

GESCHÄFTSBERICHT 2006 >>







INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	6
DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK	8
LAGEBERICHT	14
JAHRESBILANZ	42
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	46
ANHANG	50
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	69
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	70
ANSPRECHPARTNER	72
IMPRESSUM	75



In München begegnen sich Tradition und Innovation. So verbindet auch die MünchenerHyp seit 1896 Erfahrung mit zukunftsweisenden Ideen.





VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte haben sich im vergangenen Jahr deutlich verbessert. Begünstigt durch die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben erstmals wieder die Bauinvestitionen und Baugenehmigungen zugenommen – und zwar sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich. Bei den Gewerbeimmobilien gingen zudem die Leerstandsquoten zurück.

Gleichwohl wird im internationalen Vergleich in Deutschland immer noch weniger gebaut als in vielen anderen europäischen Staaten. Zudem differenzieren sich die deutschen Immobilienmärkte regional immer mehr. Wachstumsregionen – besonders die Ballungsräume – und periphere Lagen mit sinkender Bevölkerungszahl und Kaufkraft entwickeln sich weiter auseinander.

Das schafft neue Herausforderungen für die Immobilienfinanzierer. Zum einen kommt es zunehmend darauf an, die jeweiligen lokalen Gegebenheiten genau zu kennen. Zum anderen wird das Marktvolumen trotz der verbesserten Wirtschaftslage nur verhalten wachsen. Der ohnehin schon harte Wettbewerb wird sich tendenziell eher weiter verschärfen.

Wer deshalb künftig in diesem Markt erfolgreich sein will, muss die vorhandenen Potenziale bestmöglich nutzen und sich eine hohe Kundenakzeptanz sichern. Der genossenschaftliche FinanzVerbund hat hier eine gute Ausgangslage. Wie Untersuchungen zeigen, sprechen die Kunden den Volksbanken, Raiffeisenbanken und ihren Verbundpartnern wie der Münchener Hypothekenbank eine hohe Kompetenz in der Immobilienfinanzierung zu. Fast jeder dritte Bundesbürger kann es sich vorstellen, das eigene Heim mit Hilfe einer Genossenschaftsbank zu finanzieren.

Dieses Potenzial gilt es gemeinsam mit unseren Partnern im Volksbanken- und Raiffeisenbankensektor auszuschöpfen. Wir verstehen uns als breit verankertes Kompetenzzentrum für die private Immobilienfinanzierung im genossenschaftlichen FinanzVerbund.

Unser Anspruch ist es, die Vertriebe unserer Partner erfolgreich zu machen. Dazu haben wir in den vergangenen Jahren unser geschäftsstrategisches Profil geschärft und es konsequent auf die künftigen Markterfordernisse ausgerichtet. Wir haben zwei Schwerpunkte gesetzt: Zunächst wurden die technischen Voraussetzungen geschaffen. Mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern haben wir die Prozesse gestrafft und optimiert. Zudem haben wir wettbewerbsfähige Kostenstrukturen etabliert und unsere bewährte Risikopolitik fortgesetzt.

Zugleich haben wir die Vertriebsstrukturen noch klarer auf die Bedürfnisse unserer Partner in den Volksbanken und Raiffeisenbanken ausgerichtet. Besonders wichtig war uns dabei, dass unsere Partnerbanken ihre festen Ansprechpartner in der MünchenerHyp behalten. Denn gerade das Bankgeschäft lebt vom Vertrauen. Und nur wen man persönlich gut kennt, dem vertraut man auch. Zu einem sehr großen Teil pflegen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Vertrieb und in der Marktfolge seit vielen Jahren persönliche und vertrauensvolle Beziehungen zu den Beratern in den VR-Banken. Aus diesen Verbindungen haben wir nicht zuletzt viele Anregungen gewonnen, mit denen wir unsere Vertriebswege und die elektronische Kreditbearbeitung verbessern konnten.

Den strategischen Ansatz und die persönliche Verbundenheit spiegeln uns die Partnerbanken positiv zurück. Nach der letzten Verbundumfrage des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie den Ergebnissen unserer Marktforschung bezeichnen über 80 Prozent der Genossenschaftsbanken die Zusammenarbeit mit der MünchenerHyp als „sehr gut“ oder „gut“.

Die hohe Zufriedenheit unserer Kunden bedeutet uns sehr viel. Wir haben deshalb im vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit unseren genossenschaftlichen Partnerbanken weiter intensiviert, insbesondere durch gemeinsame Vertriebskampagnen.

Zusätzlich stärken wir die Markthoheit der Volksbanken und Raiffeisenbanken mit unserem neuen Produktkonzept. Wir haben



im vergangenen Jahr ein flexibles und innovatives Produktangebot entwickelt, das die verschiedenen Marktbedürfnisse trifft. Das neue Konzept folgt dem Prinzip eines Baukastens. Von einem preisattraktiven Basisangebot ausgehend kann mittels zusätzlicher Bausteine eine individuelle Finanzierungslösung erstellt werden. Diese kann zudem standardisiert und damit kostengünstig abgewickelt werden. Wir erzielen damit einen maßgeblichen Wettbewerbsvorteil.

Um im deutschen Markt der wohnwirtschaftlichen Immobilienfinanzierungen mithalten zu können, braucht man attraktive Zinsangebote. Unsere Emissionspolitik zeichnet sich durch kapitalmarktgerechte Produkte in Verbindung mit einem überdurchschnittlichen Rating aus. Wir richten unsere Emissionen auf die Wünsche der Investoren aus. Aus diesem Grund genießen wir auf den internationalen Kapitalmärkten einen hervorragenden Ruf. Und wir gewinnen so Refinanzierungsvorteile, die es uns erlauben, wettbewerbsstarke Konditionen sicherzustellen.

Neben unserem wichtigsten Geschäftsfeld – der wohnwirtschaftlichen Immobilienfinanzierung – haben wir die in- und ausländische Gewerbeimmobilienfinanzierung und die Credit Treasury ausgebaut. Dadurch konnte die Abhängigkeit von einzelnen Märkten weiter reduziert werden. Diesen Weg werden wir entsprechend unserer Low-Risk-Strategie fortsetzen und uns dabei auf Westeuropa und die USA konzentrieren. Für die Credit Treasury gehen wir deshalb auch von einem zunehmenden Syndizierungsvolumen aus.

Die Geschäftsergebnisse des Jahres 2006 zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Wir haben im vergangenen Jahr unser Neugeschäft gemäß unserer Strategie MHB2008 ausweiten und das sehr gute Ergebnis des Jahres 2005 noch einmal steigern können. Unsere wesentlichen strategischen Ziele auf der Sach- und Personalkostenseite haben wir im Jahr 2006 voll erreicht. Den damit verbundenen Personalumbau haben wir sozialverträglich umsetzen können. Die MünchenerHyp verfügt heute über eine Mitarbeiterstruktur, die die aktuellen und künftigen Anfor-

derungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern qualitativ gut abdeckt. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unser wichtigster Erfolgsfaktor.

Nicht zuletzt deshalb hat die MünchenerHyp ihr Personalentwicklungskonzept konsequent weiter ausgebaut. Mit zeitgemäßen Personalentwicklungsinstrumentarien bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Chance, die fachliche und soziale Kompetenz und damit die Einsatz- und Aufstiegsmöglichkeiten weiter zu verbessern. Ihrem Einsatz für die Bank verdanken wir auch unseren Erfolg. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt dafür unser Dank und unsere Anerkennung.

In das laufende Geschäftsjahr ist die MünchenerHyp gut gestartet. Die robuste Konjunktur bietet einen positiven Ausblick für die weitere Geschäftsentwicklung. Wir wissen aber auch, dass wir uns auf dem bisher Erreichten nicht ausruhen können, der Markt erlaubt keine Atempause. Wir werden deshalb unseren Marktauftritt nachhaltig weiterentwickeln. Dazu ist es notwendig, dem genossenschaftlichen FinanzVerbund auch künftig attraktive und moderne Lösungen in der Immobilienfinanzierung zu bieten. Zugleich werden wir im gewerblichen Direktgeschäft sowie im Credit Treasury Marktchancen konsequent nutzen. Damit legen wir die Grundlagen für die weitere positive Entwicklung der MünchenerHyp.

Freundliche Grüße

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK IM PRIVATKUNDENGESCHÄFT

Seit Jahren sind die Deutschen beim Erwerb eigener Immobilien sehr zurückhaltend. Die Zahl der Baugenehmigungen ist aktuell gerade einmal halb so hoch wie Mitte der Neunzigerjahre und die Wohneigentumsquote verharrt bei rund 40 Prozent. Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie ist jedoch ungebrochen stark ausgeprägt.

Ein Grund für die niedrige Eigentumsquote ist, dass in Deutschland der Erwerb einer eigenen Immobilie im Regelfall eine stärkere finanzielle Belastung als in anderen Staaten bedeutet. Ab 1999 allerdings, änderte sich die Situation. Die Zinsbelastung ist recht niedrig und die Einkommen entwickeln sich günstiger. Somit hat sich die Hauspreis-Einkommensrelation verbessert; der Aufwand für den Erwerb des Eigenheims ist geringer geworden. Es ist deshalb mit einer steigenden Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen zu rechnen.

Zusätzlich wird die soziodemografische Entwicklung in Deutschland die Nachfrage beleben. Immer mehr Menschen werden künftig in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten leben. Damit wird die Zahl der Haushalte steigen, obwohl in der Zukunft kaum mehr Menschen als heute in Deutschland leben werden – weniger die klassischen Singles. In mancher deutschen Großstadt liegt der Anteil der Alleinlebenden schon heute bei 50 Prozent und mehr.

Hinzu kommt, dass die private Altersvorsorge immer wichtiger wird, um später den gewohnten Lebensstandard aufrecht halten zu können. Im Alter mietfrei in der eigenen Immobilie wohnen zu können, wird künftig ein Schlüsselfaktor für die persönliche Altersvorsorge sein.

Mit dem soziodemografischen Wandel wachsen auch die Ansprüche an die Finanzierung der eigenen Immobilie. Ein Standardangebot allein wird deshalb immer weniger ausreichen, um die vielfältigen Bedürfnisse der Kunden erfassen zu können. Zunehmend

werden flexible Finanzierungslösungen gefragt sein, die sich bestmöglich auf die individuellen Lebensumstände der Kunden anpassen lassen.

IMMOBILIENFINANZIERUNGEN NACH DEM BAUKASTEN-PRINZIP

Die Münchener Hypothekbank greift die veränderten Bedürfnisse der Menschen mit ihrem neuen Produktkonzept auf. Wir haben es nach dem Baukasten-Prinzip aufgebaut. Danach erhält der Kunde ausgehend von einem preisattraktiven Basisangebot durch Zusatzleistungen eine exakt auf seinen Bedarf zugeschnittene Finanzierung. Die einzelnen Bausteine, wie Tilgungs- und Sondertilgungsoptionen oder Beleihungsausläufe, lassen sich dabei nahezu vollständig miteinander kombinieren. Das ermöglicht Finanzierungslösungen, die flexibel und innovativ sind und kaum von anderen Wettbewerbern angeboten werden.

Und wir können damit Produktinnovationen entwickeln, die die aktuellen Entwicklungen im Markt für Immobilienfinanzierungen aufgreifen. Derzeit etablieren wir Festzinsdarlehen mit flexiblen Sondertilgungsmöglichkeiten ohne Vorfälligkeitsentschädigung, für die allerdings eine Optionsprämie in den Zins eingebaut werden muss.

PARTNER DER VOLKSBANKEN UND RAIFFEISENBANKEN

In der privaten Immobilienfinanzierung ist die Münchener Hypothekbank als Mitglied des genossenschaftlichen Finanzverbunds Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Durch die große Vertriebskraft unserer genossenschaftlichen Partnerbanken, die bundesweit über rund 13.700 beratungsstarke Bankstellen verfügen, sind wir vor Ort in allen Regionen präsent.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den 12 Regionalbüros pflegen enge und vertrauensvolle Beziehungen zu den Partnerbanken. Sie beraten die Kundenbetreuer in den Volksbanken und Raiffeisenbanken fachlich bei komplexen Finanzierungen. Sie unterstützen die Partner bei der IT-gestützten Kreditbearbeitung und sie nehmen deren Ideen und Erfahrungen



auf, die uns helfen unsere Produkte und Prozesse Tag für Tag ein wenig besser zu machen. Aber nicht nur bei den Banken vor Ort, auch von unserer Münchener Zentrale aus unterstützen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Partner mit ihrem Expertenwissen in der Immobilienfinanzierung und durch gezielte Angebote zur gemeinsamen Marktbearbeitung und Kundengewinnung. Aus dieser langjährigen und persönlichen Partnerschaft hat sich eine starke Leistungsgemeinschaft entwickelt. Die darin gebündelte Kompetenz sichert nachhaltig gemeinsame Vertriebserfolge.

In der Zusammenarbeit mit den Vertriebspartnern wächst die Bedeutung der gemeinsamen, aktiven Marktbearbeitung. Denn angesichts der Vielfalt der Anbieter fällt es den Kunden zunehmend schwer, den Überblick über die Qualität der angebotenen Finanzierungslösungen zu behalten. Für den Erfolg im Markt kommt es deshalb vor allem auf die Akzeptanz beim Kunden an. Diese lässt sich nur gewinnen, wenn die Kundenwahrnehmung geschärft wird. Das erfordert eine intensivere Ansprache, ein aktives Zugehen auf die Kunden. Kurz gesagt: Die Immobilienfinanzierung hat sich zum Holgeschäft entwickelt.

