

Geschäftsbericht 2004 >>



Münchener
Hypothekenbank eG





Lebens-
räume ...

Inhalt

Vorwort des Vorstands >> 4

Privatkundengeschäft >> 6

Gewerbliches Kreditgeschäft >> 8

Lagebericht >> 12

Jahresbilanz >> 26

Gewinn- und Verlustrechnung >> 30

Anhang >> 34

Bericht des Aufsichtsrats >> 47

Mitglieder der Vertreterversammlung >> 50

Ansprechpartner >> 52

Impressum >> 54

Sehr geehrte Teilhaber und Geschäftsfreunde,



Friedrich Munsberg, Erich Rödel, Dr. Bernhard Scholz (von links)

die Situation in der Bankenbranche hat sich im vergangenen Jahr leicht entspannt. Die Risikovorsorge drückte zwar weiter auf die Ergebnisse. Doch zeigt der unvermindert weiter anhaltende Personalabbau auf der Aufwandseite Wirkung. Die weiterhin geringe Investitionsneigung und die schwache Konjunkturlage der Gesamtwirtschaft spiegeln sich letztlich auch in den Geschäftszahlen der Kreditinstitute wieder.

Diese Entwicklungen bekam auch die Münchener Hyp im Jahr 2004 zu spüren. Unsere Hypothekenzusagen gingen um rund sieben Prozent auf knapp 1,5 Mrd. EUR zurück. Im Branchenvergleich mit anderen Hypothekenbanken ist dieser Rückgang vergleichsweise gering. Ein auf 16,8 Mio. EUR gesunkenes Betriebsergebnis und ein auf 8,3 Mio. EUR gefallener Jahresüberschuss sind aber nicht zufrieden stellend. Auch das Jahr 2004 hat noch Probleme in den Kreditportfolien der Hypothekenbanken gezeigt,

die sich in der Risikovorsorge niederschlugen. Die Münchener Hypothekenbank war – wenn auch im Vergleich moderater als die Branche – ebenfalls von dieser Entwicklung betroffen; ihre Risikovorsorge hat gegenüber dem Vorjahr allerdings den Höhepunkt bereits überschritten.

Für diese Entwicklung allein das wirtschaftliche Umfeld verantwortlich zu machen und darauf zu hoffen, dass ein konjunktureller Aufschwung die Ertragslage kurzfristig wieder zum Besseren wenden werde, hieße, die Augen vor der Realität zu verschließen:

>> Die hohe Wettbewerbsintensität und das Bestreben, die Kreditbearbeitung im Standardgeschäft weiter zu automatisieren, werden eine nachhaltige Margenverbesserung im Darlehensgeschäft nicht zulassen. Bestrebungen die Erträge über höhere Preise zu steigern, sind damit Grenzen gesetzt.

>> Die Lage auf den deutschen Immobilienmärkten wird sich mittelfristig sicherlich wieder verbessern. Die aus der Unsicherheit des Arbeitsmarktes sowie der Investitions- und Konsumzurückhaltung resultierenden Bremsklötze müssen aber vorher gelöst werden. Ein boomendes Neugeschäft wird die strukturellen Probleme und die Kostenprobleme deshalb auf kürzere Sicht nicht mindern. Anstrengungen, die Erträge über höhere Volumina zu verbessern, können Angesichts des harten Wettbewerbs nur mit einem schlagkräftigen Vertrieb und einer stringenten Marktausrichtung gelingen.

>> Die Zuwachsraten bei unseren Kostenblöcken Personal, Sachaufwand und Abschreibungen haben sich nach erfolgreichen Prozess- und Kostenoptimierungen bereits abgeflacht. Nach den Investitionen, die in den zurückliegenden Jahren, etwa in der SAP-Umstellung, erforderlich waren, haben sie jedoch ein hohes Niveau erreicht.

Für die MünchenerHyp besteht daher weiterer Handlungsbedarf auf der Kosten- und der Ertragsseite, um sich gegenüber ihren Wettbewerbern dauerhaft behaupten und das Ertragspotential nachhaltig heben zu können.

Bereits in den zurückliegenden Jahren haben wir mit unserem Kostensenkungsprogramm und der Rückverlagerung der Sachbearbeitung aus den Regionalbüros in die Zentrale geeignete Maßnahmen ergriffen, die bereits erkennbar Wirkung gezeigt haben. Zusätzlich wurden im zurückliegenden Jahr weitere kurzfristig mögliche Kostensenkungen umgesetzt. Auf diese Weise ist es uns gelungen, dass im ersten Halbjahr stark rückläufige Betriebsergebnis zu stabilisieren und die MünchenerHyp zurück auf den Wachstumspfad zu führen.

Die Münchener Hypothekenbank hat die Ertragsbelastungen zum Anlass genommen, sich auf die künftigen Herausforderungen durch ein umfangreiches Maßnahmenbündel zur Kostensenkung und zur Ertragssteigerung einzustellen. Strategie und Perspektiven der Münchener Hypothekenbank werden dabei zukunftsorientiert mit dem Ziel einer nachhaltigen Ertragsstärkung fortgeschrieben.

Der weitere Aufstieg auf dem Pfad eines qualitativen und kontrollierten Wachstums wird nur dann gelingen, wenn wir die Kosten energisch senken und die Erträge durch die konsequente Nutzung von Marktchancen im In- und Ausland nachhaltig erhöhen. Deshalb gilt es, die Schwächen der MünchenerHyp konsequent zu beseitigen und ihre unbestreitbaren Stärken weiter zu entwickeln und noch besser umzusetzen.

Unser Ziel ist es, die Qualitätsführerschaft in der Hypothekenfinanzierung im genossenschaftlichen FinanzVerbund weiter auszubauen.

Besonders zuversichtlich macht uns, dass die MünchenerHyp über ein zukunftsfähiges Geschäftsmodell verfügt, das sich unter anderem durch folgende Merkmale auszeichnet:

- >> die feste Verankerung im genossenschaftlichen FinanzVerbund
- >> eine überdurchschnittliche Kredit-Portfolioqualität, die durch eine konsequente Risikostrategie unterlegt ist und eine betragsmäßig und regional breite Streuung beinhaltet
- >> ein gutes Kapitalmarktstanding mit einer günstigen Refinanzierungsbasis
- >> eine solide Eigenkapitalausstattung
- >> ein qualifizierter, flexibler Mitarbeiterstamm
- >> eine zukunftsorientierte IT-Ausstattung.

In der Verbundstudie 2004 hat die Münchener Hyp von den Volksbanken und Raiffeisenbanken bei der Bewertung der Zusammenarbeit Bestnoten erhalten. Diese Auszeichnung ist uns Lob und Verpflichtung zugleich. Lob für unsere geleistete Arbeit und Verpflichtung, das in uns gesetzte Vertrauen weiter zu stärken.

Mit den besten Grüßen

Erich Rödel Friedrich Munsberg Dr. Bernhard Scholz

Die Münchener Hypothekenbank im Privatkundengeschäft

Auf der Wunschliste der Deutschen steht seit vielen Jahren ein Wunsch ganz oben: der nach eigenen vier Wänden. Wer im eigenen Zuhause wohnt, ist sein eigener Herr, kann seinen Lebensraum selbst gestalten und wohnt – ein ganz wesentlicher Aspekt – im Alter mietfrei.

Die Münchener Hypothekenbank eG macht aus diesem Wunsch Wirklichkeit – in ihrem traditionellen und auch künftigen Kerngeschäftsfeld „Immobilien-Finanzierung für Privatkunden“. Dieses beinhaltet die private Immobilien-Finanzierung bei Neubau, Erweiterung, Modernisierung und beim Erwerb von Gebrauchtimmobilien.

Partner der Volks- und Raiffeisenbanken

In diesem Geschäftsfeld agiert die Münchener Hypothekenbank innerhalb des genossenschaftlichen Finanzverbunds – in enger Kooperation mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken vor Ort; deutschlandweit sind dies 15.000 beratungsstarke Bankstellen. Diese Konstellation hat sich bewährt – denn für den Privatkunden ist die Finanzierung des eigenen Zuhauses meist die größte und wichtigste finanzielle Entscheidung des Lebens. 90% der Privatkunden bevorzugen daher in der Immobilienfinanzierung die persönliche Beratung.

In diese erfolgreiche Konstellation bringt die Münchener Hypothekenbank die optimale Unterstützung der Volksbanken und Raiffeisenbanken mit ein. Zwei „Assets“ sind dafür entscheidend: günstige Konditionen durch unsere erstklassige Refinanzierung und eine professionelle Kreditabwicklung mit schneller Kreditentscheidung und hoher Flexibilität. Weitgehend IT-gestützte Prozesse auf SAP-Basis und intelligentes Prozessmanagement sichern hier die effiziente Zusammenarbeit mit den Banken vor Ort.

Die fachliche Betreuung der Banken übernehmen die zwölf Regionalbüros der Münchener Hypothekenbank – diese unterstützen die Banken insbesondere bei der Optimierung der Prozesse, beim Einsatz der Front-End-IT „HypoLine“ und bei komplexeren Finanzierungen.

Information, Marktunterstützung und innovative Produkte

... sind die drei Säulen unserer zentralen Unterstützung für die Partnerbanken. So stellen wir Informationen zur Immobilienfinanzierung zur Verfügung – den Kundenberatern in den Banken und, über diese, den Endkunden. Durch gezielte Angebote unterstützen wir kontinuierlich die Partnerbanken im Markt.

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor sind innovative und flexibel gestaltbare Produkte – diese haben in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, und diese Bedeutung wird nach unserer Einschätzung noch weiter zunehmen. Denn auf diese Weise antworten Volksbanken und Raiffeisenbanken auf individuelle Kundenbedürfnisse mit individuellen Finanzierungs-lösungen – dieser persönliche Mehrwert macht den Unterschied im Markt.

Wir setzen daher heute und in Zukunft darauf, unseren Partnerbanken mit kontinuierlichen Markt- und Produkt-Impulsen auf Dauer den ersten Platz beim Endkunden zu sichern.

Durch diese Leistungskraft hat sich die Münchener Hypothekenbank im Kerngeschäft „Immobilien-Finanzierung für Privatkunden“ eine solide Marktposition geschaffen – als Spezialist für die Bereitstellung privater Immobilien-Finanzierungen im B2B-Geschäft.



Die Münchener Hypothekbank, hier die Zentrale, steht für zwei Geschäftsfelder: die Immobilien-Finanzierung für Privatkunden im genossenschaftlichen FinanzVerbund und das gewerbliche Kreditgeschäft.

Der Bedarf und der Markt sind da

Nur 40% der deutschen Haushalte wohnt in den eigenen vier Wänden - weniger als in jedem anderen europäischen Land. Deutschland ist neben der Schweiz das einzige Land, in dem mehr Mieter als Eigentümer wohnen. Drei Viertel der heutigen Mieter betrachten Wohneigentum als eine der sichersten Formen der Altersvorsorge.

Das macht deutlich: Auch wenn der Wohnungsneubau derzeit eher weniger dynamisch auftritt, ist der mittel- und langfristige Bedarf hoch. Hinzu kommen steigende Sanierungs- und Modernisierungs-Investitionen. Der Finanzierungsbedarf für Wohnimmobilien wird daher in den nächsten Jahren - wenn auch leicht - zunehmen.

Partner der Wohnungswirtschaft

Zur Finanzierung von Wohnungsbaugenossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen arbeiten wir sowohl mit den genossenschaftlichen Banken vor Ort als auch mit spezialisierten überregionalen Partnern zusammen. Getreu ihrer Geschäftsstrategie fokussiert sich die Münchener Hypothekbank dabei auf die Finanzierung von Objekten in guter Lage und nachhaltig gesicherter Rentabilität. Als verlässlicher Anbieter haben wir uns auch in diesem Markt mit wettbewerbsstarken Konditionen und raschen Kreditentscheidungen etabliert. Großen Wert legen wir auf hohe Flexibilität in der Gestaltung der Finanzierungen. Dies sichert unseren Partnern maßgeschneiderte Lösungen - die Grundlage für optimale Finanzplanungen und Zahlungsströme.

Die Münchener Hypothekenbank im Gewerblichen Kreditgeschäft

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft betreibt die Münchener Hypothekenbank

- >> mit den genossenschaftlichen Partnerbanken, den Volksbanken und Raiffeisenbanken, die gewerbliche Hypothekendarlehen an uns vermitteln (Vermittlungsgeschäft),
- >> als „Direktgeschäft“ mit institutionellen Investoren, das wir über den eigenen Vertrieb akquirieren.

Als Vertriebswege nutzen wir im gewerblichen Kreditgeschäft die Direktakquisition im In- und Ausland und das Konsortialgeschäft mit in- und ausländischen Partnerbanken. Aufgrund der Struktur der Zielkunden und der in diesem Geschäftsfeld üblichen Abschnittsgrößen besteht keine Konkurrenz zu den genossenschaftlichen Partnerbanken.

Die Münchener Hypothekenbank versteht sich im Direktgeschäft als Spezialanbieter für institutionelle Immobilieninvestoren: für Offene und Geschlossene Immobilienfonds, Immobilien-gesellschaften, Wohnungsunternehmen, Leasing-gesellschaften und private Großinvestoren. In den vergangenen Jahren haben wir unsere Beziehungen zu diesen institutionellen Kunden deutlich ausgebaut, unser Marktprofil geschärft und das Geschäftsfeld inhaltlich und personell gezielt ausgebaut.

Marktdurchdringung im In- und Ausland

Zielmärkte sind in erster Linie die großen Märkte Deutschland, Großbritannien, USA und Frankreich. Daneben sind wir auch in den Benelux-Ländern, Österreich, Schweiz, Dänemark, Schweden und Spanien aktiv.

Die inländische Kundenbetreuung erfolgt aus der Zentrale in München. Im Ausland erfolgt die Direktakquisition über lokal gut vernetzte

Partnerunternehmen, die über langjährige Markterfahrung verfügen. Neben der Akquisition von Neugeschäft betreuen die Partner das Bestandsgeschäft und beraten uns hinsichtlich Markt-, Risiko- und Objekteinschätzung im jeweiligen Markt.

Kooperationspartnerschaften bestehen aktuell in London, New York, Madrid und Wien. In 2005 planen wir, auch in Paris mit einem Partner vertreten zu sein. Von eigenen stationären Vertriebsstellen haben wir bisher wegen der hohen Fixkosten in der Aufbauphase abgesehen. Unser Ziel ist jedoch, in absehbarer Zeit in den wichtigsten Auslandsmärkten mit je einem Representative Office vertreten zu sein.

Konsortialgeschäft In- und Ausland

Im Konsortialgeschäft beteiligen wir uns an Immobilien-Finanzierungen, die uns in- und ausländische Partnerbanken anbieten – ein eigener Vertriebskanal, der uns Zugang zu Kunden und Märkten erlaubt, die wir nicht direkt akquirieren können. Die Zielmärkte und Risikokriterien sind identisch mit denen im Direktakquisitionsgeschäft.

Nach mehrjähriger Erfahrung im Konsortialgeschäft treten wir verstärkt auch als Konsortialführer auf – wir bieten dabei Darlehensteile unseres eigen akquirierten Großgeschäfts Partnerbanken zur Unterbeteiligung an.

Als so genannter „Sole Underwriter“ sagen wir die Übernahme eines festen Darlehensbetrags verbindlich zu – mit der Maßgabe, einen Teil des übernommenen Darlehensvolumens bei anderen Banken zu platzieren.

Im Ausland halten die Kooperationspartner den Kontakt zu den Partnerbanken und sind damit wesentlicher Bestandteil auch des Vertriebswegs „Konsortialgeschäft“.

Was zeichnet uns im Wettbewerb aus?

Unsere Kunden im In- und Ausland fordern von uns wettbewerbsfähige Konditionen, hohe Produktflexibilität, schnelle Entscheidungen und höchste Verlässlichkeit sowie Kompetenz bei der Lösung der Herausforderungen dieses Geschäfts und in der Abwicklung.

Genau dies ist auch unser Leistungsversprechen: Die günstigen Refinanzierungskosten aufgrund der im Branchenvergleich sehr guten Ratings verschaffen uns deutliche Wettbewerbsvorteile. Da wir eigenständig und nicht Teil eines Konzerns sind, fallen langwierige Abstimmungen mit einem Mutterinstitut weg, die Entscheidungswege sind kurz und schnell. In der Abwicklung des Geschäfts legen wir größten Wert auf Verlässlichkeit, Qualität und Tempo.

Unsere Kunden erleben so die Individualität einer Privatbank-Betreuung, inklusive unserer Treasury-Kompetenz.

Hinzu kommt: Auslandsbanken arbeiten mit uns gern in ihren Heimatmärkten im Konsortialgeschäft zusammen, weil wir nicht als Konkurrent um deren Direktkunden auftreten, sondern als Finanzierungspartner, der mit wettbewerbsfähigen Konditionen die Übernahme von Darlehensteilen anbietet.

Finanziert werden grundsätzlich nur vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilien – im wesentlichen Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien, Shopping Center, Logistik-Immobilien und Hotels in guten Lagen.

Zins- und Tilgungsleistungen müssen – nach Abzug angemessener Bewirtschaftungskosten – aus den aktuell und nachhaltig erzielbaren Mieten gedeckt werden können. Finanzierungsvoraussetzung sind ein ausreichender und stabiler Cash-flow aus der Immobilie sowie ein plausibles Exit-Szenario, basierend auf konservativen Annahmen.

Wir führen keine Development-Finanzierungen durch – Aufbaufinanzierungen nur unter Auflage risikomindernder Kriterien. Die Immobilienbewertung übernehmen bei Inlandsobjekten regional präsente, zertifizierte Gutachter unserer eigenen Bewertungsgesellschaft M-Wert, bei Auslandsobjekten erfahrene lokale Wertgutachter.

In unserer Geschäftsstrategie zählt das gewerbliche Direktgeschäft zu den Wachstumsfeldern; unser Ziel ist der organische Ausbau dieses Geschäftsfelds und damit ein qualitatives Wachstum ergänzend zum Privatkunden-Verbundgeschäft.

Konsequenter Low-Risk-Ansatz

Auch im gewerblichen Direktgeschäft verfolgen wir traditionell eine risikoarme Geschäftspolitik. Ergebnis dieses konsequenten Low-Risk-Ansatzes ist die hohe Qualität des Portfolios und die bisher vernachlässigbar geringen Wertberichtigungs- und Ausfallquoten.



Im Dialog ...

... steckt die Kraft für Veränderung.

> Erich Rödel >>

Lagebericht

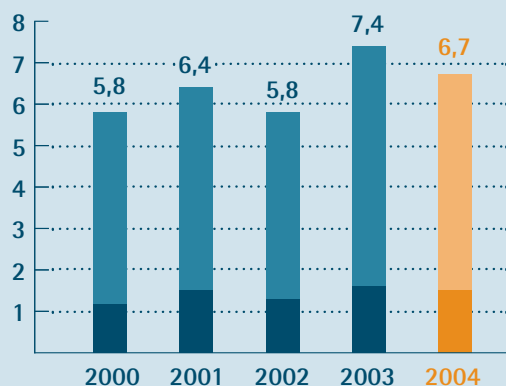
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2004 vorübergehend aus ihrem fast dreijährigen Stillstand lösen. Für eine nachhaltige Erholung reichte es nicht. Dafür war das Plus von 1,6 Prozent, mit dem das Bruttoinlandsprodukt entgegen optimistischeren Prognosen tatsächlich wuchs, nicht nur zu gering. Vor allem fehlte es auch der Binnenwirtschaft an Schwung. Rund drei viertel des Wachstums war der boomenden Weltwirtschaft zu verdanken, die mit fast 5,0 Prozent so kräftig zulegte wie seit 1976 nicht mehr und die deutschen Exporte um mehr als 8,0 Prozent steigen ließ.

Kreditneugeschäft

Entwicklung 2000 - 2004 in Mrd. €

■ Kommunalgeschäft
■ Hypotheken



So erklangen im Inland denn auch überwiegend Moll-Töne: Im Gegensatz zum Rest der EU-Staaten ging die Arbeitslosigkeit in Deutschland nicht zurück, sondern erreichte mit mehr als 4,4 Millionen einen neuen Höchststand. Die Arbeitsmarktmisere, höhere Ausgaben für Energie und Gesundheitsleistungen und schließlich die Notwendigkeit, zunehmend selbst für das Alter vorsorgen zu müssen, ließen keine Konsumfreude aufkommen. Zudem sorgte der Preisauftrieb von durchschnittlich 1,6 Prozent dafür, dass von den ohnehin nur geringen Lohnsteigerungen und den Entlastungen durch die Steuerreform real nichts mehr übrig blieb und die Verbraucher ihre Geldbeutel häufig stecken

ließen: Sie gaben noch einmal 0,3 Prozent weniger aus, sparten noch einmal fast 2 Prozent mehr als im Jahr 2003 und schränkten ihre Kreditaufnahme weiter ein.

Pessimismus und Verunsicherung überwogen denn auch bei einer Umfrage des Allensbach Instituts im Herbst vergangenen Jahres: Fast die Hälfte der Befragten trieb die Sorge um, dass ihr Einkommen und ihr Wohlstand künftig sinken und sie im Alter deutlich weniger Geld zur Verfügung haben werden. Einziger Lichtblick für die Haushalte: Der Mietanstieg lag lediglich bei 1,0 Prozent und blieb hinter dem allgemeinen Preisauftrieb zurück.

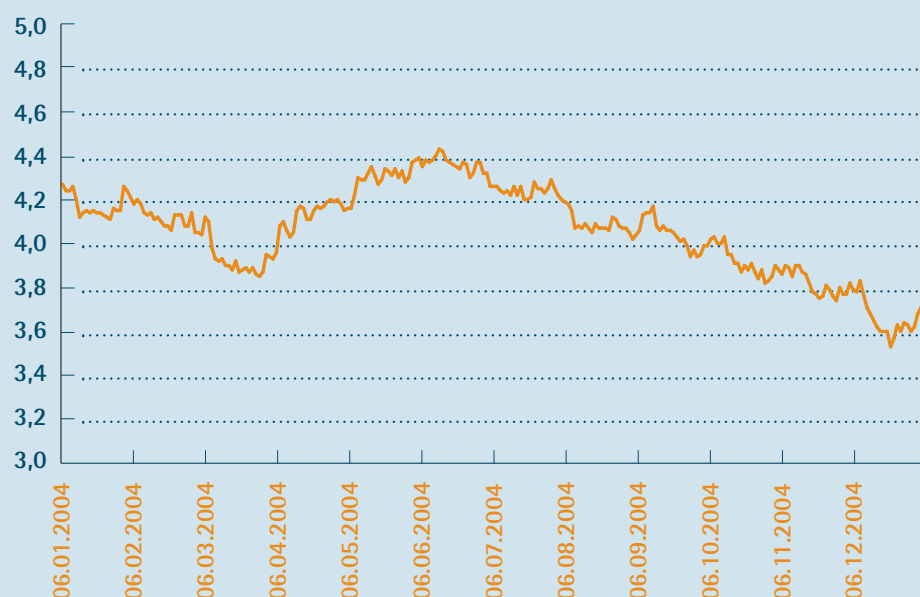
Mit Ausnahme der florierenden Exportwirtschaft litt die Mehrzahl der Unternehmen unter der gedrückten Stimmung. Die wirtschaftlichen Probleme einiger traditionsreicher deutscher Großunternehmen fanden zwar große Beachtung, waren aber nur die Spitze des Eisberges. Die schwache Binnennachfrage zog vor allem kleine und mittlere Unternehmen, die traditionell überwiegend binnenwirtschaftlich orientiert sind, stark in Mitleidenschaft. Ihre Erträge schrumpften, ihre finanziellen Reserven schmolzen. Vielen ging gänzlich die Luft aus: Fast 40.000 von ihnen mussten Insolvenz anmelden. Lag die Insolvenzquote zu Beginn der siebziger Jahre noch bei 0,2 Prozent, so erreichte sie im vergangenen Jahr im branchenweiten Durchschnitt 1,3 Prozent. Neue Rekordstände erreichten aber auch die Verbraucherinsolvenzen. Sie stiegen bis zum Jahresende um 25,0 Prozent auf 76.100 an.

Finanzmärkte

Die fallenden Aktienkurse sorgten zunächst für steigende Anleihekurse im ersten Quartal des vergangenen Jahres. Die Rendite für die richtungsweisende zehnjährige Bundesanleihe fiel bis auf 3,85 Prozent. In Erwartung einer Zinswende erodierten die Anleihekurse jedoch. Zehnjährige Bundesanleihen rentierten im Juni mit einem Jahreshoch von 4,43 Prozent.

Als die erwartete Zinswende jedoch ausblieb und das im Zuge der rasanten Dollar-Abwertung sprunghaft gestiegene Interesse an auf Euro lautenden Anleihen eine Hausse auslöste, gingen die Zinsen bis zum Jahresende stetig zurück. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen fiel am 15. Dezember auf ein Jahrestief von 3,53 Prozent und notierte nahe am Tiefststand von 3,47 Prozent im Juni 2003. Inflationsbereinigt lag der langfristige Zins bei rund 1,5 Prozent und damit tiefer als während aller Rezessionen seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Dem allgemeinen Zinsrückgang folgten die Hypothekenzinsen auf dem

Rendite zehnjähriger Bundesanleihen



Schritt. Sie ermäßigten sich im Jahresverlauf um rund 15 Prozent. Doch selbst das niedrige Zinsniveau konnte die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland nicht beleben.

Immobilienmärkte

Unsichere Einkommensaussichten der Haushalte und unbefriedigende Umsatzmöglichkeiten in Teilen der Wirtschaft dämpften die Bautätigkeit erheblich. Der Wunsch nach der eigengenutzten Wohnimmobilie zur privaten Altersvorsorge, die steigende Anzahl der Haushalte und Vorzieheffekte, die aus der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage herrührten, stabilisierten die Nachfrage zwar geringfügig. Aber selbst das niedrige Zinsniveau konnte in Anbetracht schwacher Konjunktur, hoher Arbeitsplatzunsicherheit und einer allgemeinen Verzagtheit nicht zur Nachfragebelebung beitragen.

Verlief die Bautätigkeit auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt im ersten Quartal 2004 mit rund 30.000 Baugenehmigungen pro Monat noch recht lebhaft, brach sie in den darauf folgenden Monaten auf unter 20.000 monatlichen Baugenehmigungen merklich ein. Bis Ende November 2004 wurde in Deutschland der Bau von rund 246.300 Wohnungen genehmigt. Das entspricht

einem Rückgang um 7,5 Prozent oder rund 30.000 Baugenehmigungen gegenüber den ersten elf Monaten des Vorjahres. Zugleich führte der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten zu einem sukzessiven Rückgang der Wohnfläche. Betrug sie im Jahr 2003 noch durchschnittlich rund 122 m² pro Wohneinheit, ging sie bis zum November des vergangenen Jahres auf rund 114 m² zurück.

Bis zum Jahresende lagen die Wohnungsbauinvestitionen schließlich um 1,6 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen fiel auf fast ein Viertel des Jahres 1995. Während in

den USA und in den europäischen Nachbarländern – allen voran Frankreich und Spanien – das billige Geld die Immobilienpreise um bis zu 15,0 Prozent in die Höhe trieb, setzte sich in Deutschland die Preiserosion im dritten Jahr in Folge fort.

Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind nach Angaben der Deutschen Bundesbank im vergangenen Jahr im Durchschnitt um gut 2,0 Prozent gefallen. In Westdeutschland fielen die Preise um rund 1,0 Prozent, in Ostdeutschland gingen sie um rund 3,1 Prozent zurück. Den stärksten Rückgang stellte die Deutsche Bundesbank für gebrauchte Immobilien fest. Ihr Preisniveau entsprach im letzten Jahr wieder dem von 1993.

Ein ähnliches Bild bot die Errichtung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Leerstände im Büroimmobilienbereich und die Reduzierung des Flächenbedarfs aufgrund von Kosten- und Personaleinsparungen sorgten für einen weiteren Rückgang der Investitionen in Nichtwohnbauten. Sie lagen abermals um 4,0 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

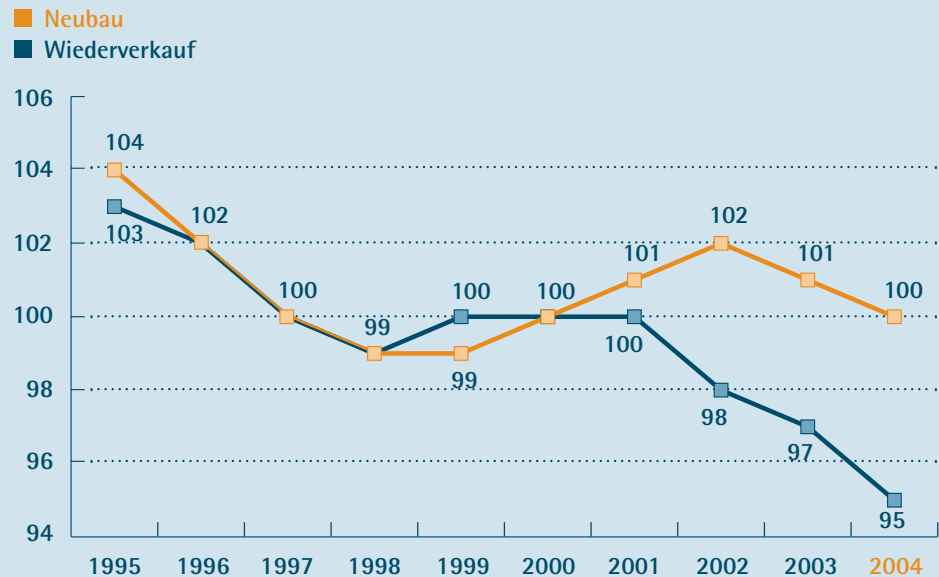
Aber auch an den meisten europäischen Märkten für Gewerbeimmobilien war im zurückliegenden Jahr kein nachhaltiger Aufschwung, sondern eher eine differenzierte Entwicklung zu beobachten. Amsterdam hatte mit einer erheblichen Flächenzunahme

zu kämpfen, die vom Markt nicht aufgenommen wurde und zu weiteren Preisabschlägen führte.

Positiv hoben sich Paris, Brüssel und London ab. In der französischen Metropole begannen die Preise sich allmählich zu stabilisieren. Der Büroimmobilienmarkt der belgischen Hauptstadt profitierte dank ihrer Funktion als europäische Verwaltungszentrale von einer Sondernachfrage im Zuge der EU-Erweiterung und überstand den zurückliegenden wirtschaftlichen Abschwung ohne größere Blessuren. Am Londoner Büromarkt lieferten steigende Mieten sogar verlässliche Anzeichen eines Aufschwungs.

Immobilienpreisentwicklung Deutschland

(Jahr 2000 = 100)



Hypothekenmarkt

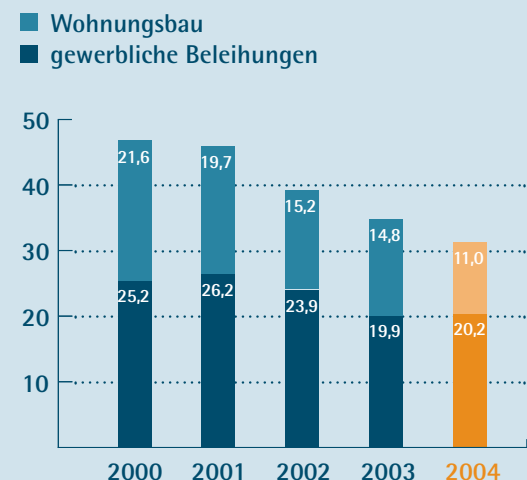
Die schwache Immobiliennachfrage mündete in einer entsprechend verhaltenen Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten. Während ihr Volumen im gesamten Euroraum um 10,0 Prozent zunahm, verharrten die Wohnungsbaukredite in Deutschland mit einer Zunahme um 0,3 Prozent nahezu unverändert auf Vorjahresniveau.

Die im Verband deutscher Hypothekenbanken (VdH) zusammengeschlossenen Banken sagten im vergangenen Jahr mit 11,0 Mrd. € denn auch 26,1 Prozent weniger Wohnungsbaukredite zu als noch im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Verglichen mit dem Jahr 2000 hat sich das Neugeschäftsvolumen im Bereich Wohnungsbau etwa halbiert. Allein der Anstieg der gewerblichen Beleihungen um 1,6 Prozent auf insgesamt 20,2 Mrd. € sorgte dafür, dass der Rückgang aller neu zugesagter Hypothekarkredite mit 10,2 Prozent auf 31,2 Mrd. € etwas gedämpft wurde.

Neugeschäft deutscher Hypothekenbanken

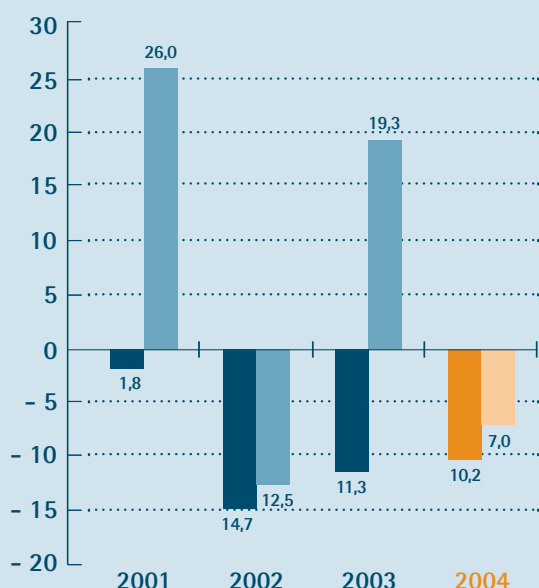
Angaben in Mrd. €



Veränderungsraten im Hypothekenneugeschäft

Angaben in %

■ MHB
■ VdH-Durchschnitt



Die MünchenerHyp 2004

In einem wirtschaftlichen Umfeld, das der Hypothekenbankbranche nur wenig Expansionsmöglichkeiten bot, hat die MünchenerHyp ihre ursprünglich ambitionierten Ziele zwar nicht erreichen, aber im Branchenvergleich immer noch vergleichsweise gut abschneiden können.

Während die Bilanzsumme der Bank um 5,6 Prozent auf 32,9 Mrd. € anstieg, mussten wir im Betriebsergebnis und im Jahresergebnis deutliche Rückgänge hinnehmen. Nach einem schwachen ersten Halbjahr lag unser Hauptaugenmerk in den zweiten sechs Monaten darauf, die Ertragskraft der Bank im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten zu stärken. Die negativen Einflüsse aus der Zinsentwicklung des ersten Halbjahres konnten im zweiten Halbjahr überkompensiert werden.

Entlastend kam hinzu, dass die Einzelwertberichtigungen im Jahre 2004 ihren Höhepunkt überschritten haben. So geht die Münchener Hyp – wenn auch auf niedriger Basis – durchaus gestärkt aus dem Geschäftsjahr 2004 hervor. Die in die Wege geleiteten Maßnahmen zur Kostenreduzierung und Ertragsstärkung werden im Jahr 2005 und in den Folgejahren zusätzliche Wirkung entfalten.

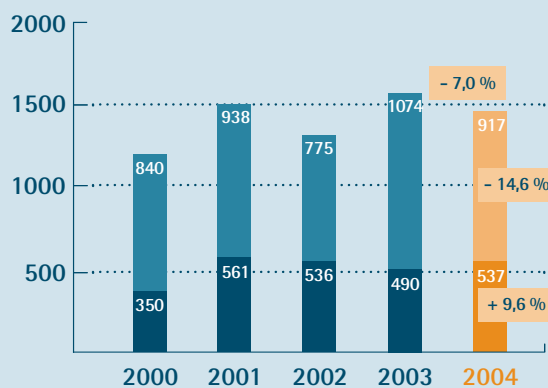
Hypothekengeschäft

Der schwachen Entwicklung der Immobiliennachfrage musste auch die MünchenerHyp Tribut zollen. Sie konnte sich dem rückläufigen Branchentrend nicht entziehen. Im Segment Wohnungsbau gingen unsere Neuzusagen um 14,6 Prozent von 1.074,2 Mio. € im Jahr 2003 auf 917,1 Mio. € im vergangenen Jahr zurück. Ursächlich dafür war neben dem wenig förderlichen wirtschaftlichen Umfeld ein rückläufiges Vermittlungsgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken. Auch sie litten unter der zurückhaltenden Finanzierungsnachfrage ihrer Privatkunden und nahmen Hypotheken bevorzugt in ihre eigenen Bücher.

Hypothekenneugeschäft MHB

Zusagen in Mio. €

■ Wohnungsbau
■ gewerbliche Beleihungen

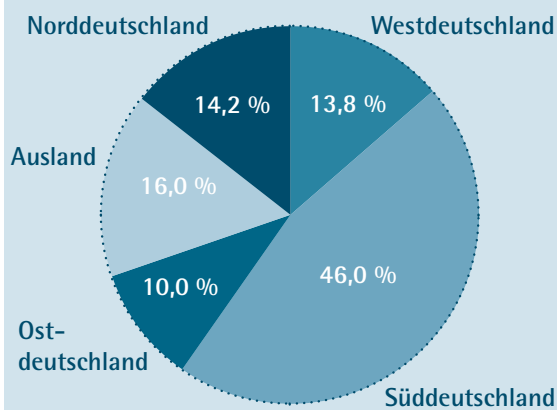


Erfolgreich waren wir im Segment der gewerblichen Finanzierungen. Sie stiegen um 9,6 Prozent von 490,0 Mio. € im Jahr 2003 auf 537,1 Mio. € im zurückliegenden Jahr. Ihr Anteil am gesamten Neugeschäft erhöhte sich von 31,3 Prozent auf 36,9 Prozent. Das Wachstum wurde vor allem im Direktgeschäft generiert.

Ohne Abstriche von unseren hohen Bonitätsanforderungen zu machen, ist es uns gelungen, neue Kunden zu gewinnen und unseren Marktanteil zu verbessern.

Dank des guten Abschneidens im gewerblichen Geschäft fiel der gesamte Rückgang unseres Hypothekenneugeschäfts mit 7,0 Prozent auf 1.454,2 Mio. € im Branchendurchschnitt vergleichsweise moderat aus.

Regionale Schwerpunkte im Hypothekenneugeschäft



Die regionale Verteilung unseres Hypothekenneugeschäfts zeigt weiterhin das gewohnte Bild: Mit 23,8 Prozent entfallen rund ein Viertel unserer Zusagen auf Bayern, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von 13,8 Prozent und Baden-Württemberg mit 10,7 Prozent.

Das Auslandsgeschäft hat 16,0 Prozent zum gesamten Neugeschäft beigetragen:

- >> Großbritannien blieb mit einem Volumenanteil von 41,5 Prozent unser wichtigster Auslandsmarkt.
- >> Die Niederlande rangierten mit einem Anteil von 21,8 Prozent unverändert an zweiter Stelle.
- >> Die USA schoben sich mit einer Erhöhung des Anteils von 9,9 Prozent auf 17,9 Prozent auf Rang drei und ließen so
- >> Frankreich mit einem Anteil von 11,9 Prozent an die vierte Stelle rücken.

Staatskreditgeschäft

Die Zusagen im Staatskreditgeschäft, die insbesondere handelbare Schuldscheine von Bundesländern, Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten umfassen, hängen von rasch wechselnden Ertragschancen ab. Da wir auf diesem Sektor keine Volumenziele verfolgen, gingen die Kreditzusagen um 9,9 Prozent auf 5,2 Mrd. € zurück.

Das originäre Kommunalgeschäft der MünchenerHyp beschränkt sich im Inland auf die Vergabe von Darlehen, für die Gebietskörperschaften haften beziehungsweise die volle Gewährleistung oder die Gewährträgerschaft übernehmen. Darlehensnehmer in diesem Geschäftsbereich sind unter anderem Städte, Landkreise, Zweckverbände und sonstige Verbände sowie private Darlehensnehmer, die durch modifizierte Ausfallbürgschaft einer Gebietskörperschaft zu 100 Prozent gesichert sind. Dabei arbeiten wir grundsätzlich mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zusammen, um die strategisch enge Bindung im genossenschaftlichen FinanzVerbund zu unterstützen und zu fördern.

Refinanzierung

Im Emissionsgeschäft setzen wir auf verlässliche Präsenz an den Kapitalmärkten, eine am Interesse unserer Anleger orientierte Marktpflege und auf größtmögliche Transparenz. Dies machte sich im zurückliegenden Jahr erneut bezahlt. Die MünchenerHyp genoss den Ruf eines Anbieters von hoher Qualität und war wieder eine attraktive Adresse für unsere in- und ausländischen Investoren.

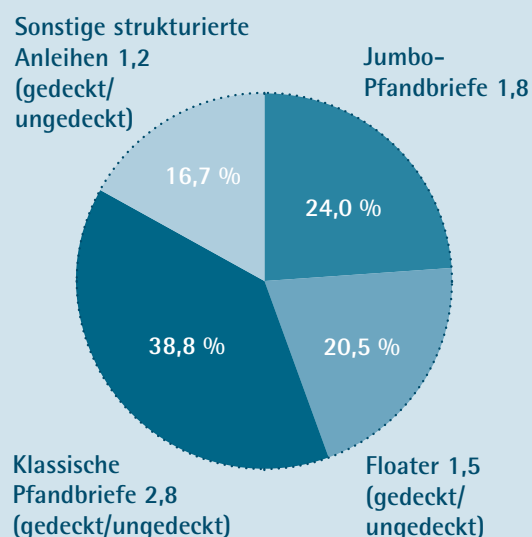
Bei lebhafter Nachfrage nach unseren Titeln konnten wir Papiere im Wert von rund 7,3 Mrd. € absetzen. Während der Absatz klassischer Pfandbriefe um rund 34,0 Prozent auf 2,8 Mrd. € stieg, gingen der Absatz von strukturierten Titeln um knapp 47,0 Prozent auf 1,2 Mrd. € und der von variabel verzinsten Schuldverschreibungen um 50,0 Prozent auf 1,5 Mrd. € zurück. Mit 1,75 Mrd. € lag auch das Jumbo-Emissionsvolumen um rund 5 Prozent unter dem des Vorjahres. Insgesamt war unser Bruttoabsatz um 20,0 Prozent geringer als im Jahr 2003. Nach Abzug der Rückflüsse ergab sich ein Nettoabsatz von 1,2 Mrd. €, der aufgrund des verminderten Refinanzierungsbedarfs um 7,2 Prozent unter dem Vorjahreswert lag.

Die Versicherungswirtschaft war auch im vergangenen Jahr weiterhin der wichtigste Nachfrager nach strukturierten Emissionen. Auf diesem Sektor konnten wir speziell bei lang laufenden sowie

ein- und mehrfach kündbaren Titeln hohe Volumina platzieren und internationale Investoren neu gewinnen. Aufgrund des insgesamt geringeren Bedarfs an langfristigen Finanzierungstiteln und entsprechender Nachfrage von Banken und Fonds traten wir überwiegend mit Floatern und kurz laufenden festverzinslichen Titeln an den Markt, die bei Geldmarktfonds und anderen institutionellen Cash-Managern gute Aufnahme fanden.

Zusammensetzung der 2004 aufgenommenen Refinanzierungsmittel

Angaben in Mrd. €



Größte Einzelemission war ein öffentlicher Jumbo-Pfandbrief in Höhe von 1,0 Mrd. € und die Aufstockung von bestehenden Jumbos um insgesamt 750,0 Mio. €, die breit gestreut an europäische und deutsche Pfandbriefinvestoren gingen. Besonders erfreulich war, dass sich darunter auch eine Vielzahl von Volksbanken und Raiffeisenbanken befanden.

Das Derivatevolumen stieg um rund 12,0 Prozent auf 44,9 Mrd. €. Davon stellten Zins-Swaps mit 42,8 Mrd. € bei einer Zunahme um 16,9 Prozent den Löwenanteil.

Rating

Im Juli vergangenen Jahres gab Moody's die Ratings für die MünchenerHyp bekannt. Keine Änderungen ergaben sich bei den Ratings für Öffentliche Pfandbriefe und Hypothekendarlehen, die beide weiterhin mit Triple-A bewertet werden. Die übrigen Rating-Einstufungen beließ Moody's ebenfalls unverändert und brachte damit das Vertrauen in das Geschäftsmodell der MünchenerHyp zum Ausdruck. Allerdings wurden die Ausblicke für unbesicherte langfristige Verbindlichkeiten und die fundamentale Finanzkraft aufgrund des zum 30. Juni 2004 ausgewiesenen Halbjahresergebnisses von stabil auf negativ gesetzt. Positiv bewertet wurden die im zweiten Halbjahr initiierten Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der Ertragskraft. Als weitere Pluspunkte sah Moody's wie bisher die Zugehörigkeit der MünchenerHyp zum genossenschaftlichen Finanzverbund mit seinen umfassenden Sicherungssystemen und die hohe Qualität der Deckungsstöcke. Damit stellen sich die einzelnen Ratings der MünchenerHyp wie folgt dar:

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

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme stieg um 5,5 Prozent auf 32,9 Mrd. €. Der Darlehensbestand erhöhte sich um 4,5 Prozent auf 23,2 Mrd. €. Unser Deckungsstock für Pfandbriefe war aufgrund des überwiegenden Anteils kleinteiliger Wohnungsbaufinanzierungen und der breiten Streuung über Branchen, Objektarten und Regionen weiterhin hochgradig diversifiziert. Die durchschnittliche Höhe der Wohnungsbaudarlehen betrug zum Jahresresultimo rund 100 T€, die der gewerblichen Darlehen rund 700 T€. Damit wies unser Deckungsstock die erforderliche Risikoqualität auf, die für die MünchenerHyp nicht nur für ihr Ansehen als Emissionshaus unverzichtbar ist, sondern auch die Grundlage für die Triple-A-Bewertung unserer Hypothekendarlehen und öffentlichen Pfandbriefe bildet.

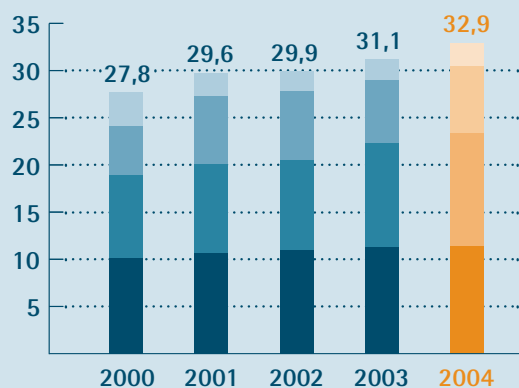
Da die MünchenerHyp als Nichthandelsbuch-Institut keinen aktiven Handel von Beständen betreibt, kommt einer liquiditätskongruenten Refinanzierung zur Vermeidung von Anschlussrefinanzierungsrisiken große Bedeutung zu. Im Jahr 2004 haben wir vor allem Wertpapiere und - in geringerem Maße - Schuldscheine von Landesbanken

erworben. Die größeren Volumina, die von den Emittenten an den Markt gebracht wurden, sind im Jahr 2015 mit Ablauf der Gewährträgerhaftung endfällig. Für diese Titel haben sich die Spreads gegenüber der Swapkurve im Jahresverlauf stark verengt. Sofern es unter Großkreditgesichtspunkten möglich war, haben wir geeignetes Material aufgenommen. Auch im ausländischen Staatskreditgeschäft wurden die Renditedifferenzen für unser Investitionsspektrum, das sich auf gut geratetes Material beschränkt, enger. Insgesamt erhöhte sich unser Bestand an Wertpapieren im Staatskreditgeschäft um 7,5 Prozent auf 7,1 Mrd. €.

Bilanzentwicklung

Angaben in Mrd. €

- Hypothekendarlehen
- Wertpapiere im Kommunalgeschäft
- Kommunalkredite
- Sonstige Aktiva



Der Bestand an Refinanzierungsmitteln wurde mit einem Plus von 5,0 Prozent um 1,4 Mrd. € auf 30,5 Mrd. € ausgeweitet. Nach Erhöhung der Geschäftsguthaben belief sich das haftende Eigenkapital zum Jahresende 2004 auf einen um 5,3 Prozent erhöhten Wert von 861,8 Mio. €.

Ertragsentwicklung

Unser Jahresergebnis blieb vom unerwartet niedrigen Zinsniveau, geschrumpften Margen und dem rückläufigen Neugeschäft nicht verschont. Die Auswirkungen finden sich in den meisten Positionen der Ergebnisrechnung. Der Jahresüberschuss fiel auf ein Viertel des Vorjahres.

Mit einem Zins- und Provisionsergebnis von 84,8 Mio. € unterschritten wir das Vorjahresergebnis um 26,1 Prozent. Abgeschwächt wurde der Rückgang durch die periodengerechte Abgrenzung der an unsere Partner gezahlten Vermittlungsprovisionen.

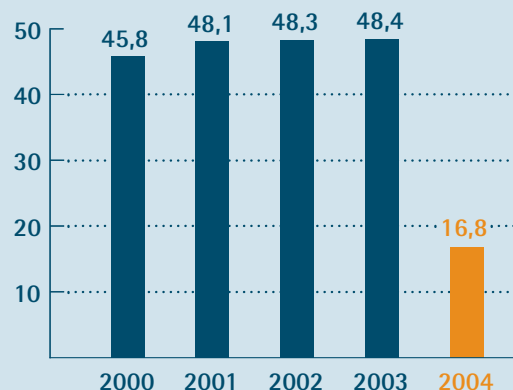
Maßgeblich für die Unterschreitung des vorjährigen Zins- und Provisionsergebnisses war ein um 29,1 Prozent auf 86,8 Mio. € gesunkener Zinsüberschuss. Für diesen wiederum gab es mehrere Ursachen: Zum einen konnten wir durch das Ausbleiben der erwarteten Zinswende und durch das anhaltend niedrige Zinsniveau das Treasury-Ergebnis des Vorjahres nicht erreichen. Zum anderen schmälerten die gefallen Zinsen die Zinseinnahmen aus den ohnehin verminderten Bestandszunahmen noch einmal zusätzlich. Außerdem erhöhten in den Vorjahren Sonderfaktoren den Zinsüberschuss, die aber im vergangenen Jahr ausliefen.

Die bereits in den Jahren 2002 und 2003 eingeleiteten Kosteneinsparungen zeigten im vergangenen Jahr Wirkung. Die anderen Verwaltungsaufwendungen lagen mit 20,4 Mio. € um 4,6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die im zweiten Halbjahr 2004 zusätzlich eingeleiteten Maßnahmen zur Kosten- und Ertragsoptimierung werden in den nächsten Jahren sukzessive wirksam werden.

Für die ab dem Jahr 2005 vorgesehenen Restrukturierungen wurden bereits Rückstellungen in Höhe von 1,8 Mio. € gebildet, die zu einem um 1,3 Mio. € erhöhten Personalaufwand führten. In der Summe resultierte dies in einem um knapp ein Prozent auf 54,4 Mio. € erhöhten Verwaltungsaufwand.

Betriebsergebnis nach Risikovorsorge

Angaben in Mio. €



Diese Einzeleffekte ließen das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge um 43,2 Prozent von 61,3 Mio. € auf 34,8 Mio. € zurückgehen.

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge reduzierte sich um 65,3 Prozent von 48,4 Mio. € auf 16,8 Mio. €. Der starke Rückgang verdeckt allerdings eine dahinter stehende positive Entwicklung: Durch eine umfassende Restrukturierung der Bearbeitungsprozesse im Workout-Management konnten wir die Verwertungsquote merklich verbessern. Dadurch konnte trotz einer erneut hohen aber rückläufigen Zuführung zur Risikovorsorge der Saldo der Einzelwertberichtigungen um 26,6 Prozent deutlich reduziert werden.

Der Steueraufwand reduzierte sich von 5,1 Mio. € auf 0,1 Mio. €. Nach Abzug der Zinsen für stille Beteiligungen verbleibt ein Jahresüberschuss von 8,3 Mio. €, der um 76,1 Prozent unter dem Vorjahresergebnis liegt.

Tochtergesellschaften

Die MünchenerHyp hält das gesamte Stammkapital zweier Tochtergesellschaften: der M-Wert GmbH und der M-Service-GmbH.

Kerngeschäft der M-Wert GmbH ist die Erstellung von Beleihungswertgutachten nach § 12 HBG und die Ermittlung von Marktbeziehungsweise Verkehrswerten. Die Beurteilung von Bauvorhaben und Projektentwicklungen, das Immobilienrating, Objektbesichtigungen, Dokumentation von Bautenständen, Prüfung von externen Gutachten und die fachgemäße Beratung bei Zwangsmaßnahmen runden ihr Leistungsspektrum ab. Zusätzlich zu den vorhandenen neun Standorten wurde im vergangenen Geschäftsjahr ein Regionalbüro in Stuttgart eröffnet, damit auch der wirtschaftsstarke Südwesten Deutschlands optimal bearbeitet werden kann.

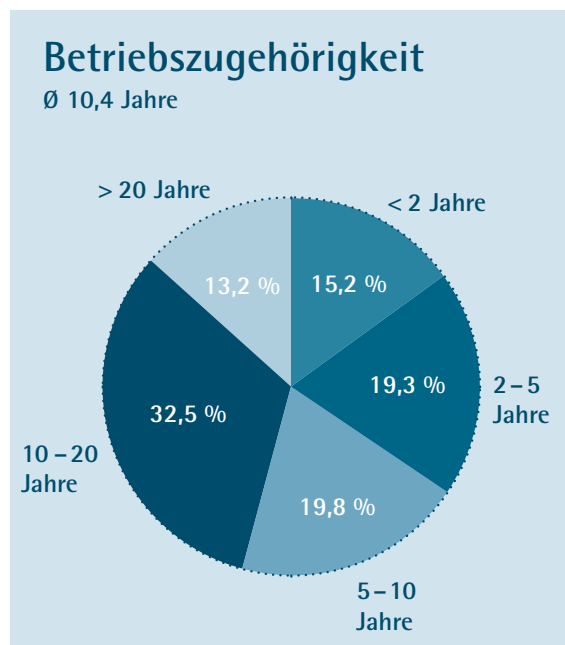
Vor dem Hintergrund immer höherer Anforderungen an die Wertermittlung im Immobilienkreditbereich war die Expertise der M-Wert-Gutachter auch im Jahr 2004 stark gefragt. Insbesondere Aufträge aus dem genossenschaftlichen FinanzVerbund wiesen eine überproportionale Zunahme auf und trugen zum Umsatzwachstum maßgeblich bei.

Die M-Service GmbH unterstützt in ihrem Kerngeschäft die Aufgaben der Abteilungen Workout-Management und Immobilien/Dienstleistungen der MünchenerHyp. Hierzu wurde der Geschäftszweck um die Übernahme der Komplementärfunktion bei einer Objektkommanditgesellschaft erweitert. In diesem Zusammenhang betreut die M-Service GmbH derzeit die Sanierung des ehemaligen

Bankgebäudes an der Nussbaum-/Mathildenstraße. Daneben verfügt die M-Service GmbH in geringem Umfang über einen eigenen Immobilienbestand.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg der MünchenerHyp. Ihre Leistung und ihre Kompetenz bilden eine wesentliche Grundlage, damit die Vertriebsziele, die Kundenanforderungen, die Risiko- und Steuerungserfordernisse sowie die notwendigen Veränderungsprozesse realisiert werden können. Im Jahr 2004 waren durchschnittlich 388 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die MünchenerHyp tätig. Die vorübergehende Zunahme um elf Personen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus strukturellen Veränderungsprozessen.



Die Altersstruktur unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter lag zum Jahresende bei knapp 40 Jahren. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten betrug 52,1 Prozent.

Mit großem Engagement und überdurchschnittlichem Einsatz haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den anspruchsvollen

Aufgaben, die sich aus den notwendigen Anpassungen der MünchenerHyp an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Märkte ergaben, gestellt. Um sie in die Zukunftsentwicklung der Bank einzubinden, hat der Vorstand im Verlauf des zurückliegenden Geschäftsjahres Informationsveranstaltungen und Klausurtagungen durchgeführt.

Unsere Personalarbeit stand im Zeichen dieses Wandels. Es galt, die konsequent an den Markterfordernissen ausgerichtete Reorganisation unserer Strukturen und Prozesse zu begleiten und zu gewährleisten sowie insbesondere die Vertriebs- und Unternehmenssteuerung mit qualifizierten Spezialisten zu verstärken. Notwendige Stellenanpassungen wurden unter Beachtung der Sozialverträglichkeit im Rahmen von Vorruhestands- und Altersteilzeitregelungen sowie einzelvertraglicher Vereinbarungen vorgenommen.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihr Verständnis und ihre Bereitschaft, gemeinsam an der Zukunft der MünchenerHyp zu arbeiten. Ebenso gilt unser Dank den Gremien der Arbeitnehmervertreter für die sowohl kritische als auch konstruktive Zusammenarbeit, die sich durch ein hohes Maß an Verantwortung für unsere Bank auszeichnete.

Risikobericht

Unternehmerische Entscheidungen werden unter Unsicherheit getroffen. Dies gilt auch für das Bankgeschäft. Kein Bankgeschäft ist frei von Risiko. Vielmehr ist für Banken und so auch für Hypothekenbanken die Übernahme und Steuerung von Risiken die originäre unternehmerische Tätigkeit und unverzichtbare Voraussetzung, um Geschäftschancen überhaupt wahrnehmen zu können.

Die Festlegung von Art und Umfang der eingegangenen Risiken ist Gegenstand unserer Risikostrategie, deren Grundlage neben betriebswirtschaftlichen Erfordernissen wesentlich von gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Regelungen bestimmt wird. Zu den bereits bestehenden wurden mit den seit 1. Juli 2004 wirksamen „Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute“ (MaK) umfangreiche qualitative Standards für die Organisation des Kreditgeschäfts präzisiert. Sie betreffen vor allem die Aufbau- und Ablauforganisation, das interne Kontrollsystem sowie das Kreditrisikomanagement. Die MünchenerHyp wird diesen Anforderungen gerecht. Um die lückenlose Einhaltung der MaK zu garantieren, wird in regelmäßigen Abständen ein Kreditrisikobericht erstellt und den internen Aufsichtsgremien der MünchenerHyp zur Verfügung gestellt. Neben der Einhaltung der gesetzlichen

und aufsichtsrechtlichen Vorgaben sind unsere Risikomanagementziele vorrangig auf die nachhaltige Steigerung des Gesamtbankbarwerts ausgerichtet.

Risikomessung, Limitüberwachung und Risikoberichtswesen sind den Abteilungen Controlling/Unternehmensplanung und Marktfolge Treasury der MünchenerHyp zugeordnet. Das Risikomanagement ist – die Verantwortlichkeit im Vorstand eingeschlossen – organisatorisch und funktional unabhängig. Die Verantwortung für die Formulierung der Risikostrategie und für die Risikobudgetierung trägt der Gesamtvorstand. Der Aufsichtsrat prüft das Risikoprofil der Bank.

Die für das Bankgeschäft typischen Risiken werden nach Kreditausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationalen Risiken unterschieden.

Unter **Kreditausfallrisiken** werden mögliche Verluste zusammengefasst, die durch den Ausfall oder die Bonitätsverschlechterung von Geschäftspartnern entstehen. Diese wiederum versuchen wir durch die individuelle Risikobeurteilung und eine umsichtige Kreditvergabe im Rahmen unseres Kreditrisikomanagements zu minimieren.

Grundlage unseres Kreditrisikomanagements bildet das Kredithandbuch der MünchenerHyp. Dieses Grundsatzdokument zeigt auf, wie die Forderungen der MaK in der MünchenerHyp konkret umgesetzt sind. Es umfasst die Kreditrisikostrategie, die Festlegung der Risikodeckungsmasse und der Risikobudgetierung, die Vorgaben zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene sowie die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten. Ferner regelt es den Neuproduktprozess und katalogisiert und dokumentiert die Kreditprodukte der Bank.

Die Kreditrisikosteuerung beginnt mit der Selektion des Zielgeschäftes bei der Darlehenskonditionierung durch Verwendung von Risikokostenfunktionen, die in einem laufenden Backtesting validiert werden. Abhängig von der Art und dem Risikogehalt des Geschäftes sind verschiedene Scoring-Verfahren im Einsatz. Zur Früherkennung von Risiken dient ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem.

Das Limitüberwachungssystem erstreckt sich sowohl auf kreditnehmerbezogene Limite nach MaH / MaK, auf gesamtgeschäftsbezogene Limite nach MaK, als auch auf Großkreditlimite nach §13 KWG. Neben der laufenden Überwachung erhält der Vorstand vierteljährlich einen umfassenden Kreditrisikobericht, der das

Risikoprofil der Bank besonders unter dem Gesichtspunkt der Portfoliosteuerung transparent macht. Das Kreditrisiko wird hier detailliert nach Geschäftsbereichen, Score-, Größen- und Objektklassen, nach Regionen und Ländern dargestellt.

Für die Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnbaufinanzierung und unsere seit Jahren stabilen Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit unterdurchschnittlichem Kreditrisiko. Das Staatsfinanzierungsgeschäft ist auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Banken mit herausragender Bonität beschränkt.

Gegenwärtige Projekte im Kreditrisikocontrolling befassen sich mit der Umsetzung von Basel II und der Einführung eines Kreditrisikomodells zur verbesserten Portfoliosteuerung durch Berücksichtigung des ökonomischen Kapitals.

Unter **Marktpreisrisiken** werden mögliche Verluste zusammengefasst, die durch nachteilige Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern für Wertpapiere, Devisen und Derivate entstehen. Unterschieden wird dabei unter anderem zwischen Zinsänderungs- und Währungsrisiken. Das Zinsänderungsrisiko stellt für die MünchenerHyp dabei die wichtigste Komponente dar. Auslandsgeschäfte der MünchenerHyp sind gegen Währungsrisiken gesichert.

Zur Steuerung der Marktpreisrisiken werden sämtliche Geschäfte der MünchenerHyp täglich barwertig bewertet. Geschäfte, deren Bewertung sich auf die Diskontierung von Cash-Flows reduziert, werden im bestandsführenden System SAP bewertet. Die Bewertung von strukturierten Geschäften – im Wesentlichen Zinsbegrenzungsvereinbarungen, Swaptions sowie gesetzliche und vereinbarte Kündigungsrechte – erfolgt in einem eigenen System.

Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte Delta-Vektor, gegeben durch den barwertigen Verlust pro Laufzeitband, der bei Erhöhung der Swap-Mitte-Kurve um einen Basispunkt erlitten wird. Dieser Delta-Vektor ist entlang bestimmter Laufzeiten limitiert. Ein übergeordnetes Limit zur Begrenzung des Zinsrisikos bezieht sich in der MünchenerHyp auf die Kennzahl Value-at-Risk, die bei gegebenem Delta-Vektor das Verlustrisiko für eine Haltedauer von drei Monaten quantifiziert.

Die dritte Größe zur Limitierung des Zinsrisikos ist die monatlich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu meldende BaFin-Kennzahl. Sie misst das Verhältnis des barwertigen

Verlustes bei einer nachteiligen Parallelverschiebung der Zinskurve von einhundert Basispunkten zum haftenden Eigenkapital. Die BaFin-Kennzahl überschritt zu keinem Zeitpunkt einen Wert von 10 Prozent (so genannte „grüne Zone“) und belief sich im Jahresmittel auf 2,9 Prozent.

Unter **Liquiditätsrisiken** werden Gefährdungen der Gewinne und des Kapitals zusammengefasst, die bei einer potenziellen Zahlungsunfähigkeit eintreten können. Wichtigster Grundsatz unserer Liquiditätssteuerung ist die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Liquiditätsreserve von Banken, wie sie in § 11 KWG und im Grundsatz II dargelegt sind. Über die Einhaltung dieser Regelung hinaus gilt in der MünchenerHyp die Maßgabe einer konservativen Liquiditätshaltung. Grundsatz ist eine weitgehende Fristenkongruenz in der Kapitalbindung von Aktiv- und Passivseite und die Vorhaltung eines ausreichenden Liquiditätsbestandes von EZB-fähigen Wertpapieren.

EDV-technisch wird die kurzfristige Liquiditätsplanung unterstützt, indem die ein- und ausgehenden Zahlungsströme für einen Ein-Jahres-Zeitraum taggenau ausgerollt werden. Die EDV-Anwendung für die strategische Liquiditätsplanung überschaubar dagegen einen Zeitraum von dreißig Jahren. Sie stellt den differenziellen und kumulierten Liquiditätsbedarf sowie den Maximum Cash-Outflow dar. Kündbare Bilanzpositionen werden zur Szenarioanalyse wahlweise per nächstem Kündigungstermin, per juristischer Fälligkeit oder gewichtet mit der Ausübungswahrscheinlichkeit in der Liquiditätsvorschau berücksichtigt. Da für eine Hypothekbank die Liquiditätssteuerung eng mit den Erfordernissen der Pfandbriefdeckung verknüpft ist, sind Liquiditäts- und Deckungsvorschau EDV-technisch gekoppelt.

Unter **Operationalen Risiken** werden mögliche Verluste zusammengefasst, die durch menschliches Fehlverhalten, Prozess- oder Projektmanagementschwächen, technisches Versagen oder durch negative externe Einflüsse hervorgerufen werden. Darunter fallen auch Rechtsrisiken und sonstige allgemeine Risiken. Dem menschlichen Fehlverhalten werden auch gesetzwidrige Handlungen, unangemessene Verkaufspraktiken, unautorisierte Handlungen und Transaktionsfehler zugerechnet. Wir versuchen unsere operationalen Risiken durch Qualifikation der Mitarbeiter, übersichtliche und gut dokumentierte Prozesse, Automatisierung von Standardabläufen, fixierte Arbeitsanweisungen, umfangreiche Funktionstests, geeignete Notfallpläne und Präventivmaßnahmen zu minimieren. Versicherbare Risiken sind in banküblichem Umfang durch Versicherungsverträge abgedeckt. Eine Quantifizierung operationaler Risiken ist Gegenstand des laufenden Basel II-Projektes.

Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung

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

Basel II

Die neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung wurde Mitte vergangenen Jahres verabschiedet. Für das Jahr 2005 erwarten wir eine Überführung der entsprechenden Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft in die nationale Gesetzgebung und ein Inkrafttreten in den Jahren 2007 und 2008. Die MünchenerHyp verfolgt den Prozess aktiv mit und hat bereits mit der Umsetzung der neuen Baseler Regelungen begonnen.

Durch die Hinwendung zu einer risikogerechteren Eigenkapitalunterlegung dürfen wir als Hypothekbank mit einem typischerweise hohen Anteil an Privatkrediten sowie erstklassigen Staats- und Kommunalfinanzierungen Erleichterungen erwarten.

Der hierfür erforderliche Aufbau von Verfahren und Systemen setzt hohe Investitionen voraus, deren Nutzen jedoch nicht allein in der Eigenkapitalentlastung liegt. Die neuen Richtlinien stellen vielmehr einen weiteren Schritt dar auf dem Weg zu einer risikogerechteren Konditionsgestaltung und zu höherer Transparenz der Eigenkapitalverzinsung der einzelnen Geschäftsfelder.

Pfandbriefgesetz

Mit einem Volumen von 1,1 Bill. € ist der Pfandbrief der größte Posten im Rentenmarkt. Er gilt als ein besonders sicheres Anlageprodukt, da dahinter Immobilien oder Staatskredite stehen. Bisher ist die Ausgabe der Pfandbriefe in Deutschland streng begrenzt. Nur die zwanzig Hypothekbanken, elf Landesbanken, fünf öffentlich-rechtliche Institute und zwei Schiffsbanken dürfen die

attraktiven, da besonders gesicherten Papiere ausgeben. Dies regeln das Hypothekbankgesetz, das Schiffsbankgesetz und das Gesetz über die Pfandbriefe öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten. Die deutschen Emittenten hatten zuletzt einen Anteil von knapp drei viertel am Markt der gesicherten Wertpapiere.

Der Wegfall der Gewährträgerhaftung und die Modifizierung der Anstaltslast im Bereich der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute gaben den Anstoß, die rechtlichen Grundlagen der Ausgabe von Pfandbriefen neu zu regeln. Die Bundesregierung brachte am 13. Oktober 2004 das Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts auf den Weg, das sowohl das Hypothekbankgesetz (HBG) als auch das Gesetz über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten (ÖPG) aufheben und mit Wirkung ab 19. Juli 2005 durch ein neues Pfandbriefgesetz ersetzen wird. Mit dem neuen Recht soll das Pfandbriefgeschäft jedem Kreditinstitut offen stehen, wenn es die vorgesehenen strengen Mindestanforderungen zum Schutz des Pfandbriefgeschäfts erfüllt und eine Lizenz der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) hat.

Wir begrüßen die Bestrebungen, den deutschen Pfandbriefmarkt unter Aufrechterhaltung der hohen Produktqualität zu modernisieren und die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Pfandbriefs zu stärken. Trotz des Wegfalls des Spezialbankprinzips wird die MünchenerHyp auch in Zukunft ihren Fokus im Geschäftsfeld der Immobilienfinanzierung haben. Auch wenn die neuen gesetzlichen Regelungen der MünchenerHyp zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten eröffnen, werden wir diese nur insofern nutzen, als sie zum Kerngeschäft der Bank passen und keinen risikoe erhöhenden Charakter haben.

Ausblick

Die Wirtschaftslage in Deutschland bleibt auch im Jahr 2005 fragil. Nachdem die Konjunktur bereits im zweiten Halbjahr 2004 merklich an Schwung verlor und die Wirtschaft im letzten Quartal sogar wieder schrumpfte, streiten die Experten darüber, ob es sich dabei nur um eine Wachstumsdelle handelt oder die deutsche Volkswirtschaft schon wieder auf dem Weg zurück in die Stagnation ist. Skeptiker sehen sich in ihrer Auffassung durch die unerwartete Eintrübung des Geschäftsklimas – der ifo-Geschäftsklima-Index fiel im Februar 2005 überraschend zurück – bestätigt.

Die Hoffnungen auf eine binnenwirtschaftliche Erholung hängen einmal mehr von der Entwicklung am Arbeitsmarkt und vom privaten

Konsum ab. Arbeitslosenzahlen von mehr als 5 Millionen zu Jahresbeginn geben allerdings nicht den erforderlichen Anlass zur Hoffnung, dass die Verbraucher sich investitions- und konsumfreudiger zeigen als im Vorjahr. Risiken für das von den Experten vorhergesagte Wirtschaftswachstum von rund einem Prozent gehen von einer nachlassenden Exportdynamik, einem steigenden Ölpreis und dem Dollarkurs aus.

Auch wenn die Europäische Zentralbank in jüngster Zeit verstärkt auf die Risiken hingewiesen hat, die vom zuletzt wieder beschleunigten Geldmengenwachstum ausgehen können, ist mit einer Zinserhöhung nicht vor dem zweiten Halbjahr 2005 und erst bei nachhaltig steigenden Preisen zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund sehen wir für den Wohnungsbau im Jahr 2005 keine nennenswerten Impulse. Die steigende Zahl der Haushalte und der latent vorhandene Wunsch nach Wohneigentum werden nicht ausreichen, die Nachfrage zu beleben. Mit einer durchgreifenden Besserung der Lage kann vorerst nicht gerechnet werden. Wirtschaftsprognosen sagen für das Jahr 2005 daher auch einen weiteren Rückgang des Wohnungsbauvolumens um rund 6 Prozent voraus, der sich in etwa gleichem Maße im Kreditvolumen für Wohnungsbaufinanzierungen niederschlagen wird.

Durch die Intensivierung unserer Vertriebsbemühungen sollte es uns dennoch gelingen, einem Rückgang des Neugeschäfts im Wohnbausegment entgegenwirken und die Zusagen des Vorjahres sogar überschreiten zu können.

Für das gewerbliche Direktgeschäft rechnen wir vor dem Hintergrund einer vergleichsweise stabilen Immobiliensituation in unseren ausgewählten ausländischen Zielmärkten, mit zusätzlichen Geschäftsmöglichkeiten. Nachdem unser USA-Geschäft in der zweiten Jahreshälfte 2004 gut anlief, erwarten wir dort und in Großbritannien Zuwächse im Neugeschäft mit Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

Die umfangreichen Maßnahmen zur nachhaltigen Ertragsstärkung sowie zur Kosten- und Prozessoptimierung der MünchenerHyp werden im Jahr 2005 und in den Folgejahren konsequent abgearbeitet und umgesetzt. Dadurch schaffen wir die Voraussetzungen dafür, dass sich die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Bank wieder erkennbar verbessern und damit die Basis für ein weiterhin gutes Standing der Bank gelegt wird. Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf unsere Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben könnten, sind nicht ersichtlich. Angesichts des schwierigen wirtschaftlichen

Umfeldes sind unsere Ziele für 2005 durchaus ambitioniert, aber aufgrund der Kompetenz und der Ressourcen der MünchenerHyp realistisch. Die Voraussetzungen sind gut, dass es uns im Jahr 2005 und in den Folgejahren gelingen wird, die Ertragslage der MünchenerHyp sukzessive und nachhaltig zu verbessern und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und zu stärken.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss 2004 beläuft sich auf 8.283.262,62 €. Entsprechend den Satzungsbestimmungen sind hiervon mindestens 25 Prozent, entsprechend 2,1 Mio. €, vorab den offenen Rücklagen zuzuführen, die sich somit auf 260,5 Mio. € erhöhen. Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat wird der Vorstand der Vertreterversammlung vorschlagen, eine Dividende von 5,5 Prozent an die Mitglieder auszuschütten. Der verbleibende Bilanzgewinn - einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr - in Höhe von 6.623.884,79 € wird demnach wie folgt verwendet werden:

5,5 Prozent Dividende	6.201.495,96 €
Vortrag auf neue Rechnung	422.388,83 €

Mit Geschäftsguthaben in Höhe von 112,8 Mio. €, den stillen Beteiligungen in Höhe von 133,5 Mio. €, dem Genussrechtskapital von 100,7 Mio. €, nachrangigen Verbindlichkeiten von 66,3 Mio. € und dem Haftsummenzuschlag ist die MünchenerHyp für das derzeit geplante Wachstum angemessen mit haftenden Mitteln ausgestattet.



A photograph of a man in a dark suit and tie, smiling and looking towards another person whose back is to the camera. They are in an office with a large window in the background and a desk lamp. The text 'Arbeitswelten ...' is overlaid in a large, orange, sans-serif font.

Arbeits- welten ...

... sind ein Erfolgsfaktor. Für uns und unsere Kunden.

> Friedrich Munsberg >>

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2004

Aktivseite

		31.12.2004	31.12.2003
	€	€	T €
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	25.074,91		38
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	52.913.350,07		61.833
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank € 52.913.350,07			
		52.938.424,98	61.871
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	283.312.925,61		296.038
b) Kommunalkredite	4.583.297.583,14		4.142.960
c) andere Forderungen	1.466.467.704,35		1.247.631
darunter:			
täglich fällig € 577.065,47			
		6.333.078.213,10	5.686.629
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	11.120.737.676,73		11.011.704
b) Kommunalkredite	7.303.135.405,09		6.833.029
c) andere Forderungen	22.995.283,98		55.734
darunter:			
gegen Beleihung von Wertpapieren € 805.913,56			
		18.446.868.365,80	17.900.467
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.230.581.516,14		6.733.486
aa) von öffentlichen Emittenten € 2.063.273.499,48			(2.018.536)
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.557.770.160,35			
ab) von anderen Emittenten € 5.167.308.016,66			(4.714.950)
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 4.710.484.367,86			
b) eigene Schuldverschreibungen	155.580.459,08		44.392
Nennbetrag € 154.891.234,83			
		7.386.161.975,22	6.777.878
Übertrag		32.219.046.979,10	30.426.845

Passivseite

		31.12.2004	31.12.2003
	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	695.485.991,16		644.668
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	417.408.350,74		392.838
c) andere Verbindlichkeiten	1.227.132.610,34		864.988
darunter:			
täglich fällig € 1.191.284,08			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber			
ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 1.518.882,08			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 2.004.107,44			
		2.340.026.952,24	1.902.494
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.582.413.693,55		2.929.554
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.187.785.112,20		3.056.488
c) Spareinlagen	0,00		15
mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten € 0,00			(15)
d) andere Verbindlichkeiten	601.312.729,95		576.503
darunter:			
täglich fällig € 3.687.310,53			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber			
ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 9.652.756,12			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 5.112.918,81			
		7.371.511.535,70	6.562.560
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) begebene Hypothekenspfandbriefe	5.765.571.317,23		5.482.119
b) begebene Öffentliche Pfandbriefe	11.997.436.492,61		13.257.180
c) begebene sonstige Schuldverschreibungen	4.495.476.932,83		3.032.162
		22.258.484.742,67	21.771.461
4. Treuhandverbindlichkeiten		438.286,00	489
darunter:			
Treuhandkredite € 438.286,00			
5. Sonstige Verbindlichkeiten		146.625.743,05	191.756
Übertrag		32.117.087.259,66	30.428.760

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2004

Aktivseite

		31.12.2004	31.12.2003
	€	€	T€
Übertrag		32.219.046.979,10	30.426.845
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		223.310.883,36	256.624
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a) Beteiligungen	39.840.142,05		25.159
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.084.500,00		1.084
darunter:			
bei Kreditgenossenschaften € 1.081.500,00			
		40.924.642,05	26.243
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		801.601,64	551
8. Treuhandvermögen		438.286,00	489
darunter:			
Treuhandkredite € 438.286,00			
9. Sachanlagen		103.709.681,12	107.564
10. Sonstige Vermögensgegenstände		60.828.999,28	70.240
11. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	232.719.236,12		263.877
b) andere	593.597,42		847
		233.312.833,54	264.724
Summe der Aktiva		32.882.373.906,09	31.153.280

Passivseite

		31.12.2004	31.12.2003
	€	€	T€
Übertrag		32.117.087.259,66	30.428.760
6. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	50.878.999,69	50.878.999,69	51.455
			51.455
7. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.173.885,00		14.510
b) Steuerrückstellungen	3.660.000,00		2.850
c) andere Rückstellungen	15.099.114,91		12.154
		33.932.999,91	29.514
8. Nachrangige Verbindlichkeiten		66.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital		100.724.500,61	103.281
darunter:			
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 9.714.545,74			
10. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	246.287.920,68		210.114
aa) Geschäftsguthaben € 112.754.472,01			(76.581)
ab) stille Beteiligungen € 133.533.448,67			(133.533)
b) Ergebnisrücklagen	260.538.340,75		254.438
ba) gesetzliche Rücklage € 259.004.465,11			(252.904)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 1.533.875,64			(1.534)
c) Bilanzgewinn	6.623.884,79		9.418
		513.450.146,22	473.970
Summe der Passiva		32.882.373.906,09	31.153.280
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		30.776.644,13	12.267
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		386.216.855,89	471.183

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

Aufwendungen

		31.12.2004	31.12.2003
	€	€	T€
1. Zinsaufwendungen		1.457.367.080,87	1.453.196
2. Provisionsaufwendungen		7.049.715,75	12.738
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand	27.919.723,05		26.666
aa) Löhne und Gehälter € 22.565.777,76			(21.248)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 5.353.945,29			(5.418)
darunter:			
für Altersversorgung € 2.100.459,03			
b) andere Verwaltungsaufwendungen	20.405.111,46		21.384
		48.324.834,51	48.050
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		6.030.812,48	5.775
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.520.704,19	2.242
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		30.177.447,89	21.070
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		86.126,83	5.097
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen		38.144,23	87
9. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		8.398.651,20	8.399
10. Jahresüberschuss		8.283.262,62	34.828
Summe der Aufwendungen		1.567.276.780,57	1.591.482
1. Jahresüberschuss		8.283.262,62	34.828
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		440.622,17	590
		8.723.884,79	35.418
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		2.100.000,00	26.000
4. Bilanzgewinn		6.623.884,79	9.418

[illegible]

Lebens

... gestalten ist unsere Aufgabe. > Dr. Bernhard Scholz >>



räume ...



Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Wertpapiere, die im Rahmen des Staatskreditgeschäfts 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. Soweit Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt keine Einzelbewertung. Gezahlte Vermittlerprovisionen für Hypothekendarlehen werden über die Zinsbindung der Darlehen abgegrenzt.

Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Neben planmäßigen Abschreibungen – entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer – wurden die geringwertigen Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

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 6,0 Prozent ermittelten Teilwert bemessen.

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

Angaben zur Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

Fristengliederung nach Restlaufzeiten

AKTIVSEITE

	T€
Forderungen an Kreditinstitute	6.333.078
- bis drei Monate	1.324.219
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	604.264
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	3.296.360
- mehr als fünf Jahre	1.108.235
Forderungen an Kunden	18.446.868
- bis drei Monate	268.756
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	546.659
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.479.114
- mehr als fünf Jahre	13.152.339
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	617.887

PASSIVSEITE

	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.340.027
- bis drei Monate	847.975
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	114.353
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	800.981
- mehr als fünf Jahre	576.718
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden (ohne Spareinlagen)	7.371.512
- bis drei Monate	266.952
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	261.579
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.936.030
- mehr als fünf Jahre	4.906.951
Verbriefte Verbindlichkeiten	22.258.485
- bis drei Monate	1.523.181
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.291.054
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	12.343.580
- mehr als fünf Jahre	6.100.670

Forderungen | Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

	31.12.2004 in T€	31.12.2003 in T€
Forderungen an		
- Kreditinstitute	0	0
- Kunden	64.466	66.085
Verbindlichkeiten gegenüber		
- Kreditinstituten	231.000	0
- Kunden	0	0

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

	31.12.2004 in T€	31.12.2003 in T€
Forderungen an Kunden	7.421	1.917
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.628	1.341

Börsenfähige Wertpapiere

Aktivposten	31.12.2004 in T€		31.12.2003 in T€	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	7.112.405	136.534	6.429.967	215.104
Beteiligungen	0	0	332	0

Pensionsgeschäfte

Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt 52.369 T€. Im Rahmen der Offenmarktgeschäfte mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 50.000 T€ Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten T€	Zugänge T€	Abgänge T€	Abschreibungen Geschäftsjahr T€	Abschreibungen kumuliert T€	Buchwert am Bilanzstichtag T€	Buchwert des Vorjahres T€
Sachanlagen	133.072	3.796	5.899	6.031	27.259	103.710	107.564
	Veränderungen + - *)						
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	26.243		+ 14.682			40.925	26.243
Anteile an ver- bundenen Unternehmen	551		+ 251			802	551
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.722.260		+ 466.437			4.188.697	3.722.260

*) 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.

Am Abschlussstichtag liegen keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften sowie der Anteil an den verbundenen Unternehmen unter dem Buchwert befindet. Die Bank hat sich 2004 als alleinige Kommanditistin an der zur Verwertung des ehemaligen Bankgebäudes gegründeten Nußbaumstraße GmbH & Co.KG beteiligt.

Die Position Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 726.155 T€ und einem Zeitwert von 719.940 T€. Zum Abschlussstichtag liegen uns keine Erkenntnisse über eine dauernde Wertminderung vor, die eine außerplanmäßige Abschreibung rechtfertigen.

Treuhandgeschäfte

	31.12.2004 in T€	31.12.2003 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	438	489
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute	438	489

Sachanlagen

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 72.540 T€ (Vorjahr 73.485 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 7.809 T€ (Vorjahr 8.289 T€).

Nachrangige Vermögensgegenstände

Im Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ ist ein Betrag von 10.000 T€ (Vorjahr 11.534 T€) enthalten.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 4.236 T€ (Vorjahr 4.229 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. 5a 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 100.725 T€ entspricht mit 90.821 T€ den Anforderungen des § 10 Abs. 5 KWG.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 1.1.2004	252.904	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	4.000	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	2.100	0
Stand 31.12.2004	259.004	1.534

Geschäftsguthaben

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

	31.12.2004 in T€	31.12.2003 in T€
Geschäftsguthaben	112.754.472,01	76.580.448,73
a) der verbleibenden Mitglieder	111.965.710,94	76.060.978,73
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	714.561,07	498.890,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.200,00	20.580,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	617,99	881,27

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 604.172 T€ (Vorjahr 572.634 T€) und in den Passivposten 866.091 T€ (Vorjahr 936.899 T€) in Fremdwährung enthalten. Bei allen Geschäften in Fremdwährung erfolgte eine Absicherung gegen Kursrisiken.

Termingeschäfte | Derivate

Zur Absicherung von Zinsänderungs- bzw. Währungsrisiken und zur Verbesserung der Marge wurden die nachfolgend dargestellten Geschäfte abgeschlossen.

Nominalbetrag (in Mio. €)

	Restlaufzeit bis ein Jahr	Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	Summe	beizulegender Zeitwert *) neg.(-)
--	------------------------------	--	--	-------	---

ZINSBEZOGENE GESCHÄFTE

Zins-Swaps	4.697	15.784	20.286	40.767	-469
Zinsoptionen					
- Käufe	5	290	237	532	10
- Verkäufe	90	400	224	714	-30
- Sonstige Zinskontrakte	1.000	500	888	2.388	2

WÄHRUNGSBEZOGENE GESCHÄFTE

Cross-Currency Swaps	586	411	366	1.363	-48
----------------------	-----	-----	-----	-------	-----

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 160 T€ bzw. 871 T€ in den Bilanzposten sonstige Vermögensgegenstände und sonstige Verbindlichkeiten enthalten.

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

Zur Reduzierung von Kreditrisiken aus diesen Kontrakten wurden mit einzelnen Geschäftspartnern Sicherungsvereinbarungen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Vereinbarungen werden für die sich nach dem Netting der Positionen ergebenden Nettoforderungen-/verbindlichkeiten, Sicherheiten zur Verfügung gestellt.

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

*) Bewertungsmethode:

Zins-Swaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturkurve am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode berechnet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cash-Flows) mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert.

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

Provisionsaufwendungen

Der Rückgang bei den Provisionsaufwendungen von 12.738 T€ auf 7.050 T€ resultiert vor allem aus der erstmals durchgeführten vollständigen Abgrenzung der gezahlten Vermittlerprovisionen für Hypothekendarlehen über deren Zinsbindung.

Deckungsrechnung

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	T€
Ordentliche Deckung	9.908.040
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	242.314
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	9.609.513
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	56.213
Ersatzdeckung	200.000
Andere Forderungen an Kreditinstitute	200.000
Deckungswerte insgesamt	10.108.040
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	8.852.160
Überdeckung	1.255.880

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	T€
Ordentliche Deckung	17.863.892
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	4.395.151
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	6.985.873
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.482.740
4. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	128
Ersatzdeckung	380.000
Andere Forderungen an Kreditinstitute	380.000
Deckungswerte insgesamt	18.243.892
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	16.229.095
Überdeckung	2.014.797

Sonstige Angaben

Rückzahlungen im Hypothekenbestand

	T€
- Planmäßige Tilgungen	315.632
- Tilgung wegen Nichtannahme des Prolongationsangebots	465.136
- Außerplanmäßige Tilgungen	379.952

Aufgliederung der Deckungshypotheken

A. GRÖSSENGRUPPEN

	über T€	bis zu T€	Posten	T€
		50	38.841	1.257.227
	50	500	63.044	6.266.672
	500		1.323	2.327.928
			103.208	9.851.827

B. BELEIHUNGSGEBIETE

	Posten	T€
Baden-Württemberg	19.059	1.604.355
Bayern	24.306	2.276.985
Berlin	939	241.459
Brandenburg	1.032	92.514
Bremen	151	17.082
Hamburg	485	166.355
Hessen	7.945	891.989
Mecklenburg-Vorpommern	1.007	91.446
Niedersachsen	9.461	654.986
Nordrhein-Westfalen	20.111	1.780.251
Rheinland-Pfalz	3.445	273.100
Saarland	995	61.898
Sachsen	3.137	342.058
Sachsen-Anhalt	1.134	111.437
Schleswig-Holstein	7.831	672.157
Thüringen	2.122	173.323
Ausland	48	400.432
Gesamt	103.208	9.851.827

von den Deckungshypotheken sind gegeben auf

	Posten	T€
- Wohngrundstücke	97.962	8.119.834
- noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.376	111.225
- Hypotheken an Bauplätzen	69	6.978
- gewerblichen Grundbesitz	2.943	1.588.953
- landwirtschaftlichen Grundbesitz	858	24.837
Gesamt	103.208	9.851.827

Zinsrückstände

Die Zinsrückstände aus Hypothekendarlehen, soweit sie in der Zeit vom 1.10.2003 bis 30.9.2004 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
aus Hypothekendarlehen	9.126	7.316	1.810

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen

		davon Wohnungsbau	davon Gewerbe
Am 31.12.2004 waren anhängig			
- Zwangsversteigerungsverfahren	536	465	71
- Zwangsverwaltungsverfahren	339	294	45
	257*)	226*)	31*)
Im Geschäftsjahr 2004 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	162	146	16

*) davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

Zur Rettung unserer Forderungen musste kein Objekt übernommen werden.

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2004	94.737	1.086.598	277.788.778,70
Zugang 2004	2.271	534.100	136.542.665,00
Abgang 2004	1.962	21.180	5.414.667,00
Ende 2004	95.046	1.599.518	408.916.776,70

Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	35.904.732,21
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	131.127.998,00
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

Personalstatistik

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	180	139	319
Teilzeitbeschäftigte	1	46	47
Beschäftigte insgesamt	181	185	366
Auszubildende	5	17	22

Anteilsbesitz

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München	100	50	166
Immobilienervice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG (M-Service), München	100	500	3
Nußbaumstraße GmbH & Co.KG, München	100	250	0
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz	33	24	-302



Raum ...

... für erfolgreiche Geschäftsmodelle –
wir gestalten ihn. > Erich Rödel >>

Organe

Aufsichtsrat

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

Michael Glos ... Prichsenstadt, Müllermeister,
stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Dr. Hans-Ludwig Bungert ... Straßlach,
Bankdirektor i.R.

Heinz Hilgert ... Frankfurt am Main,
Vorstandsmitglied der DZ Bank AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

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

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

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

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

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

Vorstand

Erich Rödel, Dr. Hans-Rainer Förger
(bis 31. Dezember 2004), Friedrich Munsberg,
Dr. Bernhard Scholz (stellv. ab 1. Mai 2004),
Horst-Dieter Thiel (bis 31. Dezember 2004)

An Mitglieder des Vorstands bestanden Kredite
in Höhe von 194 T€ und an Mitglieder des
Aufsichtsrats in Höhe von 31.245 T€. Für frühere
Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrück-
stellungen in Höhe von 6.225 T€ gebildet. Die
Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im
Berichtsjahr 267 T€. Für ehemalige Vorstands-
mitglieder und deren Hinterbliebenen betrugen
die Gesamtbezüge 744 T€.

Prüfungsverband

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

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.

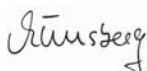
München, den 10. Februar 2005

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG

Der Vorstand



Erich Rödel



Friedrich Munsberg



Dr. Bernhard Scholz

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 2004 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 Gesamt-

darstellung 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 16. März 2005

DEUTSCHER GENOSSENSCHAFTS- UND
RAIFFEISENVERBAND e.V.

Spanier
Wirtschaftsprüfer

i.V. Huber
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Aufgaben wahrgenommen. Er hat 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.

Über grundsätzliche geschäftspolitische Fragen der Bank berieten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam in mehreren Sitzungen. Besonders eingehend wurde die strategische Ausrichtung der Bank in Ausschüssen und im Plenum des Aufsichtsrats mit dem Vorstand diskutiert und Einvernehmen über die künftige Strategie erzielt.

Für besondere Aufgaben bestehen verschiedene Ausschüsse, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr 2004 mehrfach mit dem Vorstand tagten und die notwendigen Beschlüsse fassten. Über die Arbeit der Ausschüsse – im Berichtsjahr waren dies Arbeitsausschuss, Darlehensausschuss und Revisionsausschuss – wird der Aufsichtsrat laufend unterrichtet.

Die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 wurden vom zuständigen Prüfungsverband, dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, geprüft. 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 2004 und der darin enthaltenen Zuweisung zu den Rücklagen zu.

Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2004 einverstanden und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Mit Wirkung zum 1. Mai 2004 wurde Herr Dr. Bernhard Scholz zum stellvertretenden Vorstand der Bank berufen.

Zum Ablauf des Geschäftsjahres schieden Herr Dr. Hans-Rainer Förger und Herr Horst-Dieter Thiel aus dem Vorstand der Bank aus. Herr Dr. Förger gehörte dem Vorstand seit 1990 an, Herr Thiel seit dem Jahre 1995. In diesen Jahren erlebte die Bank eine überaus erfolgreiche Aufwärtsentwicklung. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Förger und Herrn Thiel für ihre langjährige engagierte Arbeit für die Bank und verbindet mit diesem Dank die besten Wünsche für ihren Ruhestand.

Am 4. November 2004 verstarb Herr Dr. Heinz Wirsching (Ministerialrat a. D.) ehemaliges Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats. Mit seinem Weitblick, seinem Gestaltungswillen und seiner verbindenden Kraft hat er die Stellung und das Ansehen unserer Bank im genossenschaftlichen Verbund weit über Bayern hinaus gefestigt und gemehrt. Im Dank für seine Verdienste bewahren wir ihm ein ehrendes Andenken.

München, 16. März 2005
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Prof. Dr. Willibald J. Folz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Per



spektiven ...

... für die Zukunft – wir eröffnen sie.

> Ihr Vorstand der Münchener Hypothekenbank >>



Die Mitglieder der Vertreterversammlung

per 31. Dezember 2004

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

Tagesordnung der General-(Vertreter-)

Versammlung am 23. April 2005, 10.30 Uhr

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2004 sowie Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2004
2. Bericht des Aufsichtsrates
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2004
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
5. Aufsichtsratswahlen (Wiederwahlen)
6. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Hereinnahme von Vermögenseinlagen stiller Gesellschafter
7. Sonstiges

Treuhänder

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

Vorstand

Erich Rödel ... **Sprecher**
Friedrich Munsberg
Dr. Bernhard Scholz (stellv. ab 1.5.2004)

Aufsichtsrat

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

Generalbevollmächtigte

Bernhard Heinlein
Reinhard Raab

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

CONTROLLING | UNTERNEHMENSPLANUNG

Dr. Peter Knorr ... Tel. 089 / 53 87 - 231

DIREKTGESCHÄFT GEWERBLICHE KUNDEN INLAND | AUSLAND

Leonhard Goebel ... Tel. 089 / 53 87 - 605

IMMOBILIEN | DIENSTLEISTUNGEN

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

INFORMATIONSVERRARBEITUNG

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

KOMMUNALE FINANZIERUNG

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

MARKETING | KOMMUNIKATION

Egmont Kakarot-Handtke ... Tel. 089 / 53 87 - 514

MARKTFOLGE

IMMOBILIENFINANZIERUNG

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

Individualkunden

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

Bestandsbetreuung

Kurt Korell ... Tel. 089 / 53 87 - 810
Ursula Baumann ... Tel. 089 / 53 87 - 815

Ausland

Dr. Peter Ditges ... Tel. 089 / 53 87 - 359

MARKTFOLGE TREASURY

Johann Hupfer ... Tel. 089 / 53 87 - 104

PERSONAL | ORGANISATION

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

RECHNUNGSWESEN | STEUERN

Reinhard Raab ... Tel. 089 / 53 87 - 202

RECHT

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

REVISION

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

KAPITALMARKT | TREASURY

Richard-Peter Leib ... Tel. 089 / 53 87 - 127

PRIVATKUNDEN |

WOHNUNGSWIRTSCHAFT | VERBUND

Bernhard Heinlein ... Tel. 089 / 53 87 - 206

VORSTANDSSEKRETARIATE

Erich Rödel (Sprecher) ... Tel. 089 / 53 87 - 403
Friedrich Munsberg ... Tel. 089 / 53 87 - 404
Dr. Bernhard Scholz ... Tel. 089 / 53 87 - 407

WORKOUT-MANAGEMENT

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

M-WERT GMBH

Rudolf Baumgartner ... Tel. 089 / 53 87 - 507

Ansprechpartner in den Bundesländern

REGIONALBÜRO AUGSBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Schertlinstraße 23
86159 Augsburg
Tel. 08 21 / 2 57 63 - 0
Fax 08 21 / 2 57 63 - 20
Regionaldirektor ... Peter Birgmeier

REGIONALBÜRO BERLIN

Münchener Hypothekenbank eG
Rankestraße 26
10789 Berlin
Tel. 030 / 32 90 07 - 0
Fax 030 / 32 90 07 - 20
Regionaldirektor ... Bernd Pagenhardt

REGIONALBÜRO DRESDEN

Münchener Hypothekenbank eG
Cossebauder Straße 18
01157 Dresden
Tel. 03 51 / 42 79 71 - 0
Fax 03 51 / 42 79 71 - 20
Regionaldirektor ... Cornelius Dachsel

REGIONALBÜRO DÜSSELDORF

Münchener Hypothekenbank eG
Friedrichstraße 19
40217 Düsseldorf
Tel. 02 11 / 87 67 11 - 0
Fax 02 11 / 87 67 11 - 20
Regionaldirektor ... Heinz-Peter Noethgen

REGIONALBÜRO FRANKFURT

Münchener Hypothekenbank eG
Bettinastraße 56
60325 Frankfurt am Main
Tel. 069 / 74 34 65 - 0
Fax 069 / 74 34 65 - 20
Regionaldirektor ... Jürgen Menz

REGIONALBÜRO FREIBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Rosastraße 21
79098 Freiburg
Tel. 07 61 / 2 11 15 - 6
Fax 07 61 / 2 11 15 - 80
Regionaldirektor ... Conrad Himmelsbach

REGIONALBÜRO HAMBURG

Münchener Hypothekenbank eG
Beim Alten Gaswerk 1
22761 Hamburg
Tel. 040 / 35 54 30 - 0
Fax 040 / 35 54 30 - 35
Regionaldirektor ... Thomas Himstedt

REGIONALBÜRO HANNOVER

Münchener Hypothekenbank eG
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. 05 11 / 85 61 44 - 0
Fax 05 11 / 85 61 44 - 20
Regionaldirektorin ... Gudrun Rudzok

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 MÜNSTER

Münchener Hypothekenbank eG
Hafenweg 46 - 48
48155 Münster
Tel. 02 51 / 9 19 97 - 0
Fax 02 51 / 9 19 97 - 20
Regionaldirektor ... Wolfgang von Carnap

REGIONALBÜRO NÜRNBERG

Münchener Hypothekenbank eG
Königstorgaben 11
90402 Nürnberg
Tel. 09 11 / 21 46 75 - 0
Fax 09 11 / 21 46 75 - 20
Regionaldirektor ... Claus Döpfer

REGIONALBÜRO STUTTGART

Münchener Hypothekenbank eG
Heilbronner Straße 39
70191 Stuttgart
Tel. 07 11 / 22 29 62 - 0
Fax 07 11 / 22 29 62 - 22
Regionaldirektor ... Wolfgang Höscheler

Impressum

HERAUSGEBER

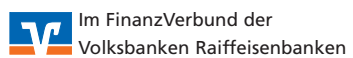
© Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Registergericht Gen.-Reg. 396

KONZEPTION | GESTALTUNG | FOTO | DRUCK

heller & partner
communication GmbH
Possartstraße 14 | 81679 München

HINWEIS ZUM LAGEBERICHT

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



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