des Jahres 2002 zu übertreffen, und zielen auf die

1,5-Mrd.-€-Marke. Um dies zu erreichen, wurden die Vertriebsstrukturen weiterentwickelt und die Vertriebssteuerung ausgebaut. Keinen Anlass sehen wir, von unserer zurückhaltenden Politik im Staatsfinanzierungsgeschäft abzugehen. Wir werden uns nur engagieren, wenn bei fristen- und liquiditätskongruenter Refinanzierung eine angemessene Zinsmarge zu erwirtschaften ist. Auf dieser Grundlage haben wir uns keine dezidierten Volumenziele gesteckt und hielten gegebenenfalls auch einen Rückgang des Kreditvolumens für tolerierbar.

Im Emissions- und Wertpapiergeschäft halten wir an unserer am Investoreninteresse orientierten Geschäftspolitik fest. Wir erwarten, dass wir das Segment der Jumbo-Pfandbriefe in der derzeitigen Nachfragesituation mit einer, allenfalls zwei Benchmarkemissionen bedienen können. Von weiter lebhafter Nachfrage gehen wir bei strukturierten, für spezielle Investorenbedürfnisse maßgeschneiderten Emissionen aus. Hier bieten wir unser 10 Mrd € umfassendes Debt Issuance Programme zur Dokumentation nach internationalen Standards an.

Für die Ertragsentwicklung wird bestimmend, dass die in der Investitionsphase ausgeweiteten Kostenpositionen zügig zurückgeführt werden. Um diesen Prozess auf eine breite Grundlage zu stellen und strukturell abzusichern, wurde im Herbst 2002 ein Projekt zur Organisations- und Prozessoptimierung initiiert, mit dem bereits 2003 eine sichtbare Reduzierung des Verwaltungsaufwands erreicht werden soll. Insgesamt rechnen wir mit einer weiter positiven Entwicklung des Jahresergebnisses.

Abgeschlossen im Februar 2003

JAHRESABSCHLUSS

j a h r e s b i l a n z z u m 3 1 . d e z e m b e r 2 0 0 2
g e w i n n - u n d v e r l u s t r e c h n u n g f ü r d a s g e s c h ä f t s j a h r 2 0 0 2
a n h a n g

31.12.2001

AKTIVSEITE

€

€

T€

1. Barreserve			
a) Kassenbestand	40.669,36		29
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	45.338.016,22		64.223
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank € 45.338.016,22		45.378.685,58	64.252
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	315.134.182,22		311.785
b) Kommunalkredite	3.181.269.224,76		3.436.485
c) andere Forderungen	1.391.328.491,39		1.360.901
darunter:			
täglich fällig € 140.538.740,31		4.887.731.898,37	5.109.171
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	10.651.197.670,65		10.244.359
b) Kommunalkredite	6.347.129.791,06		6.092.605
c) andere Forderungen	68.125.124,30		96.501
darunter:			
gegen Beleihung von Wertpapieren € 29.082,10		17.066.452.586,01	16.433.465
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.259.569.874,20		7.157.132
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.873.270.888,66			[1.996.622]
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.583.631.737,99			
ab) von anderen Emittenten € 5.386.298.985,54			[5.160.510]
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.061.937.700,32			
b) eigene Schuldverschreibungen	121.028.621,57		219.706
Nennbetrag € 118.056.452,43		7.380.598.495,77	7.376.838
Übertrag:		29.380.161.665,73	28.983.726

PASSIVSEITE	€	€	31.12.2001 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	754.388.220,23		829.906
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	402.707.841,49		525.124
c) andere Verbindlichkeiten	735.803.717,77		785.875
darunter:			
täglich fällig € 1.358.501,06			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen			
an den Darlehensgeber ausgehändigte			
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 2.240.669,82			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 3.592.238,62			
		1.892.899.779,49	2.140.905
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.638.085.190,19		3.426.228
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.052.116.567,20		1.671.513
c) Spareinlagen	23.255,54		25
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten € 23.255,54			[25]
d) andere Verbindlichkeiten	683.359.315,22		782.445
darunter:			
täglich fällig € 18.091.685,84			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen			
an den Darlehensgeber ausgehändigte			
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 74.799.829,24			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 23.008.134,67			
		6.373.584.328,15	5.880.211
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) begebene Hypothekenpfandbriefe	5.874.178.594,17		5.423.777
b) begebene öffentliche Pfandbriefe	12.947.376.493,08		12.788.414
c) begebene sonstige Schuldverschreibungen	1.812.243.470,03		2.365.896
		20.633.798.557,28	20.578.087
4. Treuhandverbindlichkeiten		526.657,73	590
darunter:			
Treuhandkredite € 526.657,73			
5. Sonstige Verbindlichkeiten		267.502.552,02	322.828
Übertrag:		29.168.311.874,67	28.922.621

31.12.2001

AKTIVSEITE

€

€

T€

Übertrag:		29.380.161.665,73	28.983.726
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		125.283.603,13	122.733
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a] Beteiligungen	18.715.248,77		11.716
darunter:			
an Kreditinstituten € 2.633.127,09			
b] Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.104.500,00		1.105
darunter:			
bei Kreditgenossenschaften € 1.081.500,00			
		19.819.748,77	12.821
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		551.088,34	151
8. Treuhandvermögen		526.657,73	590
darunter:			
Treuhandkredite € 526.657,73			
9. Sachanlagen		108.942.051,48	96.888
10. Sonstige Vermögensgegenstände		42.791.447,12	252.868
11. Rechnungsabgrenzungsposten			
a] aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	187.536.383,10		144.546
b] andere	1.225.225,96		1.635
		188.761.609,06	146.181
Summe der Aktiva		29.866.837.871,36	29.615.958

PASSIVSEITE	€	€	31.12.2001 T€
<i>Übertrag:</i>		29.168.311.874,67	28.922.621
6. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	58.670.357,39		63.354
		58.670.357,39	63.354
7. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.632.940,00		12.195
b) Steuerrückstellungen	5.567.826,03		14.650
c) andere Rückstellungen	7.071.644,48		6.671
		26.272.410,51	33.516
8. Nachrangige Verbindlichkeiten		66.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital		103.280.960,02	103.281
10. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	210.003.280,64		209.060
aa) Geschäftsguthaben € 76.469.831,97			[75.527]
ab) stille Beteiligungen € 133.533.448,67			[133.533]
b) Ergebnisrücklagen	225.438.340,75		209.439
ba) gesetzliche Rücklage € 223.904.465,11			[207.905]
bb) andere Ergebnisrücklagen € 1.533.875,64			[1.534]
c) Bilanzgewinn	8.560.647,38		8.387
		444.002.268,77	426.886
Summe der Passiva		29.866.837.871,36	29.615.958
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		21.786.047,25	43.823
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		518.957.817,46	601.881

31.12.2001

AUFWENDUNGEN

€

€

T€

1. Zinsaufwendungen		1.459.434.482,43	1.458.645
2. Provisionsaufwendungen		10.264.561,16	10.486
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand	25.678.994,21		24.952
aa) Löhne und Gehälter € 19.991.244,72			[19.675]
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 5.687.749,49			[5.277]
<i>darunter:</i>			
<i>für Altersversorgung € 2.678.831,61</i>			
b) andere Verwaltungsaufwendungen	24.050.623,54		23.453
		49.729.617,75	48.405
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		6.011.863,67	3.515
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.522.239,06	2.348
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		18.425.197,62	10.439
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		18.698.749,00	26.874
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		111.293,93	101
9. Auf Grund einer Gewinnngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		8.398.651,20	0
10. Jahresüberschuss		21.082.955,06	21.162
Summe der Aufwendungen		1.594.679.610,88	1.581.975
1. Jahresüberschuss		21.082.955,06	21.162
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		477.692,32	225
		21.560.647,38	21.387
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		13.000.000,00	13.000
4. Bilanzgewinn		8.560.647,38	8.387

ERTRÄGE	€	€	31.12.2001 T€
1. Zinserträge			
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.224.417.673,92		1.229.752
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	342.620.555,99		344.834
		1.567.038.229,91	1.574.586
2. Laufende Erträge			
a) aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	13.757.036,49		2.513
b) aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	430.799,57		638
		14.187.836,06	3.151
3. Provisionserträge		3.255.769,78	2.526
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		8.241.062,45	33
5. Sonstige betriebliche Erträge		1.956.712,68	1.679
Summe der Erträge		1.594.679.610,88	1.581.975



Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gem. § 340 e 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 § 340 f HGB. Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Wertpapiere, die im Rahmen des Kommunalgeschäfts erworben wurden, werden wie Anlagevermögen behandelt und 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. Da Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt keine Einzelbewertung.

Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Neben planmäßigen Abschreibungen – entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen – wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

Die Aufwendungen für die stillen Beteiligungen, die bisher unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen wurden, werden erstmals unter dem Aufwandsposten 9 eingestellt. Anteilige Zinsen aus dem Derivategeschäft sind in den anderen Forderungen/anderen Verbindlichkeiten an Kreditinstitute ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Sonstigen Vermögensgegenständen und Sonstigen Verbindlichkeiten. 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 6 % ermittelten Teilwert bemessen.

Auf fremde Währung lautende Bilanzposten werden zum Stichtagskurs nach § 340 h Abs. 1 HGB umgerechnet. Aufwendungen und Erträge werden zum jeweiligen Tageskurs bewertet.

Fristengliederung nach Restlaufzeiten

aktivseite	31.12.2002 in t€
Forderungen an Kreditinstitute	4.887.732
– bis drei Monate	1.270.728
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	581.652
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.799.951
– mehr als fünf Jahre	1.235.401
Forderungen an Kunden	17.066.453
– bis drei Monate	433.504
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	640.203
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	3.097.134
– mehr als fünf Jahre	12.895.612
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	
– bis zu einem Jahr	3.039.342
passivseite	31.12.2002 in t€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.892.900
– bis drei Monate	509.124
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	125.185
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	646.781
– mehr als fünf Jahre	611.810
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden [ohne Spareinlagen]	6.373.561
– bis drei Monate	320.665
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	373.366
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.244.093
– mehr als fünf Jahre	3.435.437
Verbriefte Verbindlichkeiten	20.633.799
– bis drei Monate	1.628.518
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.050.542
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.798.955
– mehr als fünf Jahre	7.155.784

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

	31.12.2002 in t€	31.12.2001 in t€
Forderungen an		
– Kreditinstitute	154.391	80.411
– Kunden	39.881	12.854
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kreditinstituten	111.252	58.821
– Kunden	0	0

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2002 in t€	31.12.2001 in t€
Forderungen an		
– Kunden	1.919	1.576
Verbindlichkeiten gegenüber		
– Kunden	1.033	406

Börsenfähige Wertpapiere

	31.12.2002 in t€		31.12.2001 in t€	
<i>Aktivposten</i>	<i>börsennotiert</i>	<i>nicht börsennotiert</i>	<i>börsennotiert</i>	<i>nicht börsennotiert</i>
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.972.083	274.948	6.951.768	79.976
Beteiligungen	332	0	332	0

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten t €	Zugänge t €	Abgänge t €	Abschrei- bungen Geschäftsjahr t €	Abschrei- bungen kumuliert t €	Buchwert am Bilanzstichtag t €	Buchwert des Vorjahres t €
Sachanlagen	119.008	18.518	8.196	6.012	20.388	108.942	96.888
Veränderungen +/- *)							
Beteiligungen und Geschäftsgut- haben bei Genossenschaften	12.821		+ 6.999			19.820	12.821
Anteile an verbundenen Unternehmen	151		+ 400			551	151
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	4.261.388		-238.375			4.023.013	4.261.388

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

Bei dem Abgang der Wertpapiere im Anlagevermögen handelt es sich um öffentlich-rechtliche Emissionen im Sinne des 3. Finanzmarktförderungsgesetzes.

Sachanlagen

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 74.190 T€ [Vorjahr 33.299 T€]

Nachrangige Vermögensgegenstände

Im Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ ist ein Betrag von 11.534 T€ [Vorjahr 11.534 T€] enthalten.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 4.213 T€ entstanden.

Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 % 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

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.

Genussrechtskapital

Das Genussrechtskapital in Höhe von 103.281 T€ entspricht mit 100.421 T€ den Anforderungen des §10 Abs. 5 KWG.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen

	gesetzliche Rücklagen in t€	andere Ergebnisrücklagen in t€
Stand 1.1.2002	207.904	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	3.000	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	13.000	0
Stand 31.12.2002	223.904	1.534

Geschäftsguthaben

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

	31.12.2002 in €	31.12.2001 in €
Geschäftsguthaben	76.469.831,97	75.526.858,97
a) der verbleibenden Mitglieder	75.968.491,97	74.655.358,97
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	496.230,00	867.440,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.110,00	4.060,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	1.108,03	1.391,03

Stille Beteiligungen

Die stillen Beteiligungen in Höhe von 133.533 T€ entsprechen den Anforderungen des §10 Abs. 4 KWG. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 8.399 T€ an.

Fremdwährungspositionen

In den Aktivposten sind 532.929 T€ [Vorjahr 613.252 T€] und in den Passivposten 810.717 T€ [Vorjahr 537.809 T€] in Fremdwährung enthalten. Bei allen Geschäften in Fremdwährung erfolgte eine Absicherung gegen Kursrisiken.

Termingeschäfte/Derivate

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

	nominalbetrag [in mio €]				
	<i>Restlaufzeit bis ein Jahr</i>	<i>Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre</i>	<i>Restlaufzeit mehr als fünf Jahre</i>	<i>Summe</i>	<i>Adressenrisiko</i>
zinsbezogene geschäfte					
Zins-Swaps	599	11.622	12.586	24.807	473
Zinsoptionen					
– Käufe	0	56	0	56	0
– Verkäufe	326	278	275	879	0
– Sonstige Zinskontrakte	0	0	201	201	0
währungsbezogene geschäfte					
Cross-Currency Swaps	193	767	306	1.266	8

Bei den Kontrahenten handelt es sich ausnahmslos um Banken in OECD-Ländern. Da diese Geschäfte Bilanzposten zugeordnet sind, besteht hier lediglich ein Erfüllungsrisiko. Das Adressenrisiko ist die Summe aller positiven Wiederbeschaffungswerte.

Deckungsrechnung**a. hypothekenpfandbriefe** 31.12.2002 in t €

Ordentliche Deckung	9.146.345
1. Forderungen an Kreditinstitute [Hypothekendarlehen]	215.340
2. Forderungen an Kunden [Hypothekendarlehen]	8.909.568
3. Sachanlagen [Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken]	21.437
Ersatzdeckung	1.053.000
Deckungswerte insgesamt	10.199.345
Summe der deckungspflichtigen Hypothekenpfandbriefe	10.080.376
Überdeckung	118.969

b. öffentliche pfandbriefe 31.12.2002 in t €

Ordentliche Deckung	15.335.321
1. Forderungen an Kreditinstitute [Kommunalkredite]	2.972.070
2. Forderungen an Kunden [Kommunalkredite]	5.981.356
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.381.895
Ersatzdeckung	0
Deckungswerte insgesamt	15.335.321
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	15.090.192
Überdeckung	245.129

Rückzahlungen im Hypothekenbestand

	t €
– Planmäßige Tilgungen	285.534
– Tilgung wegen Nichtannahme des Prolongationsangebots	169.775
– außerplanmäßige Tilgungen	174.706

von den Deckungshypotheken sind gegeben auf

	Posten	t €
– Wohngrundstücke	99.693	7.774.970
– noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.634	135.355
– Hypotheken an Bauplätzen	79	9.464
– gewerblichen Grundbesitz	3.033	1.178.118
– landwirtschaftlichen Grundbesitz	1.036	27.001
Gesamt	105.475	9.124.908

Aufgliederung der Deckungshypothecken**a. grössengruppen**

	über t €	bis zu t €	Posten	t €
		50	39.499	1.284.691
	50	500	64.926	6.349.232
	500		1.050	1.490.985
			105.475	9.124.908

b. beleihungsgebiete

	Posten	t €
Baden-Württemberg	20.828	1.647.415
Bayern	24.458	2.088.299
Berlin	859	209.522
Brandenburg	981	94.371
Bremen	175	11.708
Hamburg	422	71.240
Hessen	8.360	816.627
Mecklenburg-Vorpommern	890	88.731
Niedersachsen	9.597	638.134
Nordrhein-Westfalen	20.146	1.608.596
Rheinland-Pfalz	3.803	291.071
Saarland	1.293	86.520
Sachsen	2.893	322.191
Sachsen-Anhalt	1.065	113.477
Schleswig-Holstein	7.661	635.944
Thüringen	2.006	162.298
Ausland	38	238.764
Gesamt	105.475	9.124.908

Zinsrückstände

Die Zinsrückstände aus Hypothekendarlehen, soweit sie in der Zeit vom 1.10.2001 bis 30.9.2002 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

		davon Wohnungsbau	davon Gewerbe
	t €	t €	t €
aus Hypothekendarlehen	8.983	7.327	1.656

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen

		davon Wohnungsbau	davon Gewerbe
Am 31.12.2002 waren anhängig			
– Zwangsversteigerungsverfahren	390	346	44
– Zwangsverwaltungsverfahren	233	206	27
	149*)	132*)	17*)
Im Geschäftsjahr 2002 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	96	87	9

*) davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

Zur Rettung unserer Forderungen musste kein Objekt übernommen werden.

Mitgliederbewegung

	<i>Zahl der Mitglieder</i>	<i>Anzahl der Geschäftsanteile</i>	<i>Haftsumme €</i>
Anfang 2002	94.731	1.066.525	272.657.116,25
Zugang 2002	1.612	36.205	9.255.808,25
Abgang 2002	1.563	17.450	4.461.092,50
Ende 2002	94.780	1.085.280	277.451.832,00

€

Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	1.313.133,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	4.794.715,75
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

Personalstatistik

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt	<i>männlich</i>	<i>weiblich</i>	<i>insgesamt</i>
Vollzeitbeschäftigte	172	145	317
Teilzeitbeschäftigte	2	40	42
Beschäftigte insgesamt	174	185	359
Auszubildende	2	17	19

Anteilsbesitz

	<i>Kapitalanteil in %</i>	<i>Eigenkapital in t €</i>	<i>Jahresergebnis in t €</i>
M-Wert GmbH, München	100	50	166
Immobilien-service GmbH der Münchener Hypothekenbank eG, [M-Service], München	100	501	0
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz	33	9	-121

Organe

a u f s i c h t s r a t

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

Michael Glos MdB ... Berlin, [stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats]

S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee

Josef Graßl ... Ingolstadt [verstorben am 13.01.2002] Mitglied des Vorstands Raiffeisenbank Ingolstadt-Pfaffenhofen-Eichstätt eG

Dr. Rainer Märklin ... Reutlingen, Bankdirektor i.R.

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

Jürgen Partenheimer ... München, Bankdirektor i.R.

Hans Pfeifer ... Düsseldorf, Vorstandsmitglied der WGZ-Bank Westdeutsche Genossenschaftszentralbank eG

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

Dr. Manfred Wächtershäuser ... Frankfurt am Main, Exekutiv-Direktor Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank AG Frankfurt am Main

v o r s t a n d

Dr. Hans-Ludwig Bungert [bis 31.12.2002] ... Erich Rödel ... Dr. Hans-Rainer Förger ... Horst-Dieter Thiel

An Mitglieder des Vorstands bestanden Kredite in Höhe von 248 T€ und an Mitglieder des Aufsichtsrats in Höhe von 26.146 T€.

Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 4.939 T€ gebildet.

Die Gesamtbezüge für den Aufsichtsrat betrugen im Berichtsjahr 165 T€.

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen die Gesamtbezüge 537 T€.

Prüfungsverband

Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, Schellingstraße 4

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 eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 8.239 T€ verbunden.

München, den 19. Februar 2003

m ü n c h e n e r h y p o t h e k e n b a n k e g

Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Hans-Rainer Förger

Horst-Dieter Thiel

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Münchener Hypothekenbank eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002 gemäß § 53 Abs. 2 GenG und § 340k HGB geprüft. Die Buchführung sowie die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 § 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 des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 22. März 2003

deutscher genossenschafts- und raiffeisenverband e.v.

Spanier

i.V. Huber

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2002 die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand schriftlich und mündlich laufend über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Vorgänge unterrichten lassen. Durch wiederholte Prüfungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und erteilte die erforderlichen Zustimmungen. Grundsätzliche Fragen der Geschäfts- wie auch der Risikopolitik wurden gemeinsam mit dem Vorstand in mehreren Sitzungen erörtert. Für besondere Aufgaben bestehen ein Arbeits-, ein Revisions- und ein Darlehensausschuss; ergänzend war für den Neubau der Bank ein Bauausschuss bestellt. Die Ausschüsse tagten im abgelaufenen Geschäftsjahr mehrfach mit dem Vorstand und fassten die notwendigen Beschlüsse. Über die Arbeit der Ausschüsse wird der Aufsichtsrat laufend unterrichtet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2002 und der Lagebericht sind unter Einbeziehung der Buchführung vom zuständigen Prüfungsverband, dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, geprüft worden. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Ergebnis der Prüfung wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2002 und der darin enthaltenen Vorwegzuweisung zu den Ergebnissrücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Zum Ablauf des Geschäftsjahres schied Herr Dr. Hans-Ludwig Bungert aus dem Vorstand der Bank aus, dem er seit Oktober 1984– ab 1995 als Sprecher – angehörte. In diesen 18 Jahren erlebte die Bank eine überaus erfolgreiche Aufwärtsentwicklung. Der Aufsichtsrat dankt ihm für seine langjährige engagierte Arbeit für die Bank und verbindet mit diesem Dank die besten Wünsche für seinen Ruhestand.

Am 03.01.2003 verstarb das ehemalige Mitglied des Vorstands Herr Dr. Anton Sirch. Er gehörte dem Vorstand von 1963 bis 1985 und ab 1985 bis 1993 dem Aufsichtsrat an; von 1985 bis 1989 als dessen Vorsitzender. Herr Dr. Sirch hat die Bank mit seinem Weitblick, seinem Gestaltungswillen und seiner verbindenden Kraft entscheidend geprägt und ihr Ansehen gefestigt und gemehrt. Im Dank für seine Verdienste bewahren wir ihm ein ehrendes Andenken.

Am 09.03.2003 ist Herr Josef Hadler verstorben, der dem Aufsichtsrat von 1990 bis 1995 angehörte. Mit seinem Rat und seinem großen Erfahrungsschatz hat er die Stellung und das Ansehen unserer Bank im genossenschaftlichen Verbund und darüber hinaus gefestigt und gemehrt. Der Aufsichtsrat wird Herrn Hadler in guter und dankbarer Erinnerung behalten.

München, 22. März 2003

Prof. Dr. Willibald J. Folz | Vorsitzender des Aufsichtsrats



MORE INITIATIVE

MEHR INITIATIVE

INNOVATIV AUS TRADITION

beständigkeit steht nicht im Gegensatz zum Wandel. Die strategische Kontinuität in der Geschäftspolitik und das dauerhafte Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind vielmehr die Voraussetzung, dass der Wandel gelingt.

Ein erfolgreiches Traditionsunternehmen versteht den Wandel als Normalität.

Veränderung ist kein Wert an sich. Die derzeit weit verbreitete Aufbruch- und Ruck-Rhetorik läuft Gefahr, kurzfristigen Aktionismus zu produzieren. In einem schwierigen und unübersichtlichen Umfeld ist echter Fortschritt nur mit Offenheit, Augenmaß und Ausdauer erreichbar.

Wandel und Wechsel hat unsere Bank in diesem Jahr mehr als sonst erfahren. Im Juni sind wir in unseren Neubau eingezogen. Im November wurde mit der Umstellung auf das neue SAP-System ein wichtiges Zwischenziel erreicht. Und schließlich brachte der Jahreswechsel zugleich den Stabwechsel im Vorstand.

Raum für weiteres Wachstum

Mit dem Bezug des Neubaus im Juni 2002 wurde ein Meilenstein in der über 100-jährigen Geschichte der Bank gesetzt. Die ersten Überlegungen zu einem neuen Firmensitz wurden bereits vor Jahrzehnten angestellt. Denn es war früh abzusehen, dass bei einem kontinuierlichen Wachstum der Bank die verfügbaren Kapazitäten am Standort Nußbaumstraße nicht ausreichen würden. Der Raumbedarf wurde in den letzten Jahren immer dringender. Eine wachsende Zahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter musste in weit auseinander liegenden Büros untergebracht werden.

Bei der Planung des Neubaus bestand die besondere Herausforderung darin, den hohen Anforderungen an Funktionalität und Ästhetik gleichermaßen gerecht zu werden. Für die zum Wettbewerb eingeladenen Architekten war es von besonderem Reiz, die stringenten städtebaulichen Vorgaben mit den besonderen Gegebenheiten am Karl-Scharnagl-Ring in Einklang zu bringen. Einerseits musste eine wirtschaftlich vernünftige Lösung gefunden werden. Andererseits wollten wir der Nachbarschaft zur Bayerischen Staatskanzlei architektonisch gerecht werden.

Jedes Dienstleistungsunternehmen gibt dem Dialog mit seinen Kunden höchste Priorität. Unsere Kunden sind in erster Linie die Volksbanken und Raiffeisenbanken, die uns am Karl-Scharnagl-Ring jetzt auf kurzem Weg erreichen. Auch für das Wertpapiergeschäft, das zunehmend internationaler wird, ist die zentrale Lage vorteilhaft.

Nach dem Umzug haben wir bessere Arbeitsbedingungen, kürzere Wege und sind attraktiver nach außen. Wir verfügen nun über alle Voraussetzungen für das erforderliche weitere Wachstum.

Das offene und konstruktive Miteinander war für uns schon immer die Grundlage der guten Beziehungen zu unseren Partnern im genossenschaftlichen Verbund, zu unseren Kunden, Anlegern, Teilhabern und zur Öffentlichkeit. Die Transparenz unseres Neubaus bringt dieses Selbstverständnis weithin sichtbar zum Ausdruck.

Technik, Prozessoptimierung, Kosten

Mit der Migration auf die Standardsoftware SAP haben wir im November 2002 ein wichtiges Zwischenziel erreicht. Die nächste große Aufgabe besteht darin, die internen Abläufe so zu gestalten,

dass wir mit deutlichen Effizienzsteigerungen die getätigten Investitionen in möglichst kurzer Zeit über die Ertrags- und Kostenseite amortisieren.

Um diesen Prozess auf eine breite Grundlage zu stellen und strukturell abzusichern, hat die Bank im Herbst 2002 ein Projekt zur Organisations- und Prozessoptimierung aufgesetzt, mit dem im laufenden Geschäftsjahr eine erste sichtbare Reduzierung des Verwaltungsaufwands erreicht wird. So wie jeder von Zeit zu Zeit einen Fitness-Check machen sollte, haben wir uns dieser kritischen Bestandsaufnahme aus Notwendigkeit und Überzeugung unterzogen.

Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen muss die MünchenerHyp, wie alle anderen Banken auch, sich im laufenden Geschäftsjahr besonders auf die Stärkung der Vertriebskraft und auf Effizienzsteigerungen bei den internen Prozessen konzentrieren.

Es gilt, unsere Leistungsfähigkeit für die Zukunft noch zu erhöhen. Dies erwarten unsere Partner im genossenschaftlichen FinanzVerbund und dies liegt in unserem ureigensten Interesse.

Auch die Anforderungen an Schnelligkeit und Flexibilität nehmen zu. Die Technik kann dabei sowohl die Akquisition als auch die Kreditbearbeitung sowie die Information und Kommunikation beschleunigen. Die MünchenerHyp nutzt zunehmend das Internet, um Kunden und Partnerbanken zielgerichtet und aktuell zu informieren. Derzeit werden pro Monat rund 70.000 Seiten unter www.muenchenerhyp.de aufgerufen.

Stärken stärken

Als mittelständische Hypothekbank in der Rechtsform der eG ergänzen wir das Produkt- und Leistungsangebot der in ihrem regionalen Markt eigenständigen Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Der Zusammenschluss von Mitgliedern, die ein gemeinsames wirtschaftliches Interesse verbindet, galt nicht nur während der Gründungswelle im 19. Jahrhundert als fortschrittlich, innovativ und erfolgreich. Mit der berechtigten Forderung, dass unser Land mehr individuelle Selbständigkeit und Eigenverantwortung braucht, wird die Genossenschaft heute wieder als geeignete Rechtsform für freie Berufe und Unternehmen entdeckt. Die Genossenschaft verbindet Selbständigkeit und Kooperation. Beides wird in Zukunft erneut an Bedeutung gewinnen.

Gemeinsam mit unseren Partnerbanken im FinanzVerbund haben wir uns eine anerkannte Position in der langfristigen Finanzierung erarbeitet. Diese werden wir ausbauen, jedoch stets fokussiert auf die Kunden, Partner und Geschäftsfelder, die zu unserer Größe und Strategie als eigenständiger Hypothekbank passen.

Unser Erfolg basiert nicht auf Größe, sondern darauf, besser und flexibler als die Wettbewerber auf die Wünsche und Anforderungen unserer Partner und Kunden einzugehen. Unsere Stärken liegen in der Refinanzierung über die internationalen Kapitalmärkte und

in der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Wir werden deshalb unseren geschäftlichen Schwerpunkt weiterhin im FinanzVerbund haben und ergänzend das gewerbliche Direktgeschäft im In- und Ausland mit Augenmaß weiterentwickeln.

Neue Strukturen

Eine Fülle neuer Regelungen kommt auf uns zu, die neue Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung und das Risikomanagement stellen und eine ganzheitliche Steuerung des Kreditportfolios zum Ziel haben.

Aktuell ergibt sich die wohl wichtigste Neuerung aus *Basel II*. Obwohl diese Regelungen erst 2007 wirksam werden, zeigen sich bereits jetzt erste Auswirkungen, da die Banken eine dreijährige Rating-Historie nachweisen müssen.

Die Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft entfalten in der Hauptsache bankinterne Wirkungen. Aus dem Prinzip der Funktionstrennung folgt, dass die Marktbearbeitung und der Marktfolgebereich künftig strikter zu trennen sind.

Die geplanten gesetzlichen Normen haben organisatorische Anpassungen zur Folge. Die Banken müssen detailliertere Rechenwerke implementieren, um die Risiken, die Ertragsquellen und die Eigenkapitalverwendung jeweils für ihr eigenes Unternehmen transparenter zu machen. Auch in unserer Aufbauorganisation sind diese erhöhten Anforderungen umzusetzen.

Mitarbeiter

Wir haben uns mit optimistischem Realismus anspruchsvolle Ziele auch für 2003 gesetzt. Weil sich die Rahmenbedingungen

laufend ändern, müssen wir aufbauend auf unseren Stärken den inneren Wandel selbst aktiv in Gang halten.

Neue Organisationsstrukturen und Verantwortlichkeiten erfordern neue Qualifikationen. Deshalb nahmen über 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2002 an fast 1.600 Tagen an Schulungen, Fortbildungen und Seminaren teil. Ihre Ausbildung zum Bankkaufmann/ zur Bankkauffrau beziehungsweise zur Kauffrau für Bürokommunikation haben 20 Mitarbeiter erfolgreich abgeschlossen.

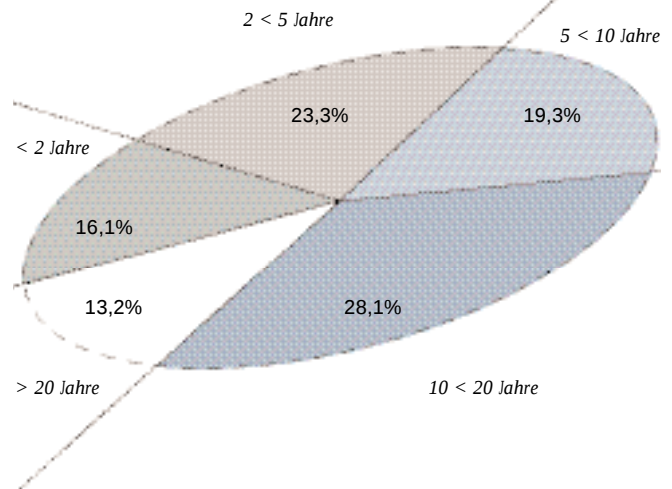
Marktorientiertes Handeln ist sowohl im Vertrieb als auch im Backoffice von allen gefordert. Darauf liegt auch der Schwerpunkt unserer Personalentwicklungsmaßnahmen. Diese setzen auf qualifizierte Leistung und sollen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseres Hauses interessante Aufstiegsmöglichkeiten innerhalb der Bank bieten. Auch aus diesem Grund haben wir an der Konzeption des von der Bankakademie geplanten Studiengangs zum Real Estate Manager mitgewirkt.

Vermehrte Arbeitszeitflexibilität und eine größtenteils innerbetrieblich zu regelnde Anpassung unserer Kapazitäten stellen hohe Anforderungen an alle und setzen weiterhin eine konstruktive Haltung unseres Betriebsrats und des Sprecherausschusses voraus.

Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in ihrem persönlichen Aufgabenbereich die notwendigen Fortschritte und organisatorischen Änderungen unterstützt und umgesetzt haben, für den gemeinsamen geschäftlichen Erfolg in einem allgemein schwierigen Bankenjahr.

Betriebszugehörigkeit

Ø 10,3 Jahre



Die Mitglieder der Vertreterversammlung per 31. Dezember 2002

Marianne Baalcke ... *Hotelier*
 Günther Bartels ... *Bankdirektor*
 Manfred Basler ... *Bankdirektor*
 Johann Biersack ... *Rechtsanwalt*
 Walter Bühl ... *Bankdirektor*
 Horst Dieling ... *Gärtner*
 Gerd W. F. Dollenmayer ... *Diplomingenieur*
 Rolf Domikowsky ... *Bankdirektor*
 Karl-Heinz Dunkel ... *Bankkaufmann*
 Wolfgang Frey ... *Rechtsanwalt*
 Hans-Wilhelm Gehr ... *Bankdirektor*
 Dr. Roman Glaser ... *Bankdirektor*
 Jens Gomille ... *Bankdirektor*
 Klaus Graf ... *Chemieingenieur*
 Dr. rer. pol. Albert Gresser ... *Vorstandsmitglied*
 Bodo Guthke ... *Kaufmann*
 Michael Haas ... *Bankdirektor*
 Theo Hauber ... *Bankdirektor*
 Dr. Christoph Hiltl ... *Rechtsanwalt*
 Dr. Manfred Hofbauer ... *Rechtsanwalt*
 Franz-Josef Hörbelt ... *Verbandsdirektor*
 Michael Jung ... *Bankdirektor*
 Jürgen Jung ... *Dipl.-Rechtspfleger*
 Peter Koch ... *Bankdirektor*
 Klaus Korte ... *Bankdirektor*
 Gerhard Kötter ... *Bankdirektor*
 Manfred Kübler ... *Bankdirektor*
 Hans-Georg Leute ... *Bankdirektor*
 Dr. jur. utr. Harald Limprecht ... *Rechtsanwalt*
 Helmuth Lutz ... *Bankdirektor*
 Jürgen Maag ... *Bankdirektor*
 Werner Maaß ... *Bankdirektor*
 Michael Müller ... *Rechtsanwalt*
 Dr. Hans- W. Neumann ... *Diplommathematiker*
 Klaus Pohl ... *Wirtschaftsprüfer*
 Dr. Günter Reimund ... *Bankdirektor*
 Frank Ritter ... *Rechtsanwalt, Notar*
 Albrecht Ruchser ... *Bankdirektor*
 Heinrich Rupp ... *Kaufmann*
 Franz J. Schäfer ... *Kfz-Sachverständiger*
 Hans Schmitt ... *Bankdirektor*
 Wolfgang Schrader ... *Kaufmann*
 Dieter Schramm ... *Bankdirektor*
 Professor Dr. Leo Schuster ... *Universitätsprofessor*
 Jochen Seiff ... *Bankdirektor*
 Professor Dr. Hartmut Söhn ... *Universitätsprofessor*

Dieter Söll ... *Konstrukteur*
 Ludwig O. Stadler ... *Wirtschaftsprüfer*
 Dr. Rainer Sturies ... *Rechtsanwalt*
 Johann Süß ... *Landwirtschaftsmeister*
 Helmut Turi ... *Versicherungsvorstand*
 Horst Volz ... *Bankdirektor*

Tagesordnung der General-[Vertreter-]Versammlung am 3. Mai 2003 um 10.30 Uhr

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2002
sowie Vorlage des Jahresabschlusses und des
Lageberichts 2002
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2002
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Wahlen zum Aufsichtsrat
6. Sonstiges

Treuhänder

Walter Hermann ... Ministerialdirigent a.D., Puchheim
Klaus Jasper ... Ministerialdirigent, München
Stellvertreter

Vorstand

Erich
Rödel

Dr. Hans-Rainer
Förger

Horst-Dieter
Thiel

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... München
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Michael Glos ... Berlin
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee
Dr. Rainer Märklin ... Reutlingen
Wilfried Mocken ... Rheinberg
Jürgen Partenheimer ... München
Hans Pfeifer ... Düsseldorf
Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main
Dr. Manfred Wächtershäuser ... Frankfurt am Main

Generalbevollmächtigte

Reinhard
Raab

Friedrich
Munsberg

ANSPRECHPARTNER IN MÜNCHEN

SITZ DER BANK

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. [089] 53 87-800 | 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

BAUTRÄGERFINANZIERUNG

Karl-Heinz Reisach ... Tel. [089] 53 87-645

CONTROLLING

Bernhard Heinlein ... Tel. [089] 53 87-206

GEWERBLICHE DARLEHEN | SONDERKREDITE

Kurt Herold ... Tel. [089] 53 87-167

GEWERBLICHES DIREKTGESCHÄFT

Thomas Ertl ... Tel. [089] 53 87-633

IMMOBILIENFINANZIERUNG INTERNATIONAL

Dr. Peter Ditzges ... Tel. [089] 53 87-359

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Kurt Korell ... Tel. [089] 53 87-151

Für die Regionen Baden-Württemberg, Bayern, Hessen,
Rheinland-Pfalz und Saarland:

Ursula Baumann ... Tel. [089] 53 87-635

Für die Regionen Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg,
Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen,
Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen:
Konrad Satzger ... Tel. [089] 53 87-630

Für Prolongationen:

Volker Schmidt ... Tel. [089] 53 87-813

KOMMUNALE FINANZIERUNG

Karl-Heinz Reisach ... Tel. [089] 53 87-645

MARKETING | KOMMUNIKATION

Egmont Kakarot-Handtke ... Tel. [089] 53 87-514

MARKTFOLGE TREASURY

Johann Hupfer ... Tel. [089] 53 87-104

ORGANISATION | INFORMATIONSVERARBEITUNG

Andreas Werner-Scheer ... Tel. [089] 53 87-555

PERSONAL

Manfred Schnaitter ... Tel. [089] 53 87-650

RECHNUNGSWESEN

Reinhard Raab ... Tel. [089] 53 87-202

RECHT

Ernst Feichtmeier ... Tel. [089] 53 87-311

REVISION

Klaus Brnabic ... Tel. [089] 53 87-516

TREASURY

Richard-Peter Leib ... Tel. [089] 53 87-127

VERTRIEB | REGIONALBÜROS

Dieter Feustel ... Tel. [089] 53 87-647

VORSTANDSSEKRETARIATE

Erich Rödel ... Tel. [089] 53 87-403

Dr. Hans-Rainer Förger ... Tel. [089] 53 87-404

Horst-Dieter Thiel ... Tel. [089] 53 87-407

M-SERVICE GMBH

Hubert Mayr ... Tel. [089] 53 87-639

M-WERT GMBH

Rudolf Baumgartner ... Tel. [089] 53 87-507

ANSPRECHPARTNER IN DEN BUNDESLÄNDERN

REGIONALBÜRO BERLIN

Münchener Hypothekenbank eG
Rankestraße 26 | 10789 Berlin
Tel. [030] 3 29 00 70 | Fax [030] 32 90 07 20
Regionaldirektor ... Bernd Pagenhardt

REGIONALBÜRO HANNOVER

Münchener Hypothekenbank eG
Berliner Allee 5 | 30175 Hannover
Tel. [0511] 85 61 440 | Fax [0511] 85 61 44 20
Regionaldirektorin ... Gudrun Rudzok

REGIONALBÜRO AUGSBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Schertlinstraße 23 | 86159 Augsburg
Tel. [0821] 25 76 30 | Fax [0821] 2 57 63 20
Regionaldirektor ... Peter Birgmeier

REGIONALBÜRO MÜNCHEN

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Tel. [089] 53 87 521 | Fax [089] 53 87 566
Regionaldirektorin ... Barbara von Grafenstein

REGIONALBÜRO DRESDEN

Münchener Hypothekenbank eG
Cossebauder Straße 18 | 01157 Dresden
Tel. [0351] 4 27 97 10 | Fax [0351] 42 79 71 20
Regionaldirektor ... Cornelius Dachsel

REGIONALBÜRO MÜNSTER

Münchener Hypothekenbank eG
Hafenweg 46 - 48 | 48155 Münster
Tel. [0251] 91 99 70 | Fax [0251] 91 99 720
Regionaldirektor ... Wolfgang von Carnap

REGIONALBÜRO DÜSSELDORF

Münchener Hypothekenbank eG
Friedrichstraße 19 | 40217 Düsseldorf
Tel. [0211] 87 67 110 | Fax [0211] 87 67 11 20
Regionaldirektor ... Heinz-Peter Noethgen

REGIONALBÜRO NÜRNBERG

Münchener Hypothekenbank eG
Königstorgraben 11 | 90402 Nürnberg
Tel. [0911] 2 14 67 50 | Fax [0911] 21 46 75 20
Regionaldirektor ... Claus Döpfer

REGIONALBÜRO FRANKFURT

Münchener Hypothekenbank eG
Bettinastraße 56 | 60325 Frankfurt/M.
Tel. [069] 74 34 650 | Fax [069] 74 34 65 20
Regionaldirektor ... Jürgen Menz

REGIONALBÜRO STUTTGART

Münchener Hypothekenbank eG
Heilbronner Straße 39 | 70191 Stuttgart
Tel. [0711] 2 22 96 20 | Fax [0711] 22 29 62 22
Regionaldirektor ... Wolfgang Höscheler

REGIONALBÜRO FREIBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Rosastraße 21 | 79098 Freiburg
Tel. [0761] 2 11 15-6 | Fax [0761] 2 11 15 80
Regionaldirektor ... Conrad Himmelsbach

REGIONALBÜRO HAMBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Jungfernstieg 48 | 20354 Hamburg
Tel. [040] 35 54 30-0 | Fax [040] 35 54 30 35
Regionaldirektor ... Thomas Himstedt



MEHR OFFENHEIT

MORE OPEN-MINDEDNESS

DEAR

SHAREHOLDERS AND BUSINESS ASSOCIATES,

optimism is good, realism is better – this sobering insight was again confirmed for banks in general, and mortgage banks in particular, during the 2002 business year.

It is absolutely correct to say that a positive outlook for the future, a willingness to take risks, and entrepreneurial courage are the forces that drive a dynamic economy, and we can never have enough of these characteristics. However, it is equally correct to state that optimism needs to be accompanied by a critical partner – and banks play this role. Their core competence is the ability to correctly evaluate risks and take all measures to ensure that risks remain manageable at all times.

Mortgage banks differ from commercial banks as they are governed by the rules of the Mortgage Bank Act, which traditionally has required them to meet higher risk management standards. This is why it is of decisive importance that they maintain an objective distance from fast-changing market sentiments.

Unfortunately, expectations that 2002 would be better than the difficult previous year and lead to an improvement in the banks' situation did not materialize. A realistic analysis of the current

economic situation leads to the conclusion that a change in business trends is unlikely to occur during the coming months, and even if the situation changed for the better, it would take some time before its positive effects were felt in the banking sector.

The general uncertainty prevailing today has risen due to the ongoing drain of confidence in the equity markets, opaque geopolitical risks in the Near East, and because of rising unemployment and insolvencies. For mortgage banks the hesitancy shown by consumers and investors is very clearly reflected by weak property markets. Moreover, construction of residential housing, which was already declining, suffered an additional blow from the government in November 2002 when it proposed a law that would radically shrink state subsidies for private housing. In the interim, this position is being rethought, although results are still not visible.

In terms of prices and interest rates, the overall conditions for property financing are extraordinarily favorable: the effective rate of interest for our ten-year loan was 5.12 % at the end of the year. In the interim, developments in the capital markets have led to a further improvement in conditions for our customers.

Interest rate moves have generated significant potential for growth that remains blocked, however, until the general economic horizon



Erich Rödel

Dr. Hans-Rainer Förger

Horst-Dieter Thiel

lightens up. Based on the most likely planning scenario, the volume of our new business deals – with varying weighting in our domestic and international markets – will be bigger than the level noted in 2002.

Because almost no relief can be expected from the economy, the banking sector will have to rely almost solely on its own resources to overcome the current challenges. Despite all of the individual differences within this sector, action is needed because of the generally sluggish earnings growth, increasing needs to make provisions for non-performing loans, rising risks, and the unavoidable requirement to cut costs. Compared to its competitors or the industry average, MünchenerHyp has improved its relative position. Nevertheless, we also have to deal with these challenges. No one can afford to simply sit and wait for the economy to recover.

Within the market we see potential for us to increase our share of new business. This is our most important objective in the current business year.

The Bank will continue to decisively orient its activities to meet the demands of the market and its customers. We will further develop our sales strategy in light of the intensive competition in the mortgage sector, potential alliances and changing structures within the

FinanzVerbund. This will give us a realistic chance to achieve the required qualitative expansion both domestically and internationally.

In June 2002 we moved into our new headquarters located in Munich's banking and insurance district. Now we are enjoying better working conditions, shorter distances, and we are proud of our new building's innovative architectural design.

The conversion of our IT system to the new SAP standard software marked the accomplishment of an important interim goal. The next task we face is to rapidly amortize these investments through higher earnings and lower costs.

In order to achieve this goal we initiated a project with a qualified consulting firm in August to optimize our organization and processes. In January 2003 we began to implement the list of measures previously agreed with each department.

Our strategic targets remain unchanged: continue our excellent relationship with our partners in the FinanzVerbund, maintain our earnings power, reinforce our ability to provide excellent services and secure our ratings. Because overall business conditions are continuously changing, we must be open to new ways of

doing business. Demanding tasks await all of us – the Board of Management, management and staff.

Competition among Pfandbrief issuers to win investors' favor has gotten even tougher. Today, Pfandbriefe additionally compete with mortgage-backed securities, agency bonds, sovereign bond issues, corporate bonds, Jumbo bonds issued by the German states, as well as with other new investments alternatives. Our rating provides us with a very good starting position. This in turn means that in the future we must be prepared at any time to meet rating criteria, which are become increasingly differentiated and demanding, in order to maintain our head start in refinancing activities.

Investor confidence in the high quality of the Pfandbrief is a valuable asset for Germany as a financial center and proof of the stable yet flexible capabilities of the mortgage bank system, which has existed for over 100 years. MünchenerHyp benefits as an issuer from the liquidity and market depth and breadth of Europe's biggest bond market. This also brings with it the obligation to contribute towards the continued attractiveness of this market, which we do by providing tailor-made issues for demanding institutional investors.

*“Within the market we see
potential
for us to increase our share of
new business.*

*This is our most
important objective in the current
business year.”*

The Mortgage Bank Act minimizes investors' risk because of its stringent cover requirements, comprehensive auditing obligations enforced by independent trustees, lending guidelines, and the general restriction to only engage in low-risk businesses, and other precautionary requirements. This legally defined business model has withstood extreme tests over time, and has ensured its viability into the future through continuous modification.

In December 2002 the Federal Supervisory Agency for Financial Services [Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht] published minimum requirements for banks' lending business [MaK], which define the qualitative standards for the organization of the lending business. The new international equity capital rules [Basel II], which are anticipated to come into effect at the end of 2006, also contain qualitative lending requirements. Both of these regulatory measures provide a uniform basis for banks' risk-management tasks. For mortgage banks, which have always been obliged to meet higher safety standards because of the Specialist Bank principle, these new rules will not lead to a fundamental reorientation of business policies, although they will lead to numerous changes in organizational details that now need to be implemented.

The ongoing struggle for customer business in the property and public-sector financing segments between the three major groups that make up the German banking industry puts pressure on profit margins. At the same time customer expectations have risen along with legal requirements, qualification requirements demanded of employees, and IT systems have also become more complex. We, like all other banks, not only have to endure the twin pressures of costs and earnings, we have to counter them.

In responding to this task we will respect the interests of all our stakeholders. Investors are primarily interested in the safety and fungibility of our Pfandbriefe. Our partners within the FinanzVerbund look to our capabilities as a source of credit and as a top standing issuer in the capital markets. The quality of their place of work is the prime consideration for our employees, as is an attractive dividend for the shareholders in our cooperative. Only by respecting all of these valid interests can we be certain that our shares will remain a desirable investment in the future.

Munich, March 10, 2003

Yours sincerely,



Erich Rödel



Horst-Dieter Thiel



Dr. Hans-Rainer Förger

MANAGEMENT REPORT

Overall economic conditions

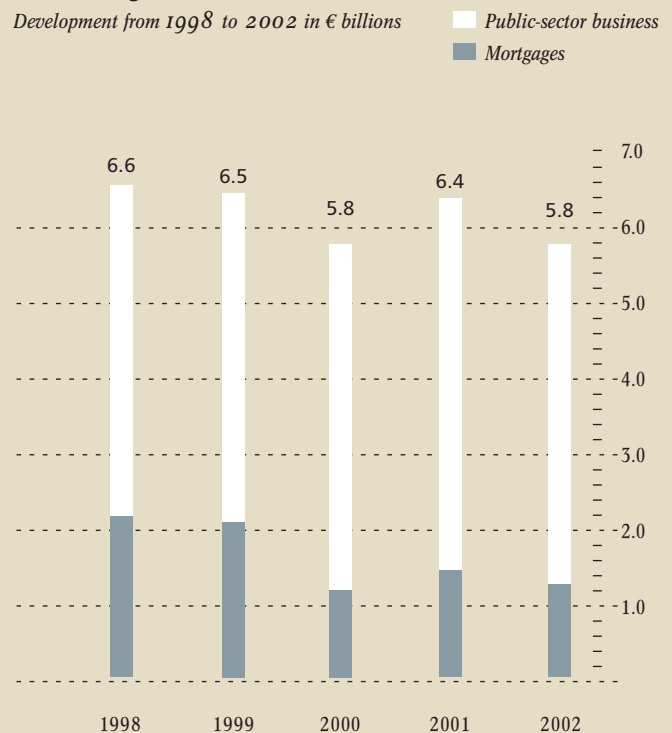
Germany was once again one of the weakest performers among the major industrial nations in terms of economic growth and dynamism during the year under review. Along with the construction industry, the German banking industry was the hardest-hit industry, as reflected in the rating agencies' downgrades. The average ratings for German banks' financial strength declined. Even the long-term liabilities and issues of some mortgage banks were downgraded. Despite the business environment, MünchenerHyp improved its relative position: our ratings were confirmed and the outlook for the future was noted as being stable.

The weak overall economic situation, as well as the more than 6% decline in new orders in the building industry also impacted on MünchenerHyp's property financing business. Moreover, due to our strict lending standards, we turned down numerous requests for loans from businesses whose outlook had clouded over. For these economic reasons, growth in our new lending business was more modest in 2002. This was particularly apparent in the

residential construction financing sector where even historically low interest rates were unable to revive the market.

New lending business

Development from 1998 to 2002 in € billions



On an overall basis, long-term capital market interest rates declined, although this trend was accompanied by sharp swings in both direction during 2002. Interest rates rose strongly during the first and second quarters – by about 0.5% in the five year category – and peaked in April and May. The subsequent decline in interest rates was erratic: following an interim high in the fall, rates fell anew in expectation that the ECB would cut key rates, which did in fact occur on December 6. This marked the fourth time that the ECB cut rates during the year under review.

Mortgage business

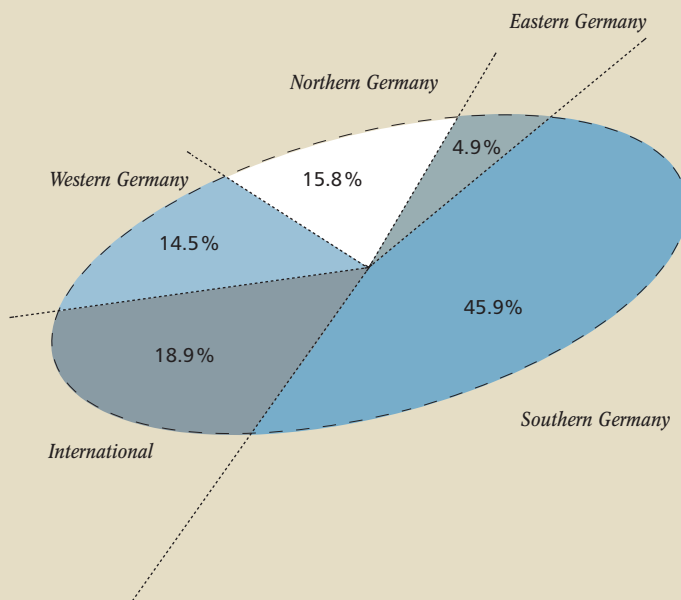
Our new mortgage business amounted to € 1.3 billion or 12.6 % below the previous year's figure. Our individual areas of business posted varying results. New lending commitments for commercial properties in Germany continued to expand following last year's strong performance climbing 12.1 % to € 287.0 million. We benefited from opportunities in the market arising from restructuring activities carried out by our competitors and the ensuing unease among their clientele as our posture of continuity and reliability contrasted with the prevailing uncertainties.

Conditions in the property and credit markets within the rest of Europe, outside of Germany, must be viewed differently, and were generally favorable. Some signs of a possible overheating of the property market were noted in Great Britain. The latest input will be taken into consideration when making acquisitions and will be integrated into the credit decision process. Business received a boost during the year because of the increased demand for tranche financing. Our favorable purchase conditions provided us with a competitive advantage and we established ourselves among an extended customer group as a partner for the lower-risk first ranking tranches; € 248.2 million in commitments were made following € 305.9 million noted in the previous year.

In the residential construction finance sector business focused on financing existing housing and refinancing deals, which together represented about 70 % of the volume. Here, we were able to again achieve last year's levels. In contrast, financing of new construction fell due in part to further declines in new housing starts. Total commitments made for residential construction finance amounted to € 773.0 million, or € 155.6 million below the previous year's figure.

On a regional basis, Germany's share of our total financing volume rose slightly to 81.1 % [2001: 79.6 %]. Southern Germany was again the focal point of our domestic new business activities with a 56.6 % [2001: 55.1 %] share. Northern Germany's share of business rose [19.5 %], while eastern Germany's share dropped significantly from 13.1 % to 6.0 %. European financing activities were again concentrated in Great Britain, which held a 61.3 % share of business volume.

Regional profiles of new mortgage business



In view of the extraordinarily favorable interest rates, customers increasingly preferred longer term agreements in order to lock in low rates: 81.4 % of the commitments made were for fixed rates for terms of ten years and longer.

Public-sector financing

MünchenerHyp has also traditionally favored quality over quantity in its public-sector financing business and has only expanded in this

segment when market developments offered sufficient earnings opportunities. This was only occasionally the case during the year under review and resulted in signed agreements worth € 4.5 billion in contrast to the € 4.9 billion posted last year. The Bank purchased securities issued by public-sector banks due to the attractive yields arising from the significant widening of their spreads because of discussions in the market that local authorities would no longer serve as guarantors for the institutions' obligations. Because these securities have state guarantees, it was possible to enter a low-risk business with good margins in the Bank's books.

We cooperate closely with the Volksbanken and Raiffeisenbanken in the area of classical municipal loans to cities, communities and other public-law bodies and institutions. Our goal here is to support our partners locally with this product offer. In this segment we were also able to record good interest rate margins without having to incur maturity conversion risks.

Refinancing

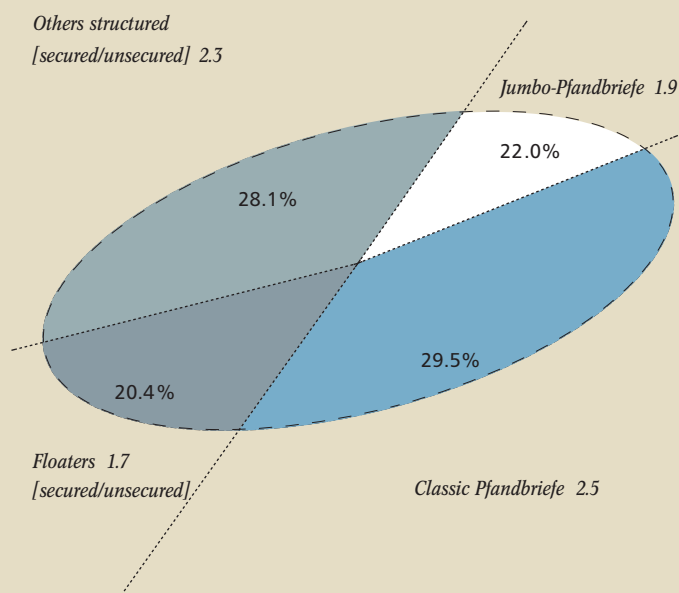
During 2002 MünchenerHyp was again a sought-after address in national and international financial markets. Lively demand for our Pfandbriefe and other securities far exceeded our liquidity and refinancing requirements. Total sales of our refinancing paper rose from € 8.3 billion to € 8.4 billion. Due to its first class – and stable – ratings, MünchenerHyp was far less affected by the widening spreads vis-à-vis swaps observed in the Pfandbrief market than other players.

As in previous years, significant shifts in demand were noted between the various market segments during the year under review. These were primarily due to low interest rates, the very difficult situation in the equities markets, and a tense geopolitical situation. The Pfandbrief market benefited from a shift in investor preferences

to safe haven investments. Above all, smaller issues were sought-after because they offered tailor-made coupons to meet individual investor requirements. As a result, sales of classical Pfandbriefe rose by 26.5 % to € 2.5 billion or 29.5 % of total sales.

Summary of refinancing sources in 2002

in € billions



Investor demand for variable rate securities was initially lower than in the previous year. However, during the second half of 2002, money market funds were mainly responsible for a notable upswing that led to a respectable 20.4 % share of sales for this category of paper.

Investor interest in foreign currency denominated bonds and structured products continued to strengthen. MünchenerHyp has been successful in raising its awareness level in both the national and international capital markets. Roadshows through Europe and Asia

have helped broaden the Bank's investor base and concurrently our refinancing spectrum.

Although the Jumbo issue planned for the end of 2002 was postponed due to insufficient pricing, 22.0 % of sales were, however, generated by the Jumbo segment. The € 1.5 billion benchmark issue in the 10 year category, in particular, received strong attention in the markets at the beginning of the year.

An investor-oriented market support policy is equally important for sustainable success as are regular roadshows and a reliable presence in capital markets. Among the key elements of our issuance and capital markets strategy are a cautious approach to increasing the volume of issues and maintaining an efficient secondary market for our securities. Our partners in the Finanzverbund [cooperative financial association] also benefit from our solid standing as an issuer and the strong awareness of our Bank as a registered cooperative [eingetragene Genossenschaft, or eG].

Ratings

Ratings issued by major rating agencies determine the level of refinancing costs incurred by financial institutions as they compete in international capital markets with their security issues. During the year under review we observed an increasing tendency for the prices of Pfandbriefe issues to vary depending on the issuer. Differences in refinancing costs in the mortgage business already represent 20 % – and sometimes even more – of interest margins and thus gross earnings.

MünchenerHyp's first-class ratings were confirmed by Moody's Investors Service in December 2002. The rating outlook is stable. Our Pfandbriefe are rated Aaa. The Bank's other ratings also make it one of the top-ranked banks in the German financial sector.

The Aa3 senior unsecured rating for our unsecured notes and other long-term obligations is currently unsurpassed by any other German mortgage bank.

The Bank's financial strength received a B- rating. Within Germany this rating is only surpassed by ratings held by the Deutsche Bank, DePfa and Stadtsparkasse Köln.

MünchenerHyp is the best rated bank within the cooperative financial association and thus has the most favorable refinancing possibilities.

Balance sheet structure

Total assets increased by € 250.8 million to € 29.9 billion.

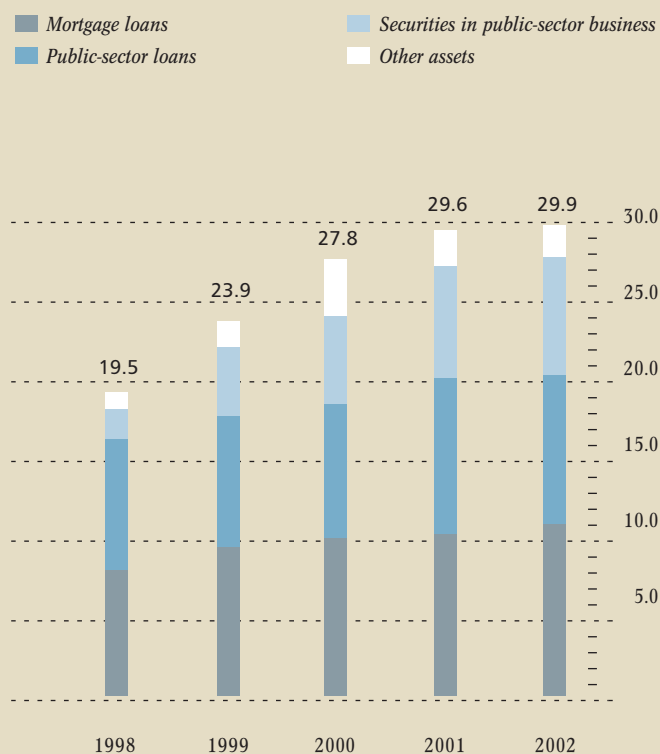
Assets consisted of our lending portfolio of property and public-sector loans, which together represented 93 % of total assets. These items correspond to the Mortgage Pfandbriefe, Public Pfandbriefe and other promissory notes shown on the liabilities side.

Due to the long-term nature of our lending business and our expansion strategy that is founded on continuity, our balance sheet structures are subject to far fewer swings than those noted in our new lending business every year. Thus, our mortgage business represents about 40 % of our loan portfolio, and has hovered around this figure for years.

The value of our mortgage portfolio rose by 3.9 % to € 11.0 billion, of which € 9.1 billion serve as cover for Mortgage Pfandbriefe we have issued. The structure of the covering mortgages shows a clear focus on low-risk credit segments and a favorable risk diversification profile across a broad number of debtors and pledged properties; 86.6 % of this lending is for residential property loans with an average value of € 0.078 million.

Balance sheet growth

Figures in € billions



The average individual value of mortgages serving as cover for commercial real estate is € 0.387 million. This loan portfolio is also widely diversified by industries, types of properties and regions. The regional emphasis here, as in our new lending business, is southern Germany, which holds a 55.5 % share of this business area. Eastern Germany only holds an 11.1 % share of covering mortgages, which is significantly below the industry average.

As in 2001, the total volume of outstanding loans within our public-sector finance amounted to € 9.5 billion. We also held public-sector security issues valued at € 7.3 billion. € 15.3 billion were used as cover for Public Pfandbriefe. This figure represents an increase of 0.9 %.

We clearly favor securities over classical promissory notes, especially in our public-sector lending activities outside of Germany, because of their high liquidity and fungibility as well as standardized documentation.

We place high demands on our borrowers in order to ensure the quality of our portfolio. This is why about 70 % of our claims have either a Double A or Triple A rating. The approximately 25 % of non-rated claims consist primarily of loans to domestic municipalities and regional authorities, which are comparably credit-worthy as indicated by our internal ratings.

Development of earnings

The development of our net interest income and the completion of a 3-year capital investment phase were key factors for our earnings in 2002, and also led to slightly improved operational results.

Net interest income rose to € 121.8 million [2001: € 119.1 million]. It should be noted that interest expenses for undisclosed holdings are no longer included in this item but are shown as a separate item in order to permit easier comparison with other mortgage banks. Due to a slight decline in loan payouts in our mortgage area, commission expenses fell from € 8.0 million to € 7.0 million; this led to a total net interest and commission income of € 114.8 million, or 3.3 % more than last year.

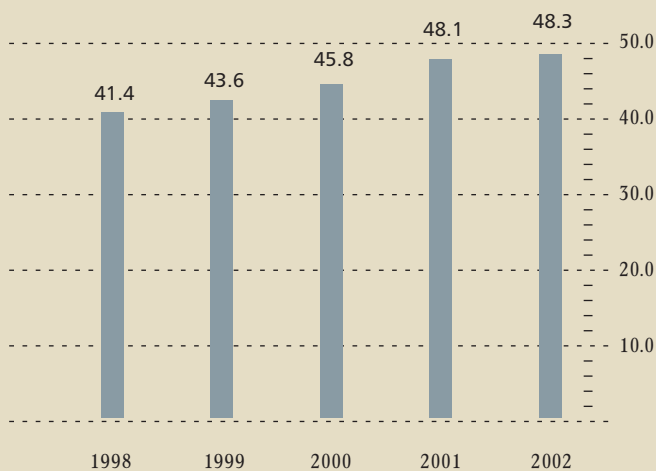
Our two major investment projects made their last major impact on our general administrative expenses in 2002. IT expenses incurred due to our conversion to standard SAP software over the past three years came to an end as all of our asset and liability positions were integrated into the new system. The second major project that ended in 2002 was completion of our new main office building located at Karl-Scharnagl-Ring 10 in Munich, and the subsequent

move of our entire staff into new quarters. Both projects resulted in outlays for materials and personnel. Nevertheless, personnel expenses and other administrative costs only increased marginally by 2.9 % and 2.6 %, respectively, to a total of € 49.7 million. The previous increased levels reached during previous years should be taken into account when viewing this figure.

Depreciation of buildings and business fixtures rose from € 3.5 million to € 6.0 million. This figure includes very high non-recurring depreciation of minor value assets related to the move to our new building.

Operating profits after risk provision

Figures in € millions



Provisions for risks were increased in light of the unchanged overall poor economic situation. Net provisions for non-performing individual loans, however, were lower than last year. Because of tax reasons, profits realized from financial holdings were completely transferred to undisclosed reserves, and increased our reserves for risks. Overall provisions for risks rose from € 10.4 million to € 18.3 million.

Results from business operations amounted to € 48.3 million.

Allocations to reserves

The € 48.3 million generated by our business operations made it possible to allocate the same amount of funds to reserves as we did in the previous year. This year's annual report shows an allocation of € 13.0 million to reserves. It is recommended that the remaining distributable profits of € 8,560,647.38 should be distributed as follows:

6.5 % dividends	€ 4,970,539.08
Allocation to statutory reserves	€ 3,000,000.00
Carried forward to the new year	€ 590,108.30

Upon approval of the Board's recommendation by the representatives' meeting, the Bank's reserves will be increased to € 228.4 million. Added to this figure should be € 76.0 million in member share capital deposits that we hold on behalf of our 94,780 members.

After inclusion of undisclosed holdings worth € 133.5 million, € 103.3 million in special dividend rights capital [Genussrechtskapital], subordinated liabilities of € 66.3 million, and the addition to the members' uncalled liabilities, it is clear that MünchenerHyp has a good equity capital base and thus the best position to continue quality-driven growth.

Employees

Our employees' commitment to the Bank is the prerequisite for successfully dealing with rapidly changing conditions in a forward-looking and active manner. The complete revision of our IT systems and the move into our new main office building initiated major change processes. The launch of a project to optimize our organization and processes created the conditions for future improvements in efficiency. All of these efforts require a high level of flexibility from management and employees.

Education and training continue to be highly valued by the Bank.

During the year under review, 20 employees completed their education/advanced education programs and earned titles, e.g. Banking Specialist. We are also pleased about the high number [81%] of our banking apprentices who remained with the Bank after completing their training. We view this as confirmation of our good working atmosphere and the interesting career prospects within our Bank. The focal point of our personnel development measures involves the optimization of our sales activities and the promotion of market-related behavior in all areas.

The Bank employed a total of 378 persons on December 31, 2002, while 21 persons were employed by our subsidiary, M-Wert. At the end of the year our other subsidiary, M-Service, had 6 employees.

Our new main office

The move into our new headquarters marked an important milestone in the more than 100-year-old history of the Bank, in addition to creating the physical and organizational prerequisites for continued development and expansion.

The move took place smoothly thanks to the willingness and efforts of all concerned and made it possible for us to continue business operations in our new quarters on June 3 without any interruptions. The official inauguration of our new building took place on June 19 and many guests from the worlds of politics and business joined us. Prior to the celebrations our employees brought their families in to tour the building and see their new offices during our Open House day.

Risk review

In light of very opaque market developments and heightened uncertainty, the proven ability to deal successfully with risks has become a convincing argument for investors. MünchenerHyp benefits from increased risk awareness and transparency because of its extensive measures and the operation of a comprehensive risk control system to identify, analyze, measure and control all relevant risks categorized as:

- Borrower failure risks
- Liquidity risks
- Market risks and
- Other risks.

Within the framework of a risk budgeting procedure all risks at all levels within the Bank are aggregated and compared with available risk capital. The derived limits, in conjunction with appropriate control procedures and early-warning risk recognition systems, represent the linkage between assumed risks and the Bank's ability to deal with them.

Borrower failure risks

Borrower failure risks are all losses of value, which could arise due to deterioration in creditworthiness, or default, on the part of loan customers, or counter-parties in the securities and derivative business. These risks are taken into account by comprehensive individual-transaction-related and portfolio-oriented preventive measures.

The lending processes are primarily supported by IT programs. Deviations from written guidelines defining fixed procedural processes are not tolerated. Processes to continually monitor and provide early warning of risks are in place and vary according to the size, complexity and the risk content of the individual situation.

The valuation of collateral property is based on due prudence and on written evaluation guidelines approved by the Federal Banking Supervisory Authority [BAKred]. The independent appraisers employed by the Bank's subsidiary, M-Wert GmbH, conduct the necessary property appraisals.

In addition to preventive measures pertaining to individual transactions, appropriate instruments are also used to monitor credit risks on a portfolio basis. An internal rating system has been established to classify loans into risk categories. The system reviews creditworthiness and property value risks [property risk] separately from each other and then utilizes an aggregation matrix to combine them. Procedures to avoid concentrations of risk ensure adequate differentiation within the lending portfolio based on properties, borrowers, regions, etc. Parts of portfolios containing major credit commitments are subject to special scrutiny including arrangements to control the size relationships, or granularity, of the loans within the relevant credit portfolio.

A differentiated limit system is in place to restrict counter-party risks involved in securities, derivatives and money-market transactions.

The Bank's executive management regularly receives comprehensive reports detailing the extent of borrower failure risks and the status of risks within the defined limits.

The effectiveness of the implemented measures is again reflected in the key structural figures and the comparatively moderate number of non-performing loans. The effectiveness is also shown by the net value of the adjustments necessary in our lending business, which was below 0.05 % of total assets.

Liquidity risks

Liquidity risks refer to risks related to late or incomplete payment of obligations. These risks are countered by careful IT-supported liquidity planning and control procedures based on precise, day-by-day forecasts. The measures in place also take into account that sudden negative market developments can also have a negative impact on liquidity. The Bank's liquidity is assured by a sufficiently large disposition account at the European Central Bank [ECB], as well as our participation in the ECB's money-market activities and our numerous money-market business relationships with a large number of top-rated banks.

Market price risks

Market price risks refer to potential losses of value due to price changes on the financial markets. Due to the legal requirements governing the risk limits of mortgage banks, the only risks considered to be relevant are risks arising from changes in interest rates. The measuring, limitation, and controlling of market price risks takes place using modern methods and is based on the present value concept. Using this concept, our processes include all balance sheet and off-balance-sheet risk items. This approach exceeds the Minimum Requirements for the Operation of Commercial Activities of Credit Institutions issued by the BAKred. The monitoring of these risks takes place continuously. The noted key risk figures, the extent to which risks are still within set limits, and the results of risk shifts are reported daily to executive management.

Stringent criteria have been used to set interest rate risk limits and ensure that the Bank's earning power remains sufficient to cover the resulting interest rate risks, even under the assumption of a worst-case scenario for capital markets. These limits are stricter than the BAKred's "color code" model for risks. This model measures the change in relationship between the present value of interest

rate risk and a mortgage bank's liable equity capital assuming a 100 basis point change in interest rates. The resulting percentage rate reflects the acceptability of the interest rate change risk facing the bank. The "color code" refers to the danger level of the risk: the green area is for scores up to 10 %, and the yellow area is up to 20 %. Based on this valuation system, MünchenerHyp's interest rate change risk on December 31, 2002 was scored at 0.5 %. During 2002 a maximum score of 5.1 % was reached, while the Bank's average score was 2.1 %.

Other risks

Other risks consist of operational risks such as legal and tax risks, fraud, risks from malfunctioning or failed IT systems, and other operating risks. We employ a number of standard banking industry preventive measures to avoid or limit these risks.

Even during the planning stages of our new main office building we were already placing great emphasis on avoiding or minimizing future risks. Arrangements in our new main office building include separate locations for stand-alone computer facilities. Detailed contingency plans are in place in the event of a major disturbance of our IT systems. All relevant processes and procedures within the Bank are defined in writing. In addition, careful staff selection as well as intensive orientation and training programs also help to minimize operational risks.

Our internal audit system, which reports directly to senior management, regularly examines compliance with internal and external regulations. The necessary personnel and property insurance policies have been obtained to the extent available. Along with borrower failure risks and market price risks, "other risks" are included in the above-mentioned risk budgeting procedure and are taken into consideration accordingly when allocating risk capital.

Basel II

The new Basel Capital Accords defining equity capital requirements for banks will be finalized in May 2003. The impact of the new Capital Accords is also of great importance for MünchenerHyp as we wish to best utilize benefits arising from a more exact differentiation of risks.

MünchenerHyp participated in the Quantitative Impact Study 3 – a study commissioned by the banking supervisory agency. The purpose of the study was to use the collected data to define model parameters to measure credit and operational risks. Our results also showed that the more differentiated the methods used to measure risks are, the lower the amount of required equity capital will be. The current generalized approach to measuring risk requires the highest level of equity capital. The new modified standard approach permits a notable reduction in equity capital coverage due to the high percentage of our current property-secured, residential property loans as well as our top quality public-sector and municipal loans. Internal ratings based on the IRB approach will lead to significantly lower equity capital requirements because of the prime quality of our loan portfolio.

M-Wert GmbH and M-Service GmbH

Our subsidiary firm, M-Wert GmbH, continued to develop successfully. The company grew again in comparison to the previous year and on December 31, 2002 employed 21 persons, who are locally present in the most important regions of Germany.

The firm's qualified appraisers are becoming increasingly established as competent partners for evaluating property by a growing number of banks within the cooperative Finanzverbund. M-Wert GmbH's comprehensive property expertise is also available to various associations, committees and other bodies. A great deal of interest has been noted for the seminars and training courses that are offered.

The demand for M-Wert GmbH's services is rising strongly in light of risk diversification measures within the Bank and supervisory requirements.

Positive operational results were posted again in the third, full, year of business. The profits earned were carried forward into the new business year.

Fully owned by Münchener Hypothekenbank, Immobilienservice GmbH [M-Service] manages and administers the Bank's proprietary real estate portfolio and also provides other property-related services with the goal of optimizing the Bank's property portfolio.

During the year under review major emphasis was focused on the completion, and start of operations, of our new main office building, in addition to the renovation of a protected historical landmark building next to the main office, which had been purchased by the Bank.

Outlook

Our start in the 2003 business year has to be viewed against the background of worsening economic conditions and structural hindrances. Unfortunately, the anticipated light at the end of the economic tunnel remains out of sight. A revived American economy is the prerequisite for upward movement on this side of the Atlantic. Until the results of war in Iraq are fully visible the German economy will – at best – move sideways. Private residential housing construction is one of the special problem areas for our business. So far, the significant reduction in interest rates at the beginning of the year has not helped the construction industry recover. At the same time, however, we do note that, despite the current conditions, there are business opportunities to be had. Against this business background, the Bank got off to a successful start in 2003.

The areas of the European markets where the Bank has been previously active are still viewed as promising. The notable cooling of the economies in neighboring countries has naturally made it more difficult to do business there. Great Britain still stands out from the other member states of the European Union because of the exceptional increase in its gross national product stemming from major structural adjustments and changes made in the UK over the past 20 years. For this reason, the Bank's international activities will continue to focus on this region, with particular attention paid to developments in the property markets.

For 2003, our goal is to surpass the volume of commitments made in our new mortgages business in 2002 – we are aiming at the € 1.5 billion mark. In order to achieve this goal we have improved our sales operations. We see no need to alter our cautious approach to public-sector financing. We will only enter into deals when suitable interest margins can be attained through refinancing with congruent maturity and liquidity. Based on this business approach, we have not set ourselves volume targets and believe that a decline in lending volume would be tolerable if it should occur.

We will continue our investor-oriented business policy in our issuance and securities business. We anticipate that, in the current demand situation, we could float one or, at best, two benchmark issues. We expect that institutional investor demand will remain lively for structured issues. In this sector we offer investors our € 10 billion comprehensive debt issuance program including documentation in accordance with international standards.

The level of our earnings will depend on the rapid reduction of expense items that expanded during our recent capital investment phase. In order to accomplish this goal we launched a project to optimize our organizational and process structures in the fall of

2002. We expect to see a notable reduction in administrative costs already in 2003. In general, we anticipate that our annual results will continue to develop favorably.

Concluded in February 2003

FINANCIAL STATEMENTS

b a l a n c e s h e e t , d e c e m b e r 31, 2002

i n c o m e s t a t e m e n t f o r t h e y e a r e n d e d d e c e m b e r 31, 2002

n o t e s

ASSETS	€	€	DEC 31, 01 €'000
1. Cash reserve			
a] Cash on hand	40,669.36		29
b] Balances with central banks	45,338,016.22		64,223
<i>Of which with</i>			
<i>Deutsche Bundesbank € 45,338,016.22</i>		45,378,685.58	64,252
2. Claims on banks			
a] Mortgage loans	315,134,182.22		311,785
b] Public-sector loans	3,181,269,224.76		3,436,485
c] Other claims	1,391,328,491.39		1,360,901
<i>Of which payable</i>			
<i>on demand € 140,538,740.31</i>		4,887,731,898.37	5,109,171
3. Claims on customers			
a] Mortgage loans	10,651,197,670.65		10,244,359
b] Public-sector loans	6,347,129,791.06		6,092,605
c] Other claims	68,125,124.30		96,501
<i>Of which with securities</i>			
<i>pledged as collateral € 29,082.10</i>		17,066,452,586.01	16,433,465
4. Bonds and other fixed-income securities			
a] Bonds and notes	7,259,569,874.20		7,157,132
aa] Public-sector issuers € 1,873,270,888.66			[1,996,622]
<i>Of which eligible as collateral for</i>			
<i>Deutsche Bundesbank advances € 1,583,631,737.99</i>			
ab] Other issuers € 5,386,298,985.54			[5,160,510]
<i>Of which eligible as collateral for</i>			
<i>Deutsche Bundesbank advances € 5,061,937,700.32</i>			
b] Own bonds and notes	121,028,621.57		219,706
<i>Nominal value € 118,056,452.43</i>		7,380,598,495.77	7,376,838
<i>Carried forward</i>		29,380,161,665.73	28,983,726

LIABILITIES, CAPITAL AND RESERVES		€	€	DEC 31, 2021 €'000
1. Liabilities to banks				
a) Registered mortgage Pfandbriefe issued	754,388,220.23			829,906
b) Registered public-sector Pfandbriefe issued	402,707,841.49			525,124
c) Other liabilities	735,803,717.77			785,875
<i>Of which:</i>				
<i>Payable on demand € 1,358,501.06</i>				
<i>Delivered to lenders as collateral for loans received</i>				
<i>registered mortgage Pfandbriefe € 2,240,669.82</i>				
<i>and registered public-sector Pfandbriefe € 3,592,238.62</i>				
		1,892,899,779.49		2,140,905
2. Liabilities to customers				
a) Registered mortgage Pfandbriefe issued	3,638,085,190.19			3,426,228
b) Registered public-sector Pfandbriefe issued	2,052,116,567.20			1,671,513
c) Savings deposits	23,255.54			25
<i>with agreed notice periods of three months € 23,255.54</i>				[25]
d) Other liabilities	683,359,315.22			782,445
<i>Of which:</i>				
<i>Payable on demand € 18,091,685.84</i>				
<i>Delivered to lenders as collateral for loans received</i>				
<i>registered mortgage Pfandbriefe € 74,799,829.24</i>				
<i>and registered public-sector Pfandbriefe € 23,008,134.67</i>				
		6,373,584,328.15		5,880,211
3. Certificated liabilities				
a) Mortgage Pfandbriefe issued	5,874,178,594.17			5,423,777
b) Public-sector Pfandbriefe issued	12,947,376,493.08			12,788,414
c) Other bonds issued	1,812,243,470.03			2,365,896
		20,633,798,557.28		20,578,087
4. Liabilities incurred as trustee		526,657.73		590
<i>Of which loans € 526,657.73</i>				
5. Other liabilities		267,502,552.02		322,828
<i>Carried forward</i>		29,168,311,874.67		28,922,621

ASSETS	€	€	DEC 31, 01 €'000
<i>Brought forward</i>		29,380,161,665.73	28,983,726
5. Equities and other variable-yield securities		125,283,603.13	122,733
6. Participating interests and shares in cooperatives			
a] Participating interests	18,715,248.77		11,716
<i>Of which in banks € 2,633,127.09</i>			
b] Shares in cooperatives	1,104,500.00		1,105
<i>Of which in credit cooperatives € 1,081,500.00</i>			
		19,819,748.77	12,821
7. Shares in affiliated companies		551,088.34	151
8. Assets held in trust		526,657.73	590
<i>Of which loans € 526,657.73</i>			
9. Tangible assets		108,942,051.48	96,888
10. Other assets		42,791,447.12	252,868
11. Deferred items			
a] From issuing and lending business	187,536,383.10		144,546
b] Other	1,225,225.96		1,635
		188,761,609.06	146,181
Total assets		29,866,837,871.36	29,615,958

LIABILITIES, CAPITAL AND RESERVES		€	€	DEC 31, 2021 €'000
<i>Brought forward</i>			29,168,311,874.67	28,922,621
6. Deferred items				
From issuing and lending business	58,670,357.39		58,670,357.39	63,354
				63,354
7. Provisions				
a] Provisions for pensions and similar obligations	13,632,940.00			12,195
b] Provisions for taxes	5,567,826.03			14,650
c] Other provisions	7,071,644.48			6,671
			26,272,410.51	33,516
8. Subordinated liabilities			66,300,000.00	66,300
9. Profit-participation certificates			103,280,960.02	103,281
10. Capital and reserves				
a] Subscribed capital	210,003,280.64			209,060
aa] Members' capital contributions € 76,469,831.97				[75,527]
ab] Silent participations € 133,533,448.67				[133,533]
b] Revenue reserves	225,438,340.75			209,439
ba] Legal reserve € 223,904,465.11				[207,905]
bb] Other revenue reserves € 1,533,875.64				[1,534]
c] Unappropriated profit	8,560,647.38			8,387
			444,002,268.77	426,886
Total liabilities, capital and reserves			29,866,837,871.36	29,615,958
1. Contingent liabilities				
Contingent liability on guarantees and indemnities			21,786,047.25	43,823
2. Other commitments				
Irrevocable loan commitments			518,957,817.46	601,881

DEC 31, 01

EXPENSES

€

€

€'000

1. Interest expense		1,459,434,482.43	1,458,645
2. Commission paid		10,264,561.16	10,486
3. General administrative expenses			
a] Personnel expenses	25,678,994.21		24,952
aa] Wages and salaries € 19,991,244.72			[19,675]
ab] Social security contributions and cost of pensions and other benefits € 5,687,749.49			[5,277]
<i>Of which for pensions € 2,678,831.61</i>			
b] Other administrative expenses	24,050,623.54		23,453
		49,729,617.75	48,405
4. Amortization and depreciation of intangible and tangible assets		6,011,863.67	3,515
5. Other operating expenses		2,522,239.06	2,348
6. Write-downs on and adjustments to claims and certain securities and additions to provisions for possible loan losses		18,425,197.62	10,439
7. Taxes on income		18,698,749.00	26,874
8. Other taxes not included under "Other operating expenses"		111,293.93	101
9. Profits paid out due to a profit pooling agreement, a profit transfer agreement or a partial profit transfer agreement		8,398,651.20	0
10. Net income		21,082,955.06	21,162
Total expenses		1,594,679,610.88	1,581,975

1. Net income		21,082,955.06	21,162
2. Retained earnings brought forward from previous year		477,692.32	225
		21,560,647.38	21,387
3. Transfer to legal reserve		13,000,000.00	13,000
4. Unappropriated profit		8,560,647.38	8,387

INCOME	€	€	DEC 31, 01
			€'000
1. Interest income from			
a) Lending and money market operations	1,224,417,673.92		1,229,752
b) Fixed-income securities and government debt-register claims	342,620,555.99		344,834
		1,567,038,229.91	1,574,586
2. Current income from			
a) Shares and other variable-yield securities	13,757,036.49		2,513
b) Participating interests and shares in cooperatives	430,799.57		638
		14,187,836.06	3,151
3. Commission received		3,255,769.78	2,526
4. Income from reversals of write-downs on participating interests, shares in affiliated companies and securities treated as fixed assets		8,241,062.45	33
5. Other operating income		1,956,712.68	1,679
Total income		1,594,679,610.88	1,581,975

liabilities, capital and reserves	€	€	dec 31, 01 €'000
1. Liabilities to banks a) Registered mortgage Pfandbriefe issued 754,388,220.23 b) Registered public-sector Pfandbriefe issued 402,707,841.49 c) Other liabilities 735,803,717.77 <i>Of which:</i> <i>Payable on demand € 1,358,501.06</i> <i>Delivered to lenders as collateral for loans received</i> <i>registered mortgage Pfandbriefe € 2,240,669.82</i> <i>and registered public-sector Pfandbriefe € 3,592,238.62</i>			
		1,892,899,779.49	2,140,905
2. Liabilities to customers a) Registered mortgage Pfandbriefe issued 3,638,085,190.19 b) Registered public-sector Pfandbriefe issued 2,052,116,567.20 c) Savings deposits 23,255.54 with agreed notice periods of three months € 23,255.54 d) Other liabilities 683,359,315.22 <i>Of which:</i> <i>Payable on demand € 18,091,685.84</i> <i>Delivered to lenders as collateral for loans received</i> <i>registered mortgage Pfandbriefe € 74,799,829.24</i> <i>and registered public-sector Pfandbriefe € 23,008,134.67</i>			
		6,373,584,328.15	5,880,211
3. Certificated liabilities a) Mortgage Pfandbriefe issued 5,874,178,594.17 b) Public-sector Pfandbriefe issued 12,947,376,493.08 c) Other bonds issued 1,812,243,470.03			
		20,633,798,557.28	20,578,087
4. Liabilities incurred as trustee <i>Of which loans € 526,657.73</i>		526,657.73	590
5. Other liabilities		267,502,552.02	322,828
Carried forward		29,168,311,874.67	28,922,621

assets	€	€	dec 31, 01 e'000
<i>Brought forward</i>		29,380,161,665.73	28,983,726
5. Equities and other variable-yield securities		125,283,603.13	122,733
6. Participating interests and shares in cooperatives			
a) Participating interests	18,715,248.77		11,716
<i>Of which in banks € 2,633,127.09</i>			
b) Shares in cooperatives	1,104,500.00		1,105
<i>Of which in credit cooperatives € 1,081,500.00</i>			
		19,819,748.77	12,821
7. Shares in affiliated companies		551,088.34	151
8. Assets held in trust		526,657.73	590
<i>Of which loans € 526,657.73</i>			
9. Tangible assets		108,942,051.48	96,888
10. Other assets		42,791,447.12	252,868
11. Deferred items			
a) From issuing and lending business	187,536,383.10		144,546
b) Other	1,225,225.96		1,635
		188,761,609.06	146,181
Total assets		29,866,837,871.36	29,615,958

liabilities, capital and reserves		€	€	dec 31, 01 €'000
<i>Brought forward</i>			29,168,311,874.67	28,922,621
6. Deferred items				
From issuing and lending business	58,670,357.39		58,670,357.39	63,354 63,354
7. Provisions				
a) Provisions for pensions and similar obligations	13,632,940.00			12,195
b) Provisions for taxes	5,567,826.03			14,650
c) Other provisions	7,071,644.48			6,671
			26,272,410.51	33,516
8. Subordinated liabilities			66,300,000.00	66,300
9. Profit-participation certificates			103,280,960.02	103,281
10. Capital and reserves				
a) Subscribed capital	210,003,280.64			209,060
aa) Members' capital contributions € 76,469,831.97				[75,527]
ab) Silent participations € 133,533,448.67				[133,533]
b) Revenue reserves	225,438,340.75			209,439
ba) Legal reserve € 223,904,465.11				[207,905]
bb) Other revenue reserves € 1,533,875.64				[1,534]
c) Unappropriated profit	8,560,647.38			8,387
			444,002,268.77	426,886
Total liabilities, capital and reserves			29,866,837,871.36	29,615,958
1. Contingent liabilities				
Contingent liability on guarantees and indemnities			21,786,047.25	43,823
2. Other commitments				
Irrevocable loan commitments			518,957,817.46	601,881

expenses € € dec 31, 01
e'000

1. Interest expense		1,459,434,482.43	1,458,645
2. Commission paid		10,264,561.16	10,486
3. General administrative expenses			
a) Personnel expenses	25,678,994.21		24,952
aa) Wages and salaries € 19,991,244.72			[19,675]
ab) Social security contributions and cost of pensions and other benefits € 5,687,749.49			[5,277]
<i>Of which for pensions € 2,678,831.61</i>			
b) Other administrative expenses	24,050,623.54		23,453
		49,729,617.75	48,405
4. Amortization and depreciation of intangible and tangible assets		6,011,863.67	3,515
5. Other operating expenses		2,522,239.06	2,348
6. Write-downs on and adjustments to claims and certain securities and additions to provisions for possible loan losses		18,425,197.62	10,439
7. Taxes on income		18,698,749.00	26,874
8. Other taxes not included under "Other operating expenses"		111,293.93	101
9. Profits paid out due to a profit pooling agreement, a profit transfer agreement or a partial profit transfer agreement		8,398,651.20	0
10. Net income		21,082,955.06	21,162
Total expenses		1,594,679,610.88	1,581,975

1. Net income		21,082,955.06	21,162
2. Retained earnings brought forward from previous year		477,692.32	225
		21,560,647.38	21,387
3. Transfer to legal reserve		13,000,000.00	13,000
4. Unappropriated profit		8,560,647.38	8,387

income		€	€	dec 31, 01 €'000
1. Interest income from				
a) Lending and money market operations	1,224,417,673.92			1,229,752
b) Fixed-income securities and government debt-register claims	342,620,555.99			344,834
		1,567,038,229.91		1,574,586
2. Current income from				
a) Shares and other variable-yield securities	13,757,036.49			2,513
b) Participating interests and shares in cooperatives	430,799.57			638
		14,187,836.06		3,151
3. Commission received		3,255,769.78		2,526
4. Income from reversals of write-downs on participating interests, shares in affiliated companies and securities treated as fixed assets		8,241,062.45		33
5. Other operating income		1,956,712.68		1,679
Total income		1,594,679,610.88		1,581,975

General Information on Accounting Policies

All claims are stated at nominal amounts as permitted by section 340 e [2] of the German Commercial Code. Differences between amounts disbursed and nominal amounts are included under deferred items. All identifiable individual credit risks are covered by specific value adjustments and provisions set up against claims for repayment of principal and payment of interest. Contingent risks are covered by general value adjustments. In addition, the Bank has also provisioned against general banking risks as permitted by section 340 f of the Commercial Code. Securities held in the liquidity portfolio are valued at the lower of cost or market. Securities acquired in the course of the Bank's local authority business are treated as fixed assets and valued at cost. Discounts and premiums are recognized as interest income or expense over the terms of the securities. Securities associated with swap agreements are valued together with these agreements, as a single item. Derivative financial instruments are not valued individually because they are employed to hedge risks.

Tangible assets are stated at cost or production costs less accumulated depreciation. In addition to scheduled depreciation, which was taken in accordance with standard tax tables for depreciation, minor value items were fully written off in the year they were acquired. Expenses related to undisclosed holdings, which were previously shown under Interest Expense are included for the first time under Expense item 9. Proportionate interest arising from derivative transactions are shown under Claims on/Other Liabilities owed to Banks. In the previous year this item was included under Other Assets and Other Liabilities. Liabilities are stated at the amounts repayable. Zero bonds are carried in the accounts at the issuing price plus earned interest based on the yield at the time of purchase. Differences between nominal amounts and actual amounts disbursed are included under deferred items. Provisions have been made for uncertain liabilities in the amounts expected to become payable. Provisions for pension obligations were computed by the "Teilwert" method described in section 6a of the Income Tax Act [roughly equivalent to the "entry-age normal" method] using actuarial methods and an interest rate of 6 %.

Balance sheet items denominated in a foreign currency are valued at the year-end exchange rate in accordance with section 340 h [1] of the Commercial Code. Income and expense items are valued at the historical exchange rate.

Maturity analysis by residual term

assets	dec 31, 02 in €'000
Claims on banks	4,887,732
≤ Three months	1,270,728
> Three months ≤ one year	581,652
> One year ≤ five years	1,799,951
> Five years	1,235,401
Claims on customers	17,066,453
≤ Three months	433,504
> Three months ≤ one year	640,203
< One year ≤ five years	3,097,134
> Five years	12,895,612
Bonds and other fixed-income securities	
≤ One year	3,039,342
liabilities	dec 31, 02 in €'000
Liabilities to banks	1,892,900
≤ Three months	509,124
> Three months ≤ one year	125,185
> One year ≤ five years	646,781
> Five years	611,810
Liabilities to customers [excluding savings deposits]	6,373,561
≤ Three months	320,665
> Three months ≤ one year	373,366
> One year ≤ five years	2,244,093
> Five years	3,435,437
Certificated liabilities	20,633,799
≤ Three months	1,628,518
> Three months ≤ one year	3,050,542
> One year ≤ five years	8,798,955
> Five years	7,155,784

Claims on and liabilities to companies in which participating interests are held

	dec 31, 02 in €'000	dec 31, 01 in €'000
Claims on		
– Banks	154,391	80,411
– Customers	39,881	12,854
Liabilities to		
– Banks	111,252	58,821
– Customers	0	0

Claims on and liabilities to affiliated companies

	dec 31, 02 in €'000	dec 31, 01 in €'000
Claims on		
– Customers	1,919	1,576
Liabilities to		
– Customers	1,033	406

Securities marketable on the stock exchange

	dec 31, 02 in €'000		dec 31, 01 in €'000	
<i>Asset category</i>	<i>listed</i>	<i>unlisted</i>	<i>listed</i>	<i>unlisted</i>
Bonds and other fixed-income securities	6,972,083	274,948	6,951,768	79,976
Participating interests	332	0	332	0

Details of fixed assets

	<i>Cost</i>	<i>Additions</i>	<i>Disposals</i>	<i>Depreciation provided in 2002</i>	<i>Accumulated depreciation</i>	<i>Net book value Dec 31, 02</i>	<i>Net book value Dec 31, 01</i>
	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000	€'000
Tangible assets	119,008	18,518	8,196	6,012	20,388	108,942	96,888
Changes +/- *]							
Participating interests and shares in cooperatives	12,821		+ 6,999			19,820	12,821
Shares in affiliated companies	151		+ 400			551	151
Bonds and other fixed-income securities	4,261,388		-238,375			4,023,013	4,261,388

*]The Bank has exercised the option, available under section 34[3] of the Accounting Regulation for Banks and Financial Services Institutions, to combine certain items.
The additions to securities carried as fixed assets consisted of public-sector issues as referred to in the Third Financial Market Promotion Act.

Tangible assets

The portion of the total value attributable to the land and buildings used by the Bank is € 74,190 thousand [dec 31, 01 € 33,299 thousand].

Subordinated assets

Claims on banks include an amount of € 11,534 thousand [dec 31, 01 € 11,534 thousand].

Subordinated liabilities

Subordinated liabilities incurred interest expenses of € 4,213 thousand. Subordinated liabilities which individually exceed 10 % of the overall statement amount to:

<i>Nominal amount</i>	<i>Currency</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Maturity date</i>
15,000,000.00	Euro	6.28 %	February 07, 2011
30,000,000.00	Euro	6.25 %	June 01, 2011

Fund raising activities did not include any conditions that deviated from Art. 10 Para. 5 a. of the Banking Act.
Premature repayment obligations are excluded in all cases. The conversion of these funds into capital or other form of debt has not been agreed on or is not foreseen.

Profit-participation certificates

The amount of profit-participation certificates of € 103,281 thousand satisfying the criteria of section 10 [5] of the Banking Act is € 100,421 thousand.

Details of revenue reserves

	<i>Legal reserve</i> €'000	<i>Other revenue reserves</i> €'000
January 1, 2002	207,904	1,534
Transfer from 2001 retained earnings	3,000	0
Transfer from 2002 net income	13,000	0
December 31, 2002	223,904	1,534

Member's capital contributions

Members' capital contributions disclosed under capital and reserves consisted of:

	dec 31, 02 in €	dec 31, 01 in €
Capital contributions	76,469,831.97	75,526,858.97
a) Of remaining members	75,968,491.97	74,655,358.97
b) Of former members	496,230.00	867,440.00
c) In respect of shares under notice	5,110.00	4,060.00
Outstanding obligatory payments in respect of shares	1,108.03	1,391.03

Silent participations

The silent participations of € 133,533 thousand satisfy the criteria of section 10[4] of the Banking Act.
The interest expense attributable to these participations amounted to € 8,399 thousand.

Foreign currency items

Foreign currency items included in assets and liabilities amounted to [in assets] € 532,929 thousand [DEC 31, 01 € 613,252 thousand] and [in liabilities] € 810,717 thousand [DEC 31, 01 € 537,809 thousand].

All foreign currency transactions were hedged to protect the Bank against the risk of exchange rate movements.

Futures and derivatives

The Bank entered into the following transactions to protect itself against the risk of interest rate or exchange rate movements.

	nominal amounts [in millions of €]				
	<i>Residual term ≤ one year</i>	<i>Residual term > one year ≤ five years</i>	<i>Residual term > five years</i>	<i>Total</i>	<i>Counterparty risk</i>
interest-rate-related transactions					
Interest rate swaps	599	11,622	12,586	24,807	473
Interest rate options					
– Calls	0	56	0	56	0
– Puts	326	278	275	879	0
– Other interest rate contracts	0	0	201	201	0
currency-related transactions					
Cross-Currency Swaps	193	767	306	1,266	8

The counterparties are all banks in OECD countries. These transactions were entered into to hedge risks inherent in on-balance-sheet items; the only risk associated with them is therefore that of non-settlement. The counterparty risk is the sum of all positive market values [replacement costs].

Analysis of cover for Pfandbriefe

a. mortgage pfandbriefe dec 31, 02 in €'000

Ordinary cover	9,146,345
1. Claims on banks [mortgage loans]	215,340
2. Claims on customers [mortgage loans]	8,909,568
3. Tangible assets [charges on land owned by the Bank]	21,437
Surrogate cover	1,053,000
Total cover	10,199,345
Total mortgage Pfandbriefe requiring cover	10,080,376
Surplus cover	118,969

b. public-sector pfandbriefe dec 31, 02 in €'000

Ordinary cover	15,335,321
1. Claims on banks [public-sector loans]	2,972,070
2. Claims on customers [public-sector loans]	5,981,356
3. Bonds and other fixed-income securities	6,381,895
Surrogate cover	0
Total cover	15,335,321
Total public-sector Pfandbriefe requiring cover	15,090,192
Surplus cover	245,129

Repayments in mortgage portfolio

€'000

– Scheduled redemptions	285,534
– Redemptions due to non-acceptance of prolongation offer	169,775
– Non-scheduled redemptions	174,706

Mortgage loans employed as cover were granted on

Numbers of loans €'000

– Residential properties	99,693	7,774,970
– New buildings with no revenue-generating capacity as yet	1,634	135,355
– Mortgages on construction sites	79	9,464
– Business properties	3,033	1,178,118
– Agricultural properties	1,036	27,001
Total	105,475	9,124,908

Analysis of mortgage loans employed as cover**a. by size**

	> €'000	≤ €'000	Number of loans	€'000
		50	39,499	1,284,691
	50	500	64,926	6,349,232
	500		1,050	1,490,985
			105,475	9,124,908

b. by geographical location of properties charged

	Number of loans	€'000
Baden-Württemberg	20,828	1,647,415
Bavaria	24,458	2,088,299
Berlin	859	209,522
Brandenburg	981	94,371
Bremen	175	11,708
Hamburg	422	71,240
Hessen	8,360	816,627
Mecklenburg-Lower Pomerania	890	88,731
Lower Saxony	9,597	638,134
North Rhine-Westphalia	20,146	1,608,596
Rhineland Palatinate	3,803	291,071
Saarland	1,293	86,520
Saxony	2,893	322,191
Saxony-Anhalt	1,065	113,477
Schleswig-Holstein	7,661	635,944
Thuringia	2,006	162,298
Foreign countries	38	238,764
Total	105,475	9,124,908

Interest outstanding

Unpaid interest on mortgage loans that was due for payment between October 1, 2001, and September 30, 2002, has been written off or value adjustments have been provided for the full amount of the interest outstanding. Interest outstanding consisted of

		<i>of which housing sector</i>	<i>of which business sector</i>
	€'000	€'000	€'000
Interest on mortgage loans	8,983	7,327	1,656

Forced auctions and receiverships

		<i>of which housing sector</i>	<i>of which business sector</i>
The number of proceedings pending at December 31, 2002, was			
– Forced auctions	390	346	44
– Receiverships	233	206	27
	149*]	132*]	17*]
The number of forced auctions conducted in 2002 was	96	87	9

*] Of which included in pending forced auctions

It was not necessary for the Bank to take over any property to obtain satisfaction for amounts owed.

	<i>Number of members</i>	<i>Number of shares</i>	<i>Members' liability for additional contributions €</i>
Beginning of 2002	94,731	1,066,525	272,657,116.25
Additions in 2002	1,612	36,205	9,255,808.25
Reductions in 2002	1,563	17,450	4,461,092.50
End of 2002	94,780	1,085,280	277,451,832.00

Increase in members' capital contributions in 2002	1,313,133.00
Increase in members' liability for additional contributions in 2002	4,794,715.75
Amount of each share	70.00
Liability for additional contributions	255.65

The average number of persons employed by the Bank in 2002 was as follows	Male	Female	Total
Full-time employees	172	145	317
Part-time employees	2	40	42
Total employees	174	185	359
Apprenticed trainees	2	17	19

	Percentage of capital held %	Capital € '000	Prior-year profit/loss [-] € '000
M-Wert GmbH, Munich	100	50	166
Immobilien-service GmbH der Münchener Hypothekenbank eG, [M-Service], Munich	100	501	0
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz	33	9	-121

Supervisory Board and Board of Management

SUPERVISORY BOARD

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... Munich, Attorney [Chairman]

Michael Glos, Member of the Bundestag ... Berlin, [Deputy Chairman]

S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee

Josef Graßl ... Ingolstadt [died January 13, 2002] Member of the Board of Management of Raiffeisenbank Ingolstadt-Pfaffenhofen-Eichstätt eG

Dr. Rainer Märklin ... Reutlingen, Bank Director [ret.]

Wilfried Mocken ... Rheinberg, Chairman of the Board of Management of Semper Idem-Underberg AG

Jürgen Partenheimer ... Munich, Bank Director [ret.]

Hans Pfeifer ... Düsseldorf, Bank Director

Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt/Main, Chairman of the Board of Management of Frankfurter Volksbank eG

Dr. Manfred Wächtershäuser ... Frankfurt/Main, Exekutive-Director, DZ-Bank Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank AG Frankfurt am Main

BOARD OF MANAGEMENT

Dr. Hans-Ludwig Bungert [until December 31, 2002] ... Erich Rödel ... Dr. Hans-Rainer Förger ... Horst-Dieter Thiel

Loans to board members amounted to € 248 thousand [to members of the Board of Management] and € 26,146 thousand [to members of the Supervisory Board]. Pension provisions for former members of the Board of Management amounted to € 4,939 thousand.

Total emoluments of members of the Supervisory Board in 2002 amounted to € 165 thousand. Total emoluments of former members of the Board of Management or their surviving dependants amounted to € 537 thousand.

Auditing Association

Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, Schellingstraße 4

Contingent liability

The Bank is a member of the Security System of the Federal Association of German Commercial and Rural Credit Associations [Sicherungseinrichtung [Garantieverbund] des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. [BVR]]. The Bank may thus be obligated to indemnify the BVR up to a maximum amount of € 8,239 thousand.

Munich, February 19, 2003

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG

The Board of Management



Erich Rödel



Dr. Hans-Rainer Förger



Horst-Dieter Thiel

Auditors' Report

We have audited the annual financial statements, together with the bookkeeping system, and the management report of Münchener Hypothekenbank eG for the business year from January 1 to December 31, 2002, in accordance with § 53[2] of the Cooperatives Act and § 340 k of the German Commercial Code. The maintenance of the books and records and the preparation of the annual financial statements and management report in accordance with German commercial law and supplementary provisions in the articles incooperation are the responsibility of the company's Board of Management. Our responsibility is to express an opinion on the annual financial statements, the bookkeeping system and the management report based on our audit.

We conducted our audit of the annual financial statements in accordance with § 317 of the German Commercial Code and the generally accepted German standards for the audit of financial statements promulgated by the Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland [IDW]. Those standards require that we plan and perform the audit such that misstatements materially affecting the presentation of the net assets, financial position and results of operations in the annual financial statements in accordance with German principles of proper accounting and in the management report are detected with reasonable assurance. Knowledge of the business activities and the economic and legal environment of the Bank and evaluations of possible misstatements are taken into account in the determination of audit procedures. The effectiveness of the accounting-related internal control system and the evidence supporting the disclosures in the books and records, the annual financial statements and the management report are examined primarily on a test basis within the framework of the audit. The audit includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the company's Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the annual financial statements and management report. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

Our audit has not led to any reservations.

In our opinion, the annual financial statements give a true and fair view of the net assets, financial position and results of operations of the company in accordance with German principles of proper accounting. On the whole the management report provides a suitable understanding of the company's position and suitably presents the risks of future development.

Berlin, March 22, 2003

deutscher genossenschafts- und raiffeisenverband e.v.

Spanier

i.V. Huber

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer

Report of the Supervisory Board

During the 2002 business year the Supervisory Board carried out its assigned tasks in accordance with legal requirements and the Bank's Articles of Association. The Supervisory Board kept itself continuously informed of the Bank's business situation, financial status and significant matters by means of regular discussions and written reports submitted by the Management Board. The Supervisory Board regularly reviewed business matters conducted by the Management Board and gave its approval to these actions after noting that they were handled in an orderly manner. Basic business policy issues as well as business risk policy were jointly reviewed with the Board of Management. Three committees dealt with special issues concerning Working Matters, Auditing, and Lending. The Building Committee monitored construction of the new main office building. These committees met numerous times during the past business year with the Board of Management and made necessary decisions. The Supervisory Board was kept continuously informed about the committees' work.

The Management Report, the annual financial statements and related accounting documents were audited by the Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, for the period January 1 until December 31, 2002, and received the auditor's unqualified certificate. No objections were noted. Pursuant to Article 58 of the Cooperatives Law [Genossenschaftsgesetz], the results of the audit examination were discussed in a meeting attended by the auditors and the Board of Management.

The Supervisory Board has examined and agrees with the audit results, the 2002 annual financial statements, including the therein contained allocations to reserves, as well as the Management Report. The Supervisory Board recommends that the Representatives' Meeting approve the annual financial statement and agrees with the Board of Management's proposal for the allocation of distributable income.

Dr. Hans-Ludwig Bungert resigned at the end of the business year on the Board of Management. He had been appointed to the Board in October 1984 and had served as the Board's chairman since 1995. The Bank expanded quite successfully during these 18 years. The Supervisory Board wishes to thank him for his long years of dedicated service to the Bank and wishes him well in his retirement.

We were saddened by the death of Dr. Anton Sirch on January 3, 2003. Dr. Sirch had been a member of the Board of Management from 1963 until 1985, and served on our Supervisory Board from 1985 until 1993 and as its chairman from 1985 until 1989. His vision, his commitment to excellence in all areas and his strong abilities to unite different opinions have made a lasting impression on the Bank and enhanced its reputation. We are very grateful for all that he has done and we will remember him fondly.

Josef Hadler, who had been a member of our Supervisory Board from 1990 until 1995, died on March 9, 2003. His vast experience and competence reinforced the Bank's standing and reputation within the cooperative financial association. The Supervisory Board is thankful for his work and will remember him fondly and gratefully.

Munich, March 22, 2003

Prof. Dr. Willibald J. Folz | Chairman of the Supervisory Board





MEHR MOBILITÄT

MORE MOBILITY

CONTACT

headquarters

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 Munich
PO Box 22 13 51 | 80503 Munich
Fon [+49] 89-53 87-800 | Fax [+49] 89-53 87-900

e-mail Serviceteam800@muenchenerhyp.de
Internet www.muenchenerhyp.de

direct commercial business

Thomas Ertl ... Fon [+49] 89-53 87-633

real estate financing

Dr. Peter Ditges ... Fon [+49] 89-53 87-359

marketing | communication

Egmont Kakarot-Handtke ... Fon [+49] 89-53 87-514

treasury

Richard-Peter Leib ... Fon [+49] 89-53 87-127

office of the board of management

Erich Rödel ... Tel. [+49] 89-53 87-403
Dr. Hans-Rainer Förger ... Fon [+49] 89-53 87-404
Horst-Dieter Thiel ... Fon [+49] 89-53 87-407

representative offices

austria

Dr. Georg Formanek GmbH
Dr. Georg Formanek
Riemergasse 9 | A-1010 Wien
Fon [+43] 1-5 13 29 38 | Fax [+43] 1-5 13 48 63

great britain

B.U.W. Finance Ltd.
Mr. Ray Mowll
13 Austin Friars | GB London EC2N 2JX
Fon [+44] 20-76 70 16 92 | Fax [+44] 20-76 70 17 17

netherlands

Petersen Management B.V.
Dr. Wolfgang Petersen
Keizersgracht 62/64 | NL-1015 CS Amsterdam
Fon [+31] 20-5 20 74 57 | Fax [+31] 20-5 20 74 93

IMPRESSUM | IMPRINT

h e r a u s g e b e r | p u b l i s h e d b y
© 2003 Münchener Hypothekenbank eG, München.
Registergericht Gen.-Reg. 396

k o n z e p t i o n | c o n c e p t
Marketing | Kommunikation
Egmont Kakarot-Handtke, Thomas H. Roßmann

g e s t a l t u n g | d e s i g n
Liquid Agentur für Gestaltung, Augsburg
www.liquidnet.de

f o t o s | p h o t o s
Bernd Müller, Augsburg

ü b e r s e t z u n g | t r a n s l a t i o n
Paul E. Reichmann, Frankfurt/Main

d r u c k | p r i n t i n g
Druckerei M. Saupe & Co. GmbH, München

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. [089] 53 87-800 | Fax [089] 53 87-900
E-Mail ServiceTeam800@muenchenerhyp.de
Internet www.muenchenerhyp.de

Im FinanzVerbund der
Volksbanken und Raiffeisenbanken