Durch die Bereitstellung gemeinsamer Vertriebskampagnen leisten wir einen wichtigen Beitrag, die Kunden gezielt auf die Stärken unserer Partner und unserer Produkte aufmerksam zu machen. Allein im letzten Jahr haben wir mit rund 220 Kampagnen gut 1,2 Millionen Haushalte erreicht. Im Rahmen dieser Kampagnen stellen wir zusammen mit einem Dienstleister die gesamte Logistik. Die Kundenberatung liegt bei der örtlichen Genossenschaftsbank, in deren Namen die Kampagne durchgeführt wird.

Von der engen Partnerschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihren Kollegen in den Volksbanken und Raiffeisenbanken profitieren die Kunden bei der für viele wohl größten und wichtigsten finanziellen Entscheidung des Lebens. 90 Prozent der Kunden wollen bei der Immobilienfinanzierung individuell beraten werden. Dies leisten die Volksbanken und Raiffeisenbanken durch ihren professionellen Beratungsansatz. Zugleich wollen die Kunden günstige Konditionen. Dies ist die Stärke der MünchenerHyp als Experte für Immobilienfinanzierungen. Mit

unseren Finanzierungslösungen nach dem Baukasten-Prinzip erhalten die Kunden eine passgenaue Finanzierung, die standardisiert und damit kostengünstig abgewickelt werden kann. Diese Verknüpfung der jeweiligen Stärken macht den Unterschied im Markt.

PARTNER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Zur Finanzierung von Wohnungsbaugenossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen arbeiten wir sowohl mit den genossenschaftlichen Banken als auch mit spezialisierten überregionalen Partnern zusammen. Geschäftsstrategisch konzentrieren wir uns 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 schnellen Kreditentscheidungen etabliert. Großen Wert legen wir auf hohe Flexibilität in der Gestaltung der Finanzierungen. Dies sichert unseren Partnern bedarfsgerechte Lösungen – die Grundlage für optimale Finanzplanungen und Zahlungsströme.

DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK IM GEWERBLICHEN IMMOBILIEN- FINANZIERUNGSGESCHÄFT

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung betreibt die Münchener Hypothekenbank

- >> als Vermittlungsgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken, die gewerbliche Hypothekendarlehen an uns vermitteln,
- >> sowie bei großvolumigen Finanzierungen national und international als Direktgeschäft und Konsortialgeschäft, das wir über den eigenen Vertrieb akquirieren.

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

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

Für die Volksbanken und Raiffeisenbanken sind diese Finanzierungen aufgrund der Struktur der Zielkunden und der in diesem Geschäftsfeld üblichen Abschnittsgrößen von nachrangiger Bedeutung. Für den FinanzVerbund als Allfinanzanbieter ist es jedoch wichtig, auch hier präsent zu sein.

KONSORTIALGESCHÄFT IN- UND AUSLAND

Im Konsortialgeschäft beteiligen wir uns an Immobilienfinanzierungen, die uns in- und ausländische Partnerbanken anbieten. Wir erhalten damit Zugang zu Kunden und Märkten, die wir nicht direkt akquirieren können. Geschäftsstrategie und Zielmärkte sind identisch mit denen im Direktakquisitionsgeschäft.

Mit der fundierten langjährigen Erfahrung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Konsortialgeschäft treten wir verstärkt auch als Konsortialführer auf. Wir bieten dabei Darlehensteile unseres selbst akquirierten Großgeschäfts Partnerbanken zur Unterbeteiligung an.

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

MARKTPositionierung IM IN- UND AUSLAND

Das inländische gewerbliche Direktgeschäft wird von der Zentrale in München aus gesteuert und mit Vertriebsstellen in Frankfurt am Main und Hamburg ergänzt. Die Finanzierungen konzentrieren sich auf vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilien in guten Lagen. Dies sind vor allem Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien, Shopping-Center und Logistik-Immobilien.

International sind wir mit einer eigenen Repräsentanz in London sowie Kooperationspartnern in New York, Paris, Madrid und Wien auf den strategisch wichtigen internationalen Märkten präsent. Unsere Partner sind lokal gut vernetzt und verfügen über langjährige Markterfahrung. Neben der Akquisition von Neugeschäft betreuen die Partner das Bestandsgeschäft und beraten uns hinsichtlich Markt-, Risiko- und Objekteinschätzung im jeweiligen Markt.

Das gewerbliche Direktgeschäft konnten wir so in den vergangenen Jahren erfolgreich ausbauen und Marktanteile hinzugewinnen, wobei im Ausland das Konsortial- und im Inland das Direktgeschäft dominiert. Insbesondere in den USA konnten wir deutliche Zuwächse erzielen und unsere Marktposition festigen. Die MünchenerHyp gilt als verlässlicher Partner für amerikanische Großbanken. Wir beteiligen uns überwiegend an erstrangigen, niedrig auslaufenden Darlehensteilen. Zweiter regionaler Schwerpunkt des Auslandsgeschäfts ist Westeuropa. Aktiv sind wir vor allem in Großbritannien, Frankreich, den Benelux-Ländern, Österreich, der Schweiz, Dänemark, Schweden und Spanien.

Für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erwarten wir, dass nach den Rekordinvestitionen in Höhe von 50 Mrd. Euro im Jahr 2006 in diesem Jahr die Investitionen ein ähnliches Niveau erreichen werden. Insbesondere Portfolioverkäufe der offenen Fonds sowie anhaltende Verkaufsbestrebungen von Wohnimmobilien der öffentlichen Hand werden diese Entwicklung vorantreiben. Wir sehen hier ein erhöhtes Marktpotenzial, wobei wir mit Sorge eine Tendenz zur Aufweichung der Kreditbedingungen auf dem Finanzierungsmarkt beobachten. Wir halten deshalb konsequent an unserer Low-Risk-Strategie fest und werden sehr selektiv im Markt aktiv sein.

UNSERE STÄRKEN IM WETTBEWERB: KOMPETENT – FLEXIBEL – SCHNELL

Auch im Markt für gewerbliche Finanzierungen herrscht ein harter Wettbewerb. Um hier national wie international bestehen zu können, braucht man wettbewerbsfähige Konditionen, hohe Produktflexibilität, schnelle Entscheidungen und höchste Verlässlichkeit.



Die MünchenerHyp ist für diese Herausforderungen gut gerüstet. Unsere nicht nur im Branchenvergleich sehr guten Ratings schaffen günstige Refinanzierungskosten. Als eingetragene Genossenschaft sind wir eigenständig und unabhängig von Konzernbedingungen. Entscheidungen können deshalb auf kurzem Weg schnell getroffen werden, zum Vorteil unserer Kunden. Und wir legen sehr viel Wert darauf, ein zuverlässiger Partner zu sein. Wir bieten in der Abwicklung einen individuellen Service, und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter pflegen vertrauensvolle Beziehungen zu ihren ausländischen Partnern.

Hinzu kommt: Unsere Partnerbanken arbeiten mit uns gern in ihren Heimatmärkten im Konsortialgeschäft zusammen. Denn wir treten nicht als Konkurrent um Direktkunden auf, sondern als Finanzierungspartner, der mit wettbewerbsfähigen Konditionen die Übernahme von Darlehensteilen anbietet.

CREDIT TREASURY – MEHR EFFIZIENZ IM RISIKOMANAGEMENT

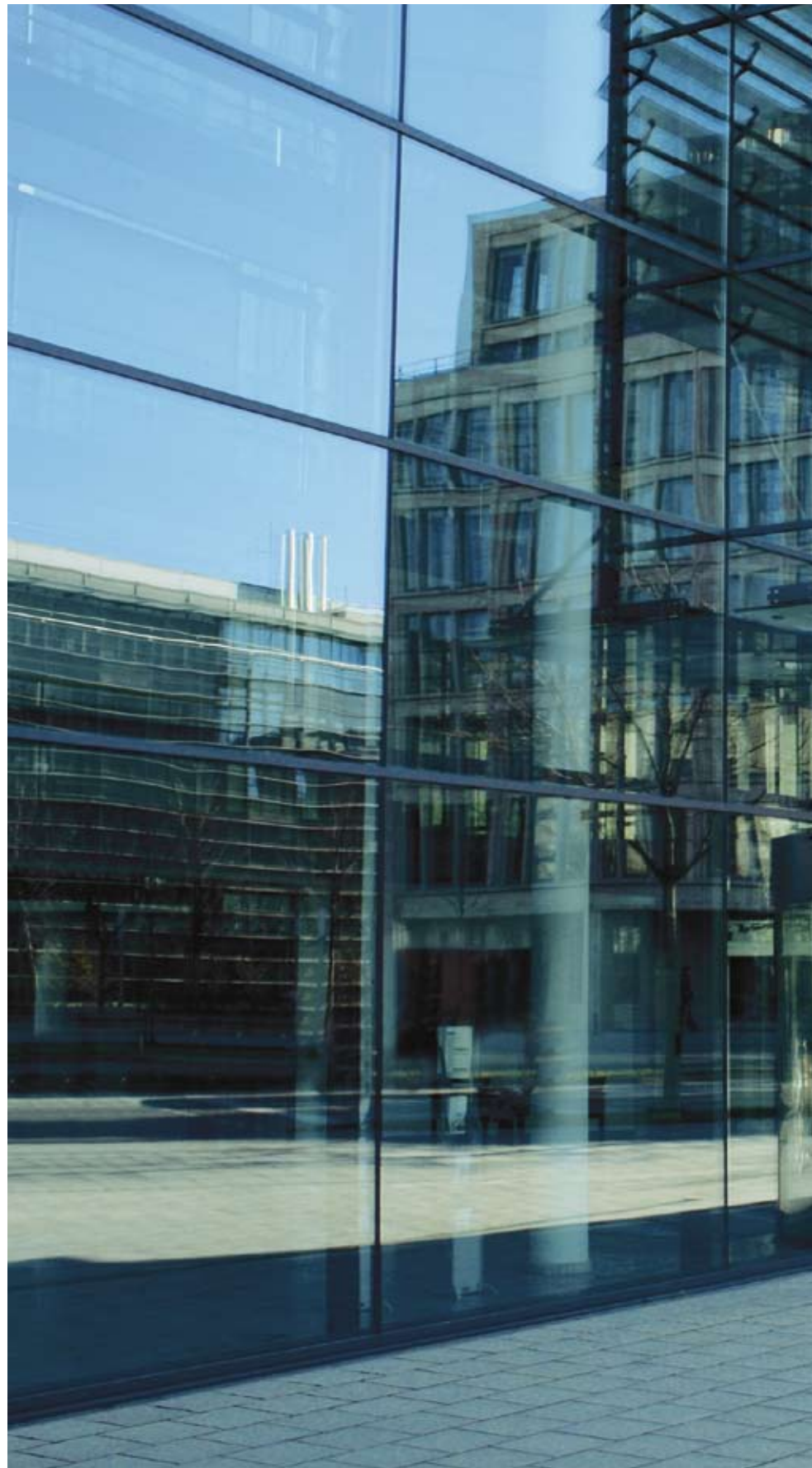
Der Kapitalmarkt ist heute mehr denn je maßgeblich für die Preisfindung für Kreditrisiken. Der Preis, den der Kapitalmarkt für den Transfer einer Risikoposition stellt, ist wesentliche Grundlage sowohl für das originäre Kreditgeschäft als auch für das Portfoliomanagement einer Bank.

In der Münchener Hypothekenbank ist die Credit Treasury die zentrale Einheit, die als Schnittstelle zwischen Kredit- und Kapitalmarkt fungiert. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen einen effizienten Risikotransfer sicher, und zwar sowohl im Rahmen von Strukturierungen auf Einzelgeschäftsbasis als auch im Zuge des Kreditrisikomanagements auf Gesamtbankebene. Dabei bedeutet Risikotransfer sowohl die bewusste Abgabe als auch die gezielte Hereinnahme von Kreditrisiken.

Zu den Aufgaben der Credit Treasury gehören: Syndizierung und Konsortialgeschäft, Portfoliokreditgeschäft, Verbriefung, Kreditstrukturierungen sowie Investitionen in immobilienbezogene Kapitalmarktprodukte wie Mortgage Backed Securities. Dabei sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter international aktiv, mit den Schwerpunkten Deutschland und USA.



Dr. Michael Kaufmann, Sprecher des
Vorstands der VR-Bank Rhein-Sieg eG,
arbeitet seit vielen Jahren erfolgreich
mit der MünchenerHyp zusammen.





„Partnerschaft ist die Basis für eine gewinnbringende Zusammenarbeit. Dabei zeichnet sich die MünchenerHyp durch eine flexible Angebotspalette und persönlichen Service aus.“

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit 2,7 Prozent wuchs die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr so stark wie seit dem Jahr 2000 nicht mehr. Begünstigt von einem im Jahresverlauf sinkenden Ölpreis schob die dynamische Weltwirtschaft die deutschen Exporte rasant an. Um die hohe Auslandsnachfrage befriedigen zu können, bauten die deutschen exportierenden Unternehmen ihre Kapazitäten aus. Ihr Bedarf an zusätzlichen Maschinen und Anlagen sorgte schließlich für die lang ersehnte Belebung der Binnennachfrage. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen um mehr als 7 Prozent.

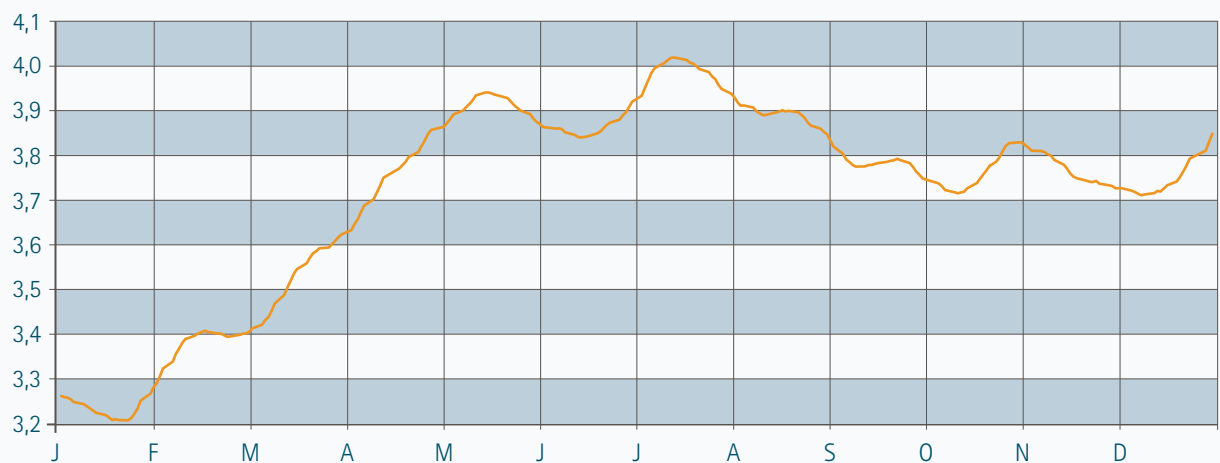
Bis zum Jahresende legten die Bauinvestitionen um 3,6 Prozent zu und machten der mehr als zehn Jahre andauernden Rezession in der Baubranche ein Ende. Neben dem Wirtschaftsbau profitierte die Bauwirtschaft vom verstärkten Wohnungsbau. Die zum Ende des Jahres 2005 weggefallene Eigenheimzulage sorgte für Nachholeffekte, die zum Jahresbeginn 2007 erfolgte Mehrwertsteuererhöhung löste Vorzieheffekte aus und bescherte der Baubranche zu Beginn und zum Ende des Jahres willkommene Sonderkonjunkturen. Insgesamt legte der Wohnungsbau um 2,3 Prozent zu. Rund die Hälfte der Investitionen entfiel auf den Wohnungsbestand.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft erreichte auch den Arbeitsmarkt. Dank 350.000 neu geschaffener Stellen stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,7 Prozent auf knapp 40 Millionen. Erstmals seit vier Jahren sank die Arbeitslosigkeit wieder unter die Marke von 4 Millionen.

„Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2006 um 3,6 Prozent zu und beendeten die mehr als zehn Jahre andauernde Rezession in der Baubranche.“

Der Wirtschaftsaufschwung ließ die Steuereinnahmen um mehr als 6 Prozent steigen. Trotz höherer Ausgaben sank die Neuverschuldung der öffentlichen Hand um rund 26 Mrd. Euro. Das Staatsdefizit fiel auf 2 Prozent des Bruttoinlandsprodukts und lag damit erstmals seit 2001 wieder unter der vom Europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt gesetzten Höchstgrenze von 3 Prozent.

RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2006





FINANZMÄRKTE

Günstige Gewinnprognosen und rege Übernahmeaktivitäten trieben die Aktienmärkte im Jahr 2006 auf langjährige, in den USA sogar auf historische Höchststände. Die Anleihemärkte waren vor allem von wechselnden Inflations- und Konjunkturerwartungen geprägt und entwickelten sich uneinheitlich.

Im ersten Halbjahr 2006 ließen gute Konjunkturdaten die Zinsen an den internationalen Anleihemärkten kräftig anziehen. Zusätzlich sorgte bis zur Jahresmitte der steigende Ölpreis für zunehmend höhere Inflationserwartungen. Die amerikanische Notenbank setzte ihren Kurs der Zinserhöhung in kleinen Schritten fort. Viermal hob sie die Federal Funds Rate von 4,25 Prozent zu Jahresbeginn auf 5,25 Prozent bis zur Jahresmitte an. Auch die Europäische Zentralbank straffte ihre Geldpolitik. Ausgehend von 2,25 Prozent erhöhte sie ihren Leitzins bis Ende Juni zunächst in zwei Schritten bis auf 2,75 Prozent. Mit den Zinsanhebungen stiegen auch die Renditen langfristiger Staatsanleihen. Die richtungsweisende zehnjährige Bundesanleihe, die zu Jahresbeginn mit 3,31 Prozent rentierte, erreichte in der ersten Juliwoche mit 4,14 Prozent ihr Jahreshoch.

Im zweiten Halbjahr unterlagen die europäischen Anleihemärkte dann divergierenden Einflüssen. Die kurzfristigen Zinsen wurden vornehmlich von den Erhöhungen des EZB-Leitzinses bis auf 3,5 Prozent geprägt. Es folgte eine weitere Anhebung auf 3,75 Prozent im März 2007. Die langfristigen Zinsen standen hingegen zunächst unter starken Einflüssen aus den USA: Die Wachstumsaussichten für die amerikanische Wirtschaft wurden trüber, der Wohnimmobilienmarkt kühlte sich ab. Mit den fallenden Ölpreisen sanken auch die Inflationserwartungen. Die langfristigen Zinsen in den USA gingen zurück. Die US-Notenbank verzichtete auf eine weitere Straffung ihrer Geldpolitik und beließ die Federal Funds Rate bis zum Jahresende bei 5,25 Prozent. Im Ergebnis fielen die Kapitalmarktzinsen im Dollarbereich ebenso wie im Euro-Raum von Anfang Juli bis Mitte November um rund einen halben Prozentpunkt. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe ging bis auf 3,6 Prozent zurück.

Unter dem Eindruck robuster Konjunkturdaten koppelte sich die Zinsentwicklung im Euro-Raum gegen Ende des Jahres dann zusehends von den US-Vorgaben ab. Mit zuletzt 3,94 Prozent rentierte die zehnjährige Bundesanleihe schließlich um 63 Basispunkte über ihrem Stand zu Jahresbeginn, aber noch um 20 Basispunkte unter ihrem Jahreshöchststand.

„Die Europäische Zentralbank straffte ihre Geldpolitik und erhöhte den Leitzins in mehreren Schritten auf aktuell 3,75 Prozent.“

Bei den kurzen Laufzeiten fiel der Zinsanstieg tendenziell stärker aus als bei den langen. Die bereits im Jahr 2005 zu beobachtende Abflachung der Zinsstrukturkurve setzte sich im Verlauf des Jahres 2006 fort. Im vierten Quartal kippte die Kurve sogar: Kurzläufer rentierten höher als Langläufer.

Die Ursache für den Druck auf die Zinsen im langfristigen Laufzeitenbereich sehen Marktbeobachter in der hohen strukturellen Nachfrage nach festverzinslichen Wertpapieren. Asiatische Notenbanken, Erdöl exportierende Staaten und Pensionskassen legen ihre Reserven zunehmend in Euro statt in US-Dollar an. Die große Nachfrage wirkte sich auf die Kurse der Rentenpapiere positiv aus.

IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Von Januar bis November 2006 wurden in Deutschland Baugenehmigungen für rund 231.000 Wohnbauten erteilt. Das waren 7,6 Prozent mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen für Einfamilienhäuser stiegen mit 5,5 Prozent nur unterdurchschnittlich. Den größten Zuwachs verzeichnete die Statistik bei Zweifamilienhäusern. Für sie wurden knapp 14 Prozent mehr Bauanträge bewilligt. Bei Mehrfamilienhäusern lag das Plus bei 8,5 Prozent.

Das vergangene Jahr war vom Vorzieheffekt aus der weggefallenen Eigenheimzulage geprägt. Nur für Bauanträge, die vor dem 1. Januar 2006 eingereicht wurden, konnte noch der Anspruch auf Eigenheimzulage mit einem Förderzeitraum von acht Jahren geltend gemacht werden. Ein Teil dieser im Jahr 2005 gestellten Bauanträge wurde erst nach dem Jahreswechsel bearbeitet und genehmigt. Entsprechend hoch fiel die Zahl der Baugenehmigungen im ersten Quartal 2006 aus. Mit rund 79.000 lag sie um 30 Prozent über dem Vorjahreswert. Im zweiten Quartal betrug das Plus nur noch 8,6 Prozent. Im dritten Quartal fielen die Baugenehmigungen um gut 2 Prozent geringer aus als im Vorjahresquartal. Im Oktober und November reichten Bauwillige rund 15 Prozent weniger Anträge ein als in den beiden Vorjahresmonaten.

Der Eigenheimbau in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen machte rund drei Viertel des gesamten Wohnungsneubaus aus. Der Neubau von Mietwohnungen lag im vergangenen Jahr nur noch bei rund 60.000 Einheiten. Mitte der neunziger Jahre waren es noch rund 300.000.

Die Preisentwicklung für Wohnungen und Häuser fördert diesen Wandel. Im vergangenen Jahr bewegten sich die Preise für private Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt – wenn auch mit deutlichen regionalen Unterschieden – seitwärts. Hinzu kommen die weiterhin vergleichsweise günstigen Finanzierungskonditionen. Sie haben Wohneigentum auch in Deutschland im zu-

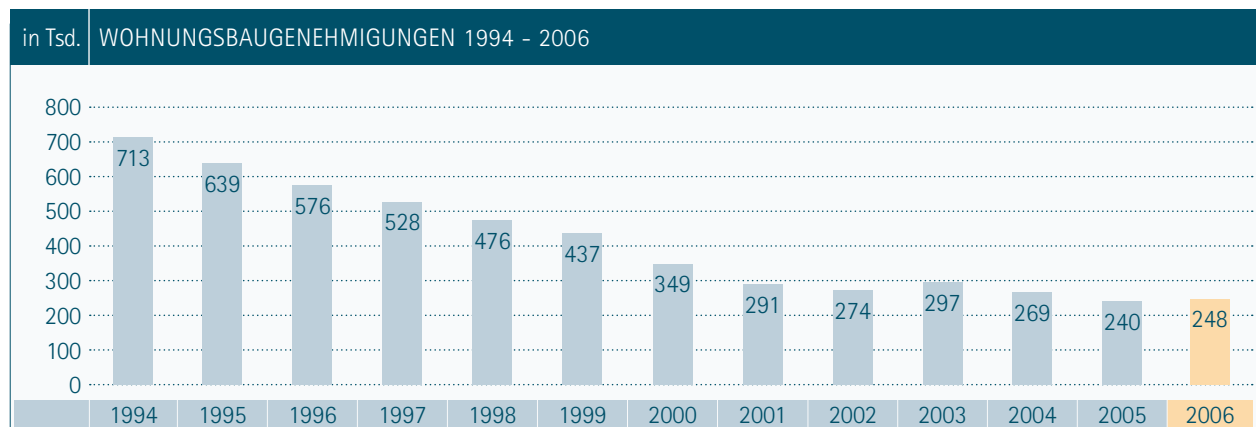
rückliegenden Jahr noch erschwinglicher gemacht. Mussten Darlehensnehmer im Jahr 2002 noch durchschnittlich 33 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Zinsen und Tilgung eines Kredites aufwenden, waren es im vergangenen Jahr nur noch durchschnittlich 27 Prozent. Die monatliche Belastung reduzierte sich von knapp 1.200 Euro auf weniger als 1.000 Euro.

GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Nach Jahren der Stagnation verbesserte sich die Marktsituation bei Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dazu hat insbesondere die aus dem Wirtschaftsaufschwung resultierende höhere Nachfrage beigetragen. Allerdings baute sich der hohe Leerstand langsamer ab als erwartet.

Denn obwohl wieder mehr Büroflächen vermietet wurden, fanden sich für viele Büros – insbesondere in Randlagen und wirtschaftlich schwachen Gebieten – wenig Interessenten. Nur bei großen zusammenhängenden Büroflächen in den großen Zentren ging das Angebot merklich zurück. Die Spitzenmieten stiegen um durchschnittlich 5 Prozent.

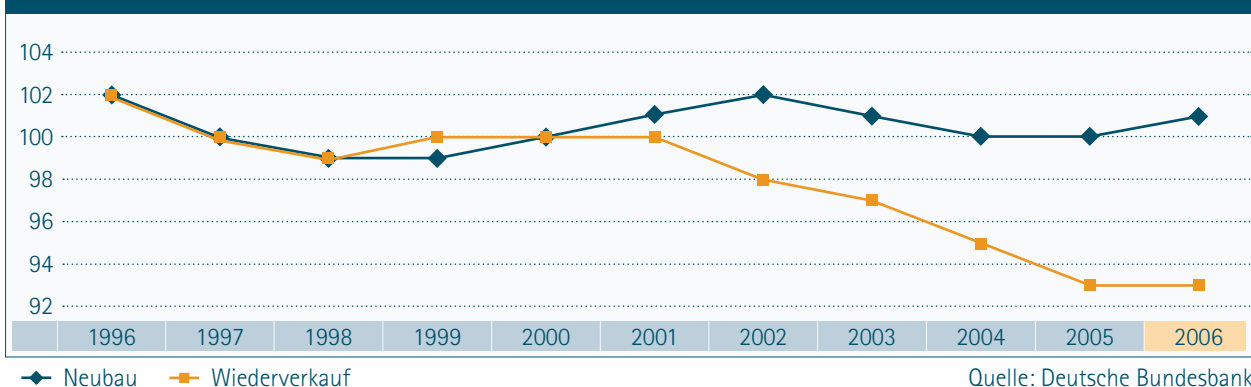
Die durchschnittliche Leerstandsquote in den deutschen Immobilienhochburgen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt und München reduzierte sich auf 11 Prozent. Den stärksten Rückgang verzeichnete München. Mit einer Absorptionsrate von 13 Prozent fiel die Leerstandsquote auf 9 Prozent. Das war der beste Wert unter den Immobilienzentren. Dennoch schneiden



Quelle: Statistisches Bundesamt www.destatis.de, 2006 = vorläufiges Jahresergebnis



IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND (JAHR 2000 = 100)



die deutschen Städte im europäischen Vergleich immer noch schlecht ab. In Frankfurt am Main warten rund 17 Prozent der Bürofläche auf einen Mieter. Ein noch höherer Leerstand findet sich in Europa nur in Amsterdam.

Der inländische Gewerbeimmobilienmarkt war 2006 dominiert von Portfolioverkäufen. Durch diese hat sich das Transaktionsvolumen in Deutschland verdoppelt. Geschätzte 45 bis 50 Mrd. Euro flossen in Gewerbeimmobilien und davon 57 Prozent in Portfolios. Im internationalen Vergleich entfielen auf Deutschland etwa ein Viertel der von Marktbeobachtern registrierten Investitionen in Gewerbeimmobilien. Als zweitgrößter Anlagemarkt rangierte Deutschland hinter Großbritannien und vor Frankreich. Im Fokus der Investoren standen vor allem Einzelhandelsimmobilien sowie Büroimmobilien.

„Die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland stieg wieder an.“

Während sich in den europäischen Nachbarländern die Mietrenditen an das Niveau langfristiger Rentenpapiere annäherten, lagen sie in Deutschland durchschnittlich bei 6 Prozent. Das machte den deutschen Markt für ausländische Investoren interessant. Auf sie entfielen im vergangenen Jahr rund zwei Drittel aller Käufe. Im Gegensatz dazu haben die meisten deut-

schen Investoren ihre Bestände in Deutschland reduziert und ihre Portfolios ins Ausland diversifiziert. Dieser Trend ist das Ergebnis der verstärkten Einbindung Deutschlands in den globalen Immobilienkapitalmarkt.

Mit den Mieten zogen auch die Kaufpreise auf breiter Front an. Büro- und Geschäftshäuser in Citylagen waren im Durchschnitt um eine Jahresmiete teurer. Für Einzelhandelsobjekte wurden eineinhalb bis zwei Jahresmieten mehr bezahlt als 2005.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Die internationalen Wohnimmobilienmärkte entwickelten sich im Jahr 2006 uneinheitlich.

Nach dem rasanten Wachstum der vergangenen Jahre zeigte in den USA der Wohnungsmarkt für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser Zeichen von Schwäche. Eine nachlassende Nachfrage ließ die Wohnungsbauinvestitionen zurückgehen und belastete das gesamte Wirtschaftswachstum der USA. Die Preise von Häusern waren in den letzten Jahren stark gestiegen, so dass die Bildung einer Immobilienblase befürchtet wurde. Allerdings deutet vieles darauf hin, dass die Korrektur auf dem Markt für Privatimmobilien eher milde ausfällt. Zum Jahresende gaben die Immobilienwerte leicht nach. Dennoch waren die Kaufpreise im Jahresverlauf so hoch, dass sich ein Trend in Richtung Miete entwickelte.

Zwischen den Ländern des Euro-Raums bestanden weiterhin erhebliche Unterschiede. In den nördlichen und östlichen Ländern, wie auch in Frankreich stiegen die Immobilienpreise mit zweistelligen Zuwachsraten. Großbritannien und Spanien zeigten Preissteigerungen von über 9 Prozent. Und auch in der Schweiz und in Luxemburg mussten Käufer durchschnittlich um 3 Prozent höhere Preise zahlen.

Generell setzte sich der Trend zu einer immer engeren Verzahnung der Immobilien- und Finanzmärkte fort. Diese strukturellen Veränderungen verleihen den Immobilien-Investments zunehmend einen vergleichbaren Status wie Aktien oder Anleihen. Immobilien rücken unter Portfolio- und Ertragsgesichtspunkten daher wieder zunehmend in den Fokus des Interesses institutioneller Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Private-Equity-Fonds, aber auch vermögender privater Investoren.

GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Die US-amerikanischen Büromärkte folgten der positiven konjunkturellen Entwicklung und dem damit verbundenen Beschäftigungswachstum. Die seit 2004 bestehende Aufwärtsentwicklung hielt an. Insgesamt wuchs die Flächennachfrage dynamischer als das Angebot. Dies führte zu einem Rückgang der Leerstandsquoten und steigenden Mietpreisen.

Auch die europäischen Büroimmobilienmärkte erholten sich weiter. Bei der Mehrheit der Märkte stiegen die Flächenumsätze.

Die Leerstandsquoten gaben deutlich nach. In London, Madrid und Paris kam es mit einem Rückgang von mehr als 20 Prozent im Zwölf-Monatsvergleich zu markanten Verknappungen des Flächenangebots. Dies führte zu steigenden Mietpreisen, insbesondere im Segment der hochwertigen Büroflächen. Zudem verteuerten sich Gewerbeimmobilien aufgrund der großen Nachfrage an ausgewählten Standorten Europas um bis zu 50 Prozent.

Diese Preissteigerungen haben an solchen Standorten die Anfangsrenditen unter Druck gebracht. Auf einigen der großen europäischen Immobilienmärkte erreichte sie einen historischen

Tiefstand. Im Londoner West End und in Madrid fiel die Rendite auf unter 4 Prozent und lag so noch unter dem Niveau von Staatsanleihen.

HYPOTHEKENMARKT

Die verstärkte Bautätigkeit hat für eine gestiegene Nachfrage nach Baufinanzierungen gesorgt. Der Gesamtbestand der in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite erhöhte sich bis zum Jahresende 2006 um rund 2 Prozent. Das nur geringe Wachstum des Vorjahres von 0,7 Prozent wurde damit übertroffen. Die Zunahme reichte jedoch bei Weitem nicht aus, den Wettbewerbsdruck, der durch den Eintritt neuer, auch ausländischer Anbieter entstand, zu lindern.

„Der Gesamtbestand der in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite erhöhte sich bis zum Jahresende 2006 um rund 2 Prozent.“

Die Entwicklung der langfristigen Zinsen beeinflusste auch den deutschen Hypothekenmarkt. Die Finanzierungskonditionen blieben im langjährigen Vergleich unverändert günstig. Bestrebungen, Marktpotenziale mithilfe aggressiver Konditionen auszuschöpfen, waren im vergangenen Jahr Grenzen gesetzt. Die Hypothekennachfrage zeigte sich nicht nur preis-, sondern auch qualitätssensibel: Während die aggressiven Preiswettbewerber den Markt mit standardisierten Produkten zu erobern suchten, blickten die Kunden nicht allein auf die angebotenen Konditionen, sondern hinterfragten zunehmend die darüber hinaus gebotenen Leistungen. Sie erwarteten eine flexible Finanzierung zu einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis. Damit gewannen Beratungskompetenz, Qualität, Flexibilität und belastbare Leistungsversprechen als Differenzierungsmerkmale an Bedeutung.

Der genossenschaftliche FinanzVerbund mit seiner arbeitsteiligen Organisation ist auf diese Herausforderungen vorbereitet. Dank der Beratungskompetenz der Volksbanken und Raiffeisenbanken



sowie auch der Produkt- und Servicekompetenz der Verbundpartner wie der MünchenerHyp hat der FinanzVerbund seine gute Marktposition wahren können. Gleichwohl bedarf es auch weiterhin großer Anstrengungen, um sich in dem hochkompetitiven Markt für Immobilienfinanzierungen dauerhaft zu behaupten.

DIE MÜNCHENERHYP 2006

Die MünchenerHyp setzte im Jahr 2006 ihren Wachstumskurs fort. Das Neugeschäft stieg auf 2,42 Mrd. Euro und übertrifft damit die Bestmarke aus dem Vorjahr um 9,0 Prozent. Die Zusagen im gewerblichen Geschäft lagen erstmals über der Marke von 1 Mrd. Euro.

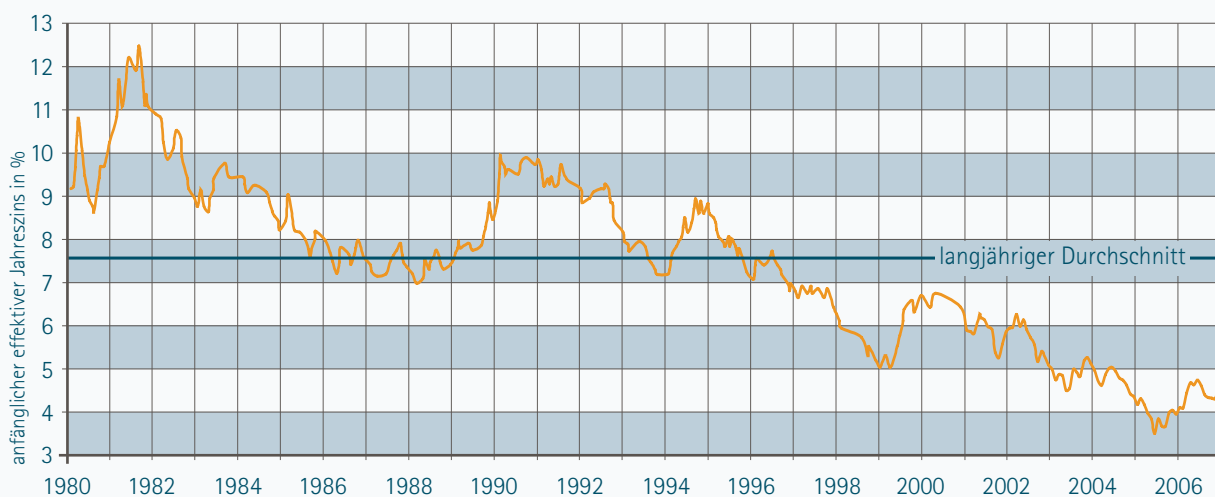
Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge verbesserte sich um 13,0 Prozent auf 27,8 Mio. Euro. Insgesamt mussten wir auf Basis des operativen Verwaltungsaufwandes 51,5 Cent aufwenden, um einen Euro Ertrag zu generieren. 2005 waren es noch 52,9 Cent.

Die Grundlagen für unseren neuerlichen Geschäftserfolg haben wir bereits in den Vorjahren mit unserer Strategie MHB2008 gelegt. Wesentliche Ziele dieser Strategie haben wir im vergangenen Jahr vorzeitig erreicht.

Unsere Erfolgsfaktoren waren: der neu ausgerichtete und auf die Bedürfnisse der Volksbanken und Raiffeisenbanken noch besser abgestimmte Vertrieb und das neue Baukasten-Prinzip in der privaten Immobilienfinanzierung, mit dem wir es unseren Vertriebspartnern ermöglichen, individuell und flexibel auf die Finanzierungswünsche der Bauherren einzugehen. Dieses neue Produktkonzept hat die Volksbanken und Raiffeisenbanken bei ihrem professionellen Beratungsansatz unterstützt.

Das erfreuliche Neugeschäft wurde nicht zuletzt auch durch eine konsequente Ausschöpfung der regionalen Marktpotenziale erreicht. Die Zahl der mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken gemeinsam geplanten und durchgeführten Vertriebskampagnen wurde nochmals erhöht. So konnten auch zunehmend Immobilienkunden gewonnen werden, die bisher keine Geschäftsverbindung zum genossenschaftlichen FinanzVerbund unterhielten.

BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP (10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG)



Wir haben nicht nur unsere ambitionierten Akquisitionsziele übertroffen, sondern auch unsere Prozess- und Kostenziele erreicht. Durch optimierte Prozesse in den Markt- und Marktfolgebereichen erzielten wir deutliche Effizienzgewinne. In Teilen der Marktfolge stieg die Produktivität gegenüber 2004 um rund 30 Prozent – und das unter Beibehaltung der hohen Servicelevels, die in der Zusammenarbeit mit den Vertriebspartnern von besonderer Bedeutung sind.

„Unsere Erfolgsfaktoren in der privaten Immobilienfinanzierung waren: der neu ausgerichtete und auf die Bedürfnisse der Volksbanken und Raiffeisenbanken noch besser abgestimmte Vertrieb und das neue Baukasten-Prinzip.“

Zusätzliche Effizienzsteigerungen haben wir durch eine engere Verzahnung mit der genossenschaftlichen IT-Landschaft bereits erreicht. Mit der integrierten Immobilienfinanzierung (IFI) steht künftig im Vertrieb eine einheitliche Benutzeroberfläche für Baufinanzierungen im genossenschaftlichen FinanzVerbund zur Verfügung. Damit wird die Kreditberatung und -vergabe für die Kundenbetreuer in den Volksbanken und Raiffeisenbanken weiter vereinfacht.

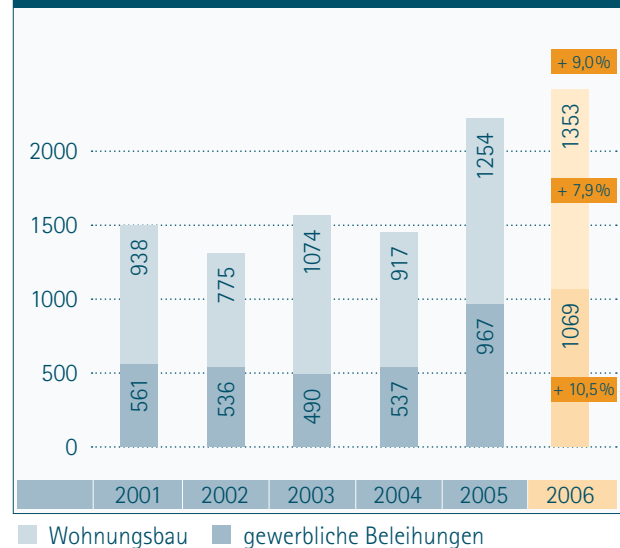
Neben dem nach wie vor wichtigsten Geschäftsfeld der wohnwirtschaftlichen Immobilienfinanzierung entwickelten wir unsere Geschäftsfelder in- und ausländische Gewerbeimmobilienfinanzierung sowie Credit Treasury konsequent weiter. Dadurch konnte die Abhängigkeit von einzelnen regionalen Märkten weiter reduziert werden.

Die Risikosituation der MünchenerHyp blieb auf niedrigem Niveau stabil. Dies ist das Ergebnis der konsequenten Low-Risk-Strategie, die bewirkt, dass steigende Vertriebsfolge nicht zulasten der Risikosituation gehen.

HYPOTHEKENGESCHÄFT

Im Jahr 2006 haben wir Hypothekendarlehen im Wert von 2,42 Mrd. Euro zugesagt. Damit haben wir das Volumen des Vorjahres um 201 Mio. Euro oder 9,0 Prozent übertroffen. Der Zuwachs verteilte sich ausgewogen auf die beiden Hauptgeschäftsfelder Wohnungsbau und gewerbliche Immobilien. Auf den Wohnungsbau entfielen bei einem Zuwachs von 7,9 Prozent 1,35 Mrd. Euro, das gewerbliche Kreditgeschäft verbesserte sich um 10,5 Prozent auf 1,07 Mrd. Euro.

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2001 - 2006
Zusagen in Mio. €



In Erwartung steigender Zinsen verstärkte sich beim Wohnungsbau die Nachfrage nach Forward-Darlehen, mit denen sich Immobilienbesitzer die aktuellen Zinssätze bis zur fälligen Zinsverlängerung sichern können. In Anbetracht der flachen Zinsstrukturkurve war dieses Angebot besonders attraktiv. Als einer der ersten Anbieter von Forward-Darlehen für Privatkunden ist die MünchenerHyp in diesem Finanzierungssegment im Feld der Wettbewerber gut positioniert. Auch die bei einem niedrigen Zinsniveau vorherrschenden Wünsche, die Zinsen möglichst langfristig festzuschreiben, konnten wir als Experten für langfristige Immobilienfinanzierungen in jeder Hinsicht erfüllen.



Da sich der Markt für wohnwirtschaftliche Finanzierungen in den vergangenen Jahren überwiegend seitwärts bewegte, konzentriert sich der Wettbewerb vornehmlich auf die Bestandskunden. Dies machte sich bei den Prolongationen bemerkbar. Der bei einer Darlehensverlängerung naturgemäß nur geringe Beratungsbedarf führt zu einem ausgeprägten Konditionenwettbewerb. Vielfach nutzten die Kunden auch die Möglichkeit, ihre Verbindlichkeiten zu reduzieren. Auch dies schlug sich im zurückliegenden Jahr in einer geringeren Prolongationsquote nieder.

„Die MünchenerHyp setzte ihren Wachstumskurs fort und übertrifft im Neugeschäft erneut das Volumen des Vorjahres.“

Im Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierungen konnten wir mit 1,07 Mrd. Euro die Zusagen erstmals über die Milliardenchwelle heben. Im Vorjahr lagen die Zusagen noch bei 966,9 Mio. Euro.

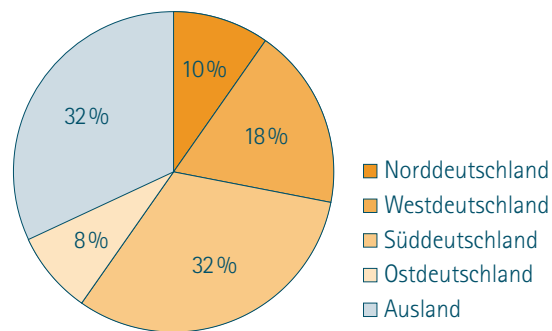
Besonders ausgeprägt war das Wachstum des Auslandsgeschäfts. Das Neugeschäft stieg um 27,3 Prozent oder 161,2 Mio. Euro auf 752,0 Mio. Euro. Die Zuwächse erzielten wir zum überwiegenden Teil in den USA. Der Anteil des US-Geschäftes am gesamten Auslandsneugeschäft erhöhte sich von 38 Prozent auf rund 84 Prozent. Diese Quote spiegelt die gefestigte Marktposition der MünchenerHyp in den USA wider. Grundlage hierfür sind die guten Beziehungen zu den großen amerikanischen Finanzierungshäusern. Mit der Selbstbeschränkung auf die Übernahme von erstrangigen oder niedrig auslaufenden Finanzierungstranchen war es über das gesamte Jahr hinweg möglich, risikoverträgliches Geschäft zu akquirieren.

Im europäischen Ausland gestaltete sich die Marktsituation eher kompliziert. Die unvermindert hohe Investitionsnachfrage, gekoppelt mit stark unter Druck stehenden Renditen, führte bei vielen institutionellen Fonds eher zu Verkäufen. Insgesamt wurden Werte in Höhe von 56 Mrd. Euro veräußert, wovon drei Viertel Deutschland selbst und ca. 14 Mrd. Euro das europäische

Ausland betrafen. Bedingt durch hohe Abflüsse der offenen Fonds (ca. 7 Mrd. Euro Nettoabfluss) nutzten die Investoren den aktiven Markt für Umschichtungen ihrer Portfolios. Die Finanzierungsanfragen dieser institutionellen Partner ließen deshalb spürbar nach.

Der inländische Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete zwar sehr hohe Kapitalzuflüsse. Allerdings waren diese begleitet von einem äußerst ausgeprägten Konditionenwettbewerb. Vor diesem Hintergrund versuchten Investoren häufig, auch Risikoparameter nachzustimmen. Eine solche Vorgehensweise ist jedoch mit der Low-Risk-Strategie der MünchenerHyp nicht vereinbar. Wir haben es deshalb vorgezogen, in diesem Umfeld keine forcierte Volumenausweitung zu betreiben. Mit 316,6 Mio. Euro blieben die Zusagen um 16 Prozent unter denen des Vorjahres.

REGIONALE SCHWERPUNKTE IM HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

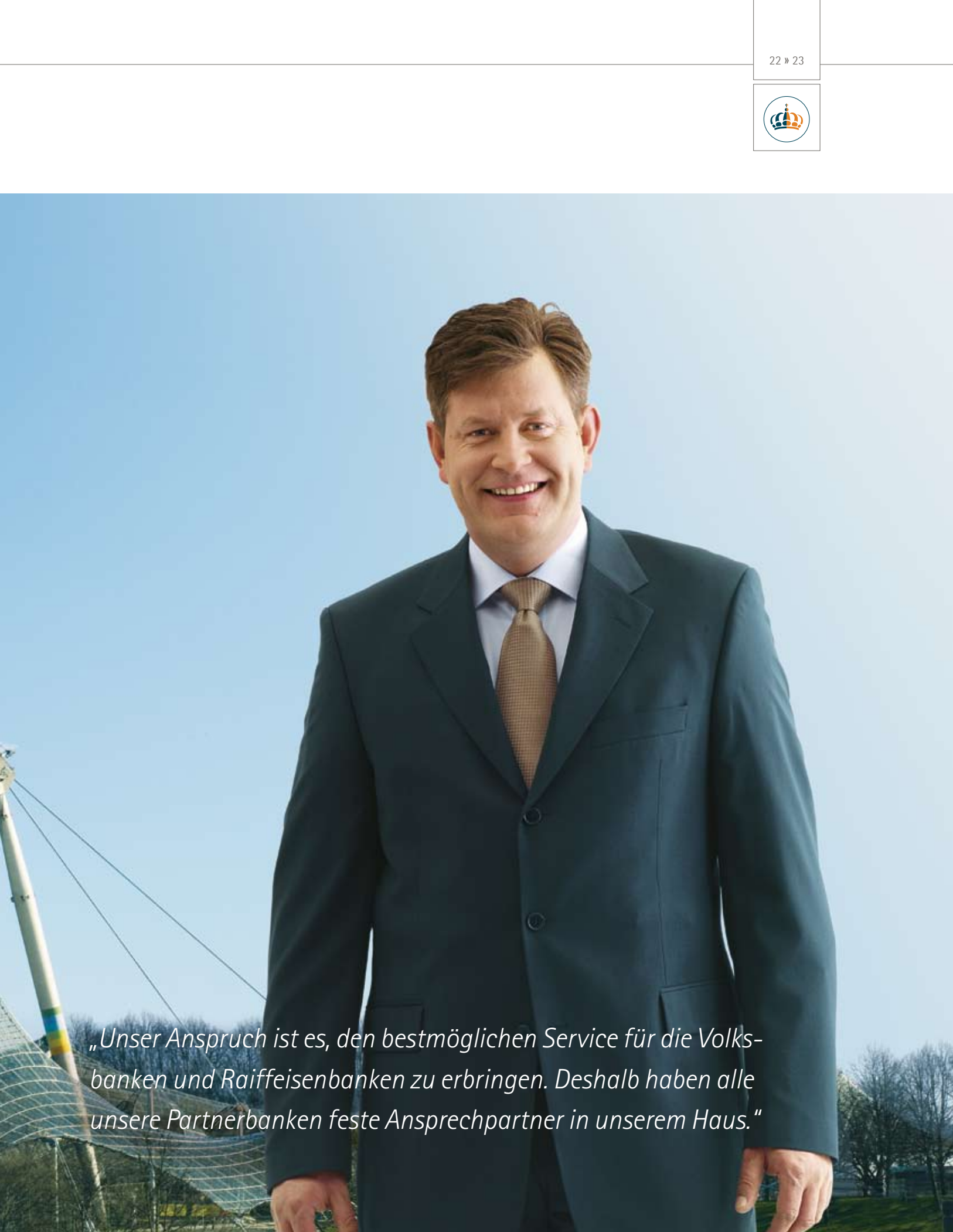


Über die Finanzdrehscheibe London, auf der wir seit Januar 2006 mit einer eigenen Repräsentanz vertreten sind, konnten wir auch Finanzierungen in Kontinentaleuropa anbahnen und abschließen.



Harald Graßl ist Gruppenleiter im Bereich Marktfolge und sorgt dafür, dass die neuen Darlehensanträge effizient bearbeitet werden.





„Unser Anspruch ist es, den bestmöglichen Service für die Volksbanken und Raiffeisenbanken zu erbringen. Deshalb haben alle unsere Partnerbanken feste Ansprechpartner in unserem Haus.“

STAATSKREDITGESCHÄFT UND KOMMUNALFINANZIERUNG

Die MünchenerHyp betreibt das Staatskreditgeschäft weiterhin ohne Volumenziele. Zusagen erfolgen allein unter Ertragsaspekten und umfassen insbesondere handelbare Schuldscheine von Bundesländern, Gebietskörperschaften sowie öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten.

Die Konsolidierung der Staatshaushalte und die unerwartet hohen Steuereinnahmen führten zu einer geringeren Mittelaufnahme des öffentlichen Sektors.

Zwar erreichte die Verschuldung der öffentlichen Haushalte einen neuen Höchststand, hingegen reduzierte sich der Kreditbestand der öffentlichen Hand bei deutschen Banken im Jahresverlauf um rund 4,5 Prozent. Trotzdem konnten wir das Neugeschäftsvolumen von 1,9 Mrd. Euro auf 2,3 Mrd. Euro steigern.

Auch im Kommunalkreditgeschäft hängen unsere Zusagen vom erzielbaren Ertrag ab. Wir konzentrieren uns auf die Vergabe von Darlehen, für die Gebietskörperschaften haften, die volle Gewährleistung oder die Gewährträgerschaft übernehmen. Darlehensnehmer in diesem Geschäftsbereich sind unter anderem Städte, Landkreise, Zweckverbände sowie private Darlehensnehmer, die durch modifizierte Ausfallbürgschaften einer Gebietskörperschaft zu 100 Prozent gesichert sind. Dabei arbeiten wir grundsätzlich mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zusammen, um die enge Bindung im genossenschaftlichen FinanzVerbund auch in diesem Geschäftsfeld zu unterstützen und zu fördern.

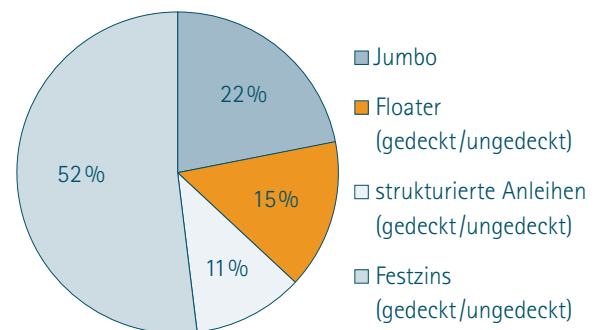
REFINANZIERUNG

Im Refinanzierungsgeschäft waren wir im Jahr 2006 sehr erfolgreich. Der Bruttoabsatz stieg im Berichtsjahr von 6,4 Mrd. Euro um 5,9 Prozent auf 6,8 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 22 Prozent auf Jumbo-Pfandbriefe, rund 52 Prozent auf Festzinsanleihen, rund 11 Prozent auf strukturierte Anleihen und rund 15 Prozent auf variabel verzinsliche Anleihen.

Die deutliche Erhöhung der Passivtilgungen bei den Inhaberschuldverschreibungen ist im Wesentlichen auf die Fälligkeit von öffentlichen Jumbo-Pfandbriefen in Höhe von zusammen 3 Mrd. Euro zurückzuführen. Insgesamt überstiegen im Passivgeschäft die Rückflüsse den Erstaussgabeabsatz des Berichtsjahres um 2,2 Mrd. Euro und führten damit zu einer Nettoverminderung aufgenommenen Refinanzierungsmittel.

Im September zog die Markteinführung unseres öffentlichen Jumbo-Pfandbriefes weltweite Aufmerksamkeit auf sich. Die Anleihe mit dreijähriger Laufzeit und einem Volumen von 1,5 Mrd. Euro war bei den Investoren sehr begehrt. Bereits nach kürzester Zeit war das Orderbuch mehrfach überzeichnet und wurde vorzeitig geschlossen. Insgesamt wurden mehr als 180 Orders aus 25 Ländern bedient. Marktbeobachter sprachen von einer der besten Jumbo-Transaktionen überhaupt.

ZUSAMMENSETZUNG DER 2006 AUFGENOMMENEN REFINANZIERUNGSMITTEL



Mit der erfolgreichen Jumbo-Transaktion konnten wir den Investorenkreis der MünchenerHyp weiter diversifizieren. Den weiterhin größten – aufgrund des zunehmenden Interesses ausländischer Investoren allerdings leicht rückläufigen – Anteil stellt die deutsche Versicherungsbranche.

Im Frühjahr 2006 emittierten wir erstmals eine durch den öffentlichen Deckungsstock abgesicherte Slimbo-Anleihe. Das



Volumen belief sich auf 500 Mio. Euro. Auch diese Anleihe fand lebhaftes Interesse. Sie war vor allem bei Anlegern gefragt, die mündelsichere, kurz laufende, hoch liquide Papiere suchten. Aufgrund der regen Nachfrage haben wir das Volumen kurzfristig um 250 Mio. Euro aufgestockt.

„Die Markteinführung unseres öffentlichen Jumbo-Pfandbriefes zog im September 2006 weltweite Aufmerksamkeit auf sich. Marktbeobachter sprachen von einer der besten Jumbo-Transaktionen überhaupt.“

Die Anleger schätzen besonders die transparente Refinanzierungsstrategie sowie den investorenfreundlichen und investorenorientierten Marktauftritt. Dazu zählen auch unsere regelmäßig aktualisierten Präsentationen für Investoren in Deutsch, Englisch, Französisch, Japanisch und Mandarin. Die Münchener Hypothekendarlehenbank gehört zu den wenigen Emissionshäusern, die ihren Investoren einen solchen Service bieten.

Das Derivatevolumen belief sich zum 31.12.2006 auf insgesamt 51,2 Mrd. Euro. Ende 2005 waren es 50,0 Mrd. Euro. Den größten Anteil haben Zinsswaps mit 48,0 Mrd. Euro.

CREDIT TREASURY

Die Abteilung Credit Treasury wurde Ende des Jahres 2005 gegründet. Als Schnittstelle zwischen Kredit- und Kapitalmarkt ergänzt sie das ertragsorientierte Kreditrisikomanagement der Bank. Der im Rahmen des Kreditrisikomanagements durchzuführende Risikotransfer erfolgt dabei in beide Richtungen, so dass mit dem entsprechenden Instrumentarium Kreditrisiken sowohl abgegeben als auch hereingenommen werden. Derzeit umfasst das Aufgabenspektrum der Credit Treasury die Syndizierung, das Portfoliokreditgeschäft, die Investitionen in Mortgage Backed Securities (MBS), das kapitalmarktorientierte Immobilienfinanzierungsgeschäft sowie die Verbriefungsaktivitäten der Bank.

Die Abteilung ist international ausgerichtet. Sie wurde im Berichtsjahr personell aufgestockt und im Hinblick auf die kapitalmarktgerechte Strukturierung von Immobilienfinanzierungen sowie die Akquisition von kapitalmarktnahem Neugeschäft weiterentwickelt. Der Schwerpunkt lag im Jahr 2006 auf den USA und Deutschland. Insbesondere im Rahmen der Syndizierungsaktivitäten konnte ein über Plan liegender Beitrag zum Ergebnis der Bank geleistet werden. Darüber hinaus schlossen wir für den Privatkundenbereich eine Kreditausfallversicherung für hoch auslaufende Immobilienfinanzierungen ab. Damit sichern wir die Bank vor möglichen Ausfällen bei der Rückzahlung ab und können diesen Vorteil in vollem Umfang an unsere Kunden weiterreichen.

RATING

Im August des vergangenen Jahres bestätigte Moody's Investors Service das für das Geschäft der MünchenerHyp maßgebliche Aa3-Rating für langfristige ungedeckte Verbindlichkeiten. Die gedeckten Pfandbriefe wurden unverändert mit Aaa bewertet. Auch das Prime-1-Rating für kurzfristige Verbindlichkeiten wurde bestätigt.

„Das Aa3-Rating für langfristige ungedeckte Verbindlichkeiten wurde von Moody's bestätigt und der Ausblick auf 'stabil' gesetzt.“

Die Agentur hob zugleich den Ausblick für das Rating für langfristige ungedeckte Verbindlichkeiten von „negativ“ wieder auf „stabil“ an. Damit sind alle Ratings der MünchenerHyp mit dem Ausblick „stabil“ versehen.

Mit diesem Ratingausblick bringt Moody's die Erwartung zum Ausdruck, dass die MünchenerHyp ihre Low-Risk-Strategie beibehalten und weitere Fortschritte in der Steigerung von Effizienz und Rentabilität erzielen wird.

Die wirtschaftliche Lage der MünchenerHyp schätzt Moody's als stabil und solide ein. Kennzeichen hierfür sind das günstige Risikoprofil mit guter Portfolioqualität, eine hohe Effizienz und eine stabile, risikoadjustierte Rentabilität.

Das Finanzkraft-Rating wurde von B- auf C+ gesenkt. Diese Einstufung drückt keine Veränderung der inneren Verfassung der MünchenerHyp aus. Sie reflektiert allein Moody's Einschätzung, dass die generelle wirtschaftliche Lage im Vergleich zu ähnlich eingestuften Banken mit C+ angemessener wiedergegeben wird. Moody's hob hervor, dass das Finanzkraft-Rating durch die klar definierte und beständige Geschäftsstrategie der Bank mit Schwerpunkt in der Wohnungsbau- und Immobilienfinanzierung in Deutschland solide unterlegt ist. Darüber hinaus trägt das Finanzkraft-Rating den Fortschritten in der Risikoüberwachung und im Risikomanagement Rechnung.

Daneben wird die Integration der MünchenerHyp in den genossenschaftlichen FinanzVerbund, die der Bank den uneingeschränkten Zugang zur breiten Kundenbasis des genossenschaftlichen Sektors eröffnet, positiv bewertet.

Die wirtschaftliche Stärke des genossenschaftlichen FinanzVerbundes kommt insbesondere im gemeinsamen Verbundrating zum Ausdruck. Die international renommierte Agentur Fitch-Ratings bewertet die genossenschaftliche Bankengruppe mit A+ und stabilem Ausblick.

DIE RATINGS DER MÜNCHENERHYP IM ÜBERBLICK:

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

BILANZSTRUKTUR

Die Bilanzsumme verminderte sich von 34,0 Mrd. Euro auf 31,9 Mrd. Euro. Ursächlich dafür war vor allem ein geringerer Darlehensbestand im Staatskreditgeschäft. Da wir dieses Geschäft unverändert zurückhaltend betrieben haben, ging der Bestand an Staatskrediten einschließlich der Wertpapiere von 18,5 Mrd. Euro auf 16,2 Mrd. Euro zurück. Gleichzeitig hat die gute Entwicklung des Neugeschäftes den Bestand an Hypotheken- und sonstigen Darlehen um 3,2 Prozent auf 12,2 Mrd. Euro angehoben. Aufgrund des stetigen Anstiegs der Auslandsbeleihungen im Neugeschäft hat sich der Anteil der ausländischen Hypotheken von 7,5 Prozent auf 10 Prozent des gesamten Hypothekenbestands erhöht. Davon entfiel mit 585 Mio. Euro knapp die Hälfte auf die USA.

Vom gesamten Hypothekenbestand dienten 10,0 Mrd. Euro zur Deckung der begebenen Pfandbriefe. Die breite Diversifizierung unseres Hypothekenbestands über Branchen, Objektarten und Regionen hinweg haben wir unverändert beibehalten. Rund die Hälfte der von uns mit Deckungshypotheken besicherten Objekte befindet sich weiterhin in Süddeutschland.

Auf der Passivseite waren im 4. Quartal öffentliche Jumbo-Pfandbriefe in Höhe von zusammen 3 Mrd. Euro fällig. Entsprechend nahm der Bestand an Refinanzierungsmitteln der hohen Fälligkeiten von 32,2 Mrd. Euro auf 29,9 Mrd. Euro ab.

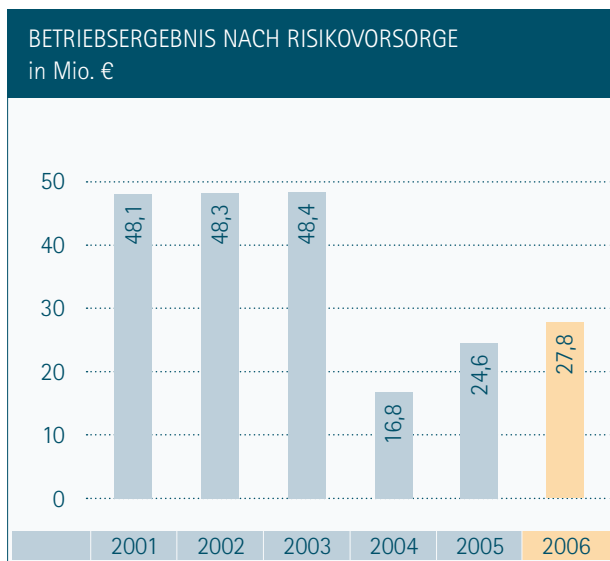
Das Kernkapital verminderte sich um 24,2 Mio. Euro auf 629,0 Mio. Euro. Rückläufig waren vor allem die stillen Beteiligungen, die um 30,6 Mio. Euro auf 242,9 Mio. Euro sanken. Hingegen stiegen die Geschäftsguthaben um 2,7 Mio. Euro an und beliefen sich zum Jahresende auf 123,6 Mio. Euro.

Das haftende Eigenkapital beträgt 958,7 Mio. Euro. Daraus ergibt sich eine Grundsatz I-Kennzahl für das Kernkapital von 6,8 Prozent und für das Gesamtkapital von 10,4 Prozent. Damit verfügt die Bank über die nötige Substanz, um aus eigener Kraft wachsen zu können.



ERTRAGSENTWICKLUNG

Obwohl die Nachfrage nach Baufinanzierungen bundesweit eher verhalten zunahm, ist es uns mit den Erfolgen im Neugeschäft und den Fortschritten bei der Prozess- und Kostenoptimierung gelungen, das vorjährige Betriebsergebnis zu übertreffen.



Der Zinsüberschuss lag mit 110,5 Mio. Euro um 2,4 Mio. Euro über dem Vorjahresergebnis von 108,1 Mio. Euro. Zugleich hat das gute Neugeschäft dazu geführt, dass wir mehr Vermittlerprovisionen an unsere Partnerbanken ausgezahlt haben. Dadurch verminderte sich der Zins- und Provisionsüberschuss um 1,1 Mio. Euro auf 96,9 Mio. Euro.

Der ausgewiesene Verwaltungsaufwand liegt mit 53,6 Mio. Euro um 3,5 Prozent oder 1,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Allerdings ist der ausgewiesene Verwaltungsaufwand wesentlich durch einen Sondereffekt beeinflusst. Er führt dazu, dass wir bei den Personalaufwendungen einen Anstieg auf 29,9 Mio. Euro ausweisen. Der Anstieg ist auf die Herabsetzung des Abzinsungssatzes für unsere Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Um diese realitätsnäher zu kalkulieren, haben wir den Zinssatz von 6 Prozent auf 4 Prozent reduziert. Damit wird die Ertragsrechnung einmalig mit 3,8 Mio. Euro belastet. Die regulären Personalaufwendungen konnten annähernd auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Unter Beibehaltung der Bewertungsmaßstäbe des Vorjahres belief sich der operative Verwaltungsaufwand auf 49,9 Mio. Euro; das sind 1,9 Mio. Euro oder 3,7 Prozent weniger als im Vorjahr.

Die in den Vorjahren eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen zeigten damit im zurückliegenden Geschäftsjahr ihre Wirkung.

Ohne den Sondereffekt bei den Personalaufwendungen errechnet sich eine weiter verbesserte Cost-Income-Ratio von 51,5 Prozent. Im Jahr zuvor betrug diese noch 52,9 Prozent.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge wurde durch einen außerordentlichen Ertrag auf 19,2 Mio. Euro positiv beeinflusst. Der Ertrag resultiert aus einer im Dezember 2006 erfolgten Gesetzesänderung. Sie führt dazu, dass die aus dem früheren körperschaftsteuerlichen Anrechnungsverfahren entstandenen Guthaben aktiviert und in der Bilanz ausgewiesen werden. Das Guthaben wird ab dem Jahr 2008 über einen Zeitraum von zehn Jahren ausschüttungsunabhängig ausgezahlt. Der Barwert dieser Forderung in Höhe von 20,3 Mio. Euro ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgswirksam eingebucht.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge liegt mit 62,5 Mio. Euro um 16,8 Mio. Euro oder 36,8 Prozent über dem Vorjahreswert von 45,7 Mio. Euro. Allerdings ist aufgrund der Steuererstattung ein Jahresvergleich nur beschränkt möglich.

Die Entwicklung beim Bewertungsergebnis aus Forderungen und Wertpapieren des Umlaufvermögens ist trotz des starken Anstiegs auf minus 49,0 Mio. Euro positiv zu bewerten. Bei wiederum rückläufigen Einzelwertberichtigungen ist der Anstieg um fast 30 Mio. Euro weitgehend auf die Stärkung der § 340f HGB Reserven zurückzuführen.

Nachdem sich im Vorjahr beim Bewertungsergebnis aus Finanzanlagen ein negativer Wert von 1,5 Mio. Euro ergeben hat, wird für das Jahr 2006 ein positiver Wert von 14,3 Mio. Euro ausgewiesen. Dies ist zum einen auf Verkäufe von Wertpapieren des Anlagevermögens zurückzuführen. Zum anderen wurden steuerfreie Reserven bei den Beteiligungen gehoben, die in die § 340f HGB Reserven eingestellt wurden.

Mit 27,8 Mio. Euro liegt das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge um 3,2 Mio. Euro oder 13,0 Prozent über dem Vorjahreswert. Es wird von zwei gegenläufigen Größen geprägt: einerseits durch den außerordentlichen Ertrag aus dem Körperschaftsteuerguthaben und den Beteiligungen sowie andererseits durch Aufwendungen für die Bildung von § 340f HGB Reserven.

„Mit den Erfolgen im Neugeschäft und den Fortschritten bei der Prozess- und Kostenoptimierung ist es der MünchenerHyp gelungen, das vorjährige Betriebsergebnis zu übertreffen.“

Nach Abzug der Zinsen für stille Beteiligungen und der Tier 1-Anleihe verbleibt ein Jahresüberschuss von 11,3 Mio. Euro. Der Steueraufwand ging aufgrund von Sondereinflüssen auf 0,9 Mio. Euro zurück.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 11.311.930,68 Euro. Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis ist eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 4,5 Mio. Euro vorgesehen. Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenaus-schüttung in Vorjahreshöhe von 5,5 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 7.567.834,05 Euro soll demnach wie folgt verwendet werden:

5,5 Prozent Dividende	6.787.613,06 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	780.220,99 Euro

TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Zur MünchenerHyp gehören drei Tochtergesellschaften: die M-Wert GmbH, die Immobilienservice GmbH der MünchenerHyp (M-Service) und die Munich Real Estate Consulting GmbH (MURECON). Das Stammkapital der M-Wert GmbH sowie der M-Service GmbH wird vollständig von der MünchenerHyp gehalten. An der MURECON GmbH ist die MünchenerHyp mit 45 Prozent am Stammkapital beteiligt.

Die **M-Wert GmbH** wurde 1999 im Rahmen einer Ausgliederung gegründet. Das Outsourcing war sehr erfolgreich: Innerhalb und außerhalb des genossenschaftlichen Finanzverbundes hat sich die M-Wert GmbH eine anerkannte Position als Bewertungsgesellschaft erarbeitet. Die fachliche Kompetenz und Wettbewerbsfähigkeit der M-Wert GmbH werden von ihren Kunden hoch geschätzt und honoriert.

Kerngeschäft der M-Wert GmbH ist die Erstellung von Markt- und Verkehrswertgutachten und die Ermittlung von Beleihungswerten nach § 16 PfandBG. Zertifizierte Sachverständige an neun Standorten in Deutschland begutachten Immobilien und erstellen Expertisen. Diese bilden eine wesentliche Basis für tragfähige Entscheidungen im Immobilienkreditgeschäft.

Durch das Engagement in der Gutachterausbildung und durch die Mitwirkung in maßgeblichen Gremien und Ausschüssen arbeitet die M-Wert GmbH stets auf dem aktuellsten Stand.

Nach dem sehr guten Umsatz des Jahres 2005 ging der Honorarumsatz der M-Wert GmbH im Berichtszeitraum leicht zurück. In dem engen Marktumfeld stellt dieses Ergebnis dennoch zufrieden.

Die **M-Service GmbH** wurde im Jahr 2001 gegründet. Sie unterstützt das Workout-Management und das Immobilienmanagement der Bank. Der Gesellschaftszweck wurde im Berichtszeitraum erweitert, um die Unterstützung beider Bereiche zu intensivieren. Die M-Service GmbH ist jetzt auch in der Lage, Serviceleistungen zur Abwicklung Not leidender Kreditforde-



rungen zu erbringen. Seit Dezember 2006 besitzt die Gesellschaft eine Inkassoerlaubnis.

Mit der MünchenerHyp wurde 2006 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

Darüber hinaus übt die M-Service GmbH die Komplementärfunktion innerhalb der Objektgesellschaft zur Sanierung des ehemaligen Bankgebäudes an der Nußbaum-/Mathildenstraße aus. Die Baumaßnahmen haben sich erfolgreich entwickelt und werden 2007 abgeschlossen.

In beschränktem Umfang verfügt die Gesellschaft über eigenen Immobilienbestand.

Die **MURECON GmbH** wurde im vergangenen Jahr gegründet und nahm zum 1. Juli 2006 den Geschäftsbetrieb auf.

Die Gesellschaft berät Investoren aus dem In- und Ausland bei Immobilieninvestitionen in Deutschland und in der Schweiz. Die Leistungen umfassen:

- >> Investment- und Transaktionsmanagement
- >> Finanzierungsberatung
- >> Portfoliostrukturierungen
- >> Unterstützung bei der Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital

Vor allem internationale Investoren, die in den letzten Jahren verstärkt Kapital im deutschen Immobilienmarkt anlegten, fragen diese Leistungen immer mehr nach. Hinzu kommt, dass Immobilien im Rahmen der Portfolio-Optimierung zunehmend professioneller gehandhabt werden. Dadurch steigt das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt. Dies wiederum erhöht den Beratungsbedarf.

Durch die Beteiligung der MünchenerHyp hat die MURECON GmbH Zugang zu einem breiten Netzwerk und profitiert von unserer Kompetenz bei strukturierten Finanzierungen.

Die MURECON GmbH hat im Rumpfgeschäftsjahr 2006 intensive Marketingaktivitäten unternommen und bereits eine Reihe von Mandaten akquirieren können.

RISIKOBERICHT

Die Übernahme und die Steuerung von Risiken gehören zu den originären unternehmerischen Tätigkeiten von Banken. Die Risikoprüfung ist häufig die Voraussetzung, um Geschäftschancen wahrnehmen zu können. Umso wichtiger ist ein angemessenes Risikomanagement. Neben der Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben gilt die Steigerung des Gesamtbankbarwerts als vorrangiges Ziel.

Dieses Risikomanagement beginnt bei der Festlegung von Art und Umfang der einzugehenden Risiken. Es muss dafür Sorge getragen, dass diesen Risiken durch Sachkunde, eine angemessene Organisation, interne Kontrollsysteme und geeignete Messverfahren entsprochen wird. Die Forderungen, die an den Umgang mit solchen Risiken geknüpft sind, wurden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in den „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk) formuliert und am 20. Dezember 2005 abschließend veröffentlicht.

Die MaRisk fassen aufsichtsrechtliche Anforderungen zu speziellen Anwendungsbereichen in einer einheitlichen und übergreifenden Gesamtdokumentation zusammen, lösen die bisherigen Mindestanforderungen für Handelsgeschäfte (MaH), Kreditgeschäfte (MaK) und die Interne Revision (MaR) ab und beinhalten darüber hinaus neue Regelungen zum Risikomanagement. Die MünchenerHyp trägt diesen Anforderungen Rechnung. Wir haben das Geschäftsjahr 2006 genutzt, überall dort unsere Prozesse anzupassen, wo sich die Regelungen der neuen MaRisk von denen der älteren Rundschreiben unterscheiden.

Anpassungsbedarf ergab sich vor allem aus dem Modul „Allgemeiner Teil“ der neuen Mindestanforderungen (MaRisk AT):

- >> Die bestehende Risikotragfähigkeitsrechnung wurde durch eine neu konzipierte, umfassendere Rechnung abgelöst (MaRisk AT 4.1). Sowohl das Risikodeckungspotenzial als auch die dieser Deckungsmasse gegenüberstehenden Risiken werden nunmehr konsistent nach ökonomischen Maßstäben berechnet. Eine vordem bestehende Vermischung mit bilanziellen oder aufsichtsrechtlichen Komponenten wird vermieden. Die Messgröße für die Inanspruchnahme des Risikodeckungspotenzials ist der Value-at-Risk, und zwar sowohl für Markt- als auch für Kreditrisiken. Operationelle Risiken werden pauschal angerechnet. Als Deckungsmasse steht im Kern das in einer Gesamtbankbarwertrechnung ermittelte ökonomische Eigenkapital der Bank zur Verfügung.
- >> Die Anforderungen für Aktivitäten in neuen Produkten oder auf neuen Märkten wurde neu gestaltet (MaRisk AT 8). Der bestehende Prozess wurde umfassend neu geregelt.
- >> Die bislang von den Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft (MaK) geforderte Kreditrisikostategie wurde mit anderen bestehenden Anweisungen zu einer übergreifenden Geschäfts- und Risikostrategie verschmolzen (MaRisk AT 4.2).

Neben diesen Anpassungen ergaben sich kleinere Änderungen vor allem in der Prozessdokumentation.

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 Geschäfts- und Risikostrategie und für die Risikobudgetierung trägt der Gesamtvorstand. Dem Aufsichtsrat, der das Risikoprofil der Bank vierteljährlich prüft (MaRisk AT 4.3.2), wird die Strategie zur Kenntnis gegeben (MaRisk AT 4.2).

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. Es fasst die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten zusammen und katalogisiert die Kreditprodukte der Bank. Über diese operativen Vorschriften hinausgehende Themen wurden nunmehr in das Rahmendokument der Geschäfts- und Risikostrategie eingegliedert: Dazu zählen die Festlegung der Risikodeckungsmasse und der Kreditlimite, die Vorgaben zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene, die Definition von Zielkunden und -märkten für jede Teilstrategie, die Darlegung der jeweiligen Methoden zur Markterschließung und -bearbeitung, die dem jeweiligen Geschäftsfeld entsprechende Aufbauorganisation sowie die Beschreibung der zugehörigen EDV-Systeme.

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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden unter anderem eine neue Privatkunden-Scorekarte und ein neues LRG-Rating (Local and Regional Governments) eingeführt. Zur Früherkennung von Risiken dient ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem.

Die Festlegung von strategischen Kreditlimiten erfolgt über alle Geschäftsbereiche nach einem einheitlichen Verfahren auf der Grundlage des Kreditrisiko-Value-at-Risk (Credit-VaR). Jede Kreditnehmereinheit trägt in einem bestimmten Maße zum



gesamten Credit-VaR bei. Dieser Beitrag, der sogenannte Marginal Credit-VaR, wird limitiert. Aus Gründen der Praktikabilität werden den Vertriebsbereichen Tabellen zur Verfügung gestellt, in denen die diesem Marginal Credit-VaR entsprechenden Nominallimite in Abhängigkeit von Ausfallwahrscheinlichkeit und Verlustquote aufgeführt sind. Für Geschäftsarten, für die es sachlich erforderlich ist, werden aus den Limiten für Kreditnehmereinheiten zusätzliche Objektlimite abgeleitet. Um eine hinreichende regionale Diversifizierung sicherzustellen, existieren des weiteren Länderlimite.

Alle Limite und die Großkreditlimite nach § 13 KWG werden laufend überwacht. Darüber hinaus erhalten der Vorstand und der Aufsichtsrat 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 die seit Jahren erprobten 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.

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 Bank 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. Auch Marktrisiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl Value-at-Risk erfasst und limitiert. Die Auswirkung extremer Bewegungen der Marktrisikofaktoren auf den Barwert wird mit Hilfe von Szenarioanalysen gemessen.

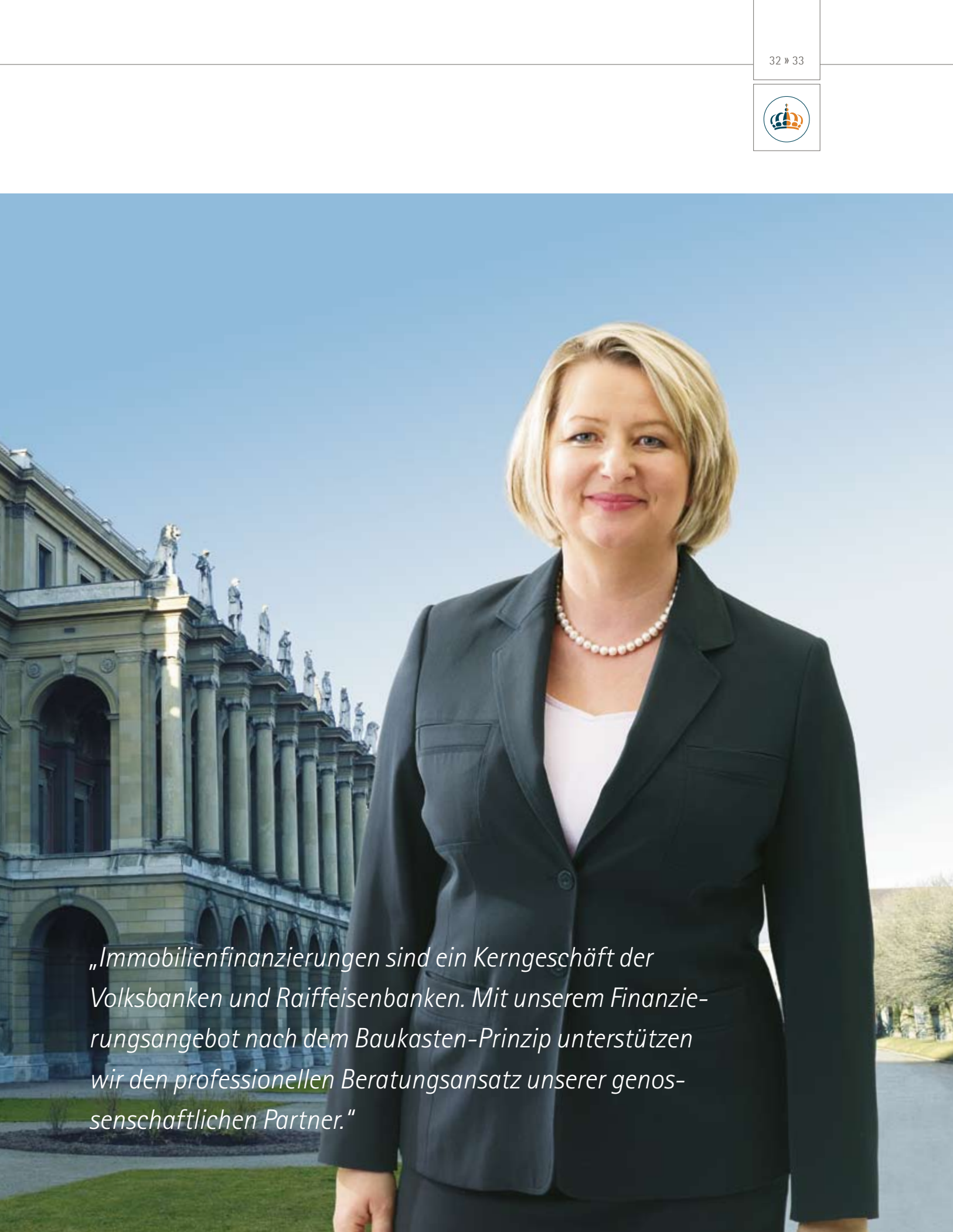
Liquiditätsrisiken umfassen nicht nur die Gefahr einer potenziellen Zahlungsunfähigkeit, sondern auch das Risiko einer teureren Anschlussfinanzierung. Wichtigster Grundsatz unserer Liquiditätssteuerung ist die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Liquiditätsreserve von Banken, wie sie 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 überschaut 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



Barbara von Grafenstein leitet seit vielen Jahren das Münchener Regionalbüro und unterstützt die Volksbanken und Raiffeisenbanken im Kompetenzfeld Immobilienfinanzierung.





„Immobilienfinanzierungen sind ein Kerngeschäft der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Mit unserem Finanzierungsangebot nach dem Baukasten-Prinzip unterstützen wir den professionellen Beratungsansatz unserer genossenschaftlichen Partner.“

Ausübungswahrscheinlichkeit in der Liquiditätsvorschau berücksichtigt. Da für eine Hypothekenbank die Liquiditätssteuerung eng mit den Erfordernissen der Pfandbrief-Deckung 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, die 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.

VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ZUR ABSICHERUNG

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

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Am 20. Dezember 2006 wurde nach dem KWG auch die Solvabilitätsverordnung, die Großkredit- und Millionenkreditverordnung und die Liquiditätsverordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Damit ist die nationale Umsetzung des Basel-II-Rahmenwerkes auf Basis der EU-Richtlinie 2006/48/EG vom September 2005 abgeschlossen. Die Solvabilitätsverordnung ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten. In Folge dessen müssen bis spätestens Anfang des Jahres 2008 alle Kreditinstitute in den Standardansatz wechseln. Die MünchenerHyp wird den Wechsel bereits Anfang 2007 vollziehen, um die Entlastungen im Vergleich zur bislang gültigen Eigenkapitalrichtlinie realisieren zu können.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Der Erfolg eines jeden Unternehmens hängt von seinen handelnden Menschen ab. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MünchenerHyp haben sich im vergangenen Jahr mit hoher Kompetenz und großem Engagement für die Bank eingesetzt. Sie haben nicht nur die Geschäftsstrategie mit Leben erfüllt. Sie waren auch Garant für die gute Qualität unserer Beratung und unserer Produkte, mit denen wir im zurückliegenden Jahr am Markt überzeugen konnten. Deshalb gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der MünchenerHyp an dieser Stelle unsere Anerkennung und unser Dank. Der neuerliche Geschäftserfolg wäre ohne sie nicht möglich gewesen.

Unser Dank gilt auch den Gremien der Arbeitnehmervertreter. Sie haben den Personalumbau kritisch, aber dennoch konstruktiv und verantwortungsbewusst begleitet. So war es uns auch möglich, die geplanten Veränderungen in unserer Personalstruktur ohne betriebsbedingte Kündigungen vorzeitig abzuschließen.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die MünchenerHyp 346 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Entsprechend der Markt- und Organisationserfordernisse haben wir die Personalstruktur unter Berücksichtigung der künftigen qualitativen Anforderun-



gen adäquat angepasst. Mit der personellen Verstärkung und Aufwertung ertragsrelevanter Bereiche ist die MünchenerHyp für die zukünftigen Herausforderungen gut gerüstet.

Die Personalfuktuation ist seit Jahren sehr niedrig und zeigt eine hohe Identifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Bank. Dies spiegelt auch die Dauer der Betriebszugehörigkeit wider. Rund die Hälfte der Beschäftigten gehört der Bank seit zehn und mehr Jahren an. Zwei Mitarbeiter konnten letztes Jahr ihr 25-jähriges Dienstjubiläum feiern.

Um das hohe Kompetenzniveau unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu halten, setzen wir im Rahmen unserer Strategie verstärkt auf die fortlaufende Qualifizierung und Fortbildung unserer Beschäftigten. Die persönliche Weiterbildung förderte die Bank – neben individuellen Maßnahmen – mit Entwicklungsprogrammen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den Themen: Arbeitsmethodik/Zeitmanagement, Selbstpräsentation, Gesundheitsvorsorge und Marktorientierung. Die Angebote fanden eine sehr große Resonanz.

Unter Einsatz von Assessment-Centers konnten Potenziale durch die Übertragung neuer verantwortungsvoller Aufgaben gezielt gefördert und offene Stellen intern besetzt werden. Auf diese Weise haben wir erfahrene und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der MünchenerHyp halten können. Gleichzeitig gelang es, qualifizierte externe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Entwicklung neuer Geschäftsfelder zu gewinnen.

Der jährliche Planungsprozess mit Zielvereinbarungen in Verbindung mit einem erfolgsorientierten Vergütungssystem wurde weiterentwickelt. Das Trainee-Programm wurde für die Bereiche Privatkunden, gewerbliche Kunden und Treasury neu ausgerichtet.

Um Arbeitsabläufe effizienter und einfacher zu gestalten, wurde ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess eingeführt. Unter dem Leitsatz „täglich miteinander besser“ sammelt ein Projektteam Vorschläge und Ideen aus allen Bereichen mit dem Ziel, die Arbeitsprozesse in der Bank zu optimieren.

UNTERNEHMENSPLANUNG

Die Unternehmensplanung der MünchenerHyp zielt vorrangig darauf,

1. die Ertrags- und Kostenziele zu erreichen,
2. die Nachhaltigkeit der Erträge zu sichern,
3. die Risikodeckung für alle Geschäftsaktivitäten zu sichern, die zur Erreichung dieser Ertrags- und Kostenziele in die Wege geleitet werden.

„Leitfaden der Unternehmensplanung ist das strategische Programm MHB2008. Alle Maßnahmen liegen im Plan. Eine Reihe von ihnen konnte bereits abgeschlossen werden, so dass mit weiteren geplanten positiven Effekten in den kommenden Jahren zu rechnen ist.“

Leitfaden der Unternehmensplanung ist das strategische Programm MHB2008. Dieses beinhaltet die quantitativen Ziele und Maßnahmen für die nächsten Jahre. Zur Erreichung dieser Ziele wurden umfangreiche Maßnahmen sowohl zur Kostensenkung, Prozessoptimierung als auch zur Ertragssteigerung definiert. Die letzten der geplanten Maßnahmen wurden im Jahr 2006 gestartet. Alle Maßnahmen liegen im Plan. Eine Reihe von ihnen konnte bereits abgeschlossen werden, so dass mit weiteren geplanten positiven Effekten in den kommenden Jahren zu rechnen ist.

Der Schwerpunkt der umgesetzten Maßnahmen lag im Jahr 2006 sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Kostenseite. Die MünchenerHyp hat die geplante operative Zielgröße beim Verwaltungsaufwand vorzeitig erreicht. Der in der Strategie MHB2008 vorgesehene Personalumbau konnte zwischenzeitlich sozialverträglich realisiert werden. Auch auf der Sachkosten-seite brachten die umgesetzten Maßnahmen eine spürbare Kostenentlastung.

Die operativen Vertriebsziele der MünchenerHyp werden so gesetzt, dass sie realistisch erreichbar, das angestrebte GuV-Ergebnis sicherstellen und wirtschaftlich nachhaltig sind.

Um die Strategie umzusetzen, haben wir den Planungsprozess weiterentwickelt, der die operativen Vertriebsziele, die individuellen Zielvereinbarungen sowie das Projektportfolio der Bank synchronisiert. Die jährliche Fortschreibung der Geschäfts- und Risikostrategie nach MaRisk steht dabei am Anfang dieses integrierten Planungsprozesses.

Die Jahresplanung wird laufend qualitätsgesichert. Durch eine permanente Überwachung der Vertriebsleistung werden die Chancen und Risiken für die Erreichung der strategischen Ziele zeitnah erfasst. Auf diese Weise kann die Bank rasch auf Margenschwankungen oder geänderte Marktbedingungen reagieren. Die meisten Geschäftsaktivitäten, die der Erreichung der Ertrags- und Kostenziele dienen, bergen prinzipiell Risiken in sich. Diese Risiken erfordern die Unterlegung mit Eigenkapital. Die Risikobudgetierung ist in der MünchenerHyp fester Bestandteil der jährlichen Strategiefortschreibung. Der Prozess gewährleistet, dass neue und strategisch bedeutsame Geschäftsaktivitäten stets durch genügend Risikokapital gedeckt sind.

AUSBLICK

Zum Jahresbeginn 2007 erholten sich die Stimmungsindikatoren in Deutschland immer mehr. Das spricht dafür, dass die Konjunktur die Mehrwertsteuererhöhung besser als erwartet verkraften und sich die wirtschaftliche Erholung in Deutschland fast unvermindert fortsetzen wird. Viele Konjunkturprognosen, die noch aus dem Jahr 2006 stammen, wurden zwischenzeitlich angehoben. Es scheint immer realistischer, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 ein Wachstum erzielt, das nur wenig unter dem Vorjahreswert von 2,7 Prozent liegt.

Die fiskalischen Zusatzlasten in einigen EU-Ländern und die etwas langsamere Gangart der Weltwirtschaft könnten im Jahr 2007 das Wirtschaftswachstum im Euro-Raum leicht bremsen. Relativ stabile Stimmungsindikatoren und die recht hohe

Kapazitätsauslastung lassen aber keinen deutlichen Einbruch befürchten. Die Experten erwarten, dass sich das Wirtschaftswachstum für die 13 Euro-Staaten auf rund 2 Prozent im Jahr 2007 verlangsamen wird.

„Wir sehen die MünchenerHyp für eine weitere Steigerung des Geschäftserfolgs in den kommenden Jahren gut gerüstet.“

Für das Jahr 2007 sagen viele Wirtschaftsexperten eine weiche Landung der amerikanischen Wirtschaft voraus, inklusive einer Abkühlung des Arbeitsmarktes. Mit einem erwarteten Plus von 2 bis 2,5 Prozent wird sich die Wachstumsrate der US-Volkswirtschaft an das Niveau des Euro-Raumes annähern. Die Exporte werden wahrscheinlich eine wichtige Stütze des schwächeren Wirtschaftswachstums sein. Das Niveau der Investitionen wird voraussichtlich unter dem Durchschnitt der letzten Jahre liegen und der private Konsum rückläufig sein.

Die Europäische Zentralbank hat zum Jahreswechsel festgestellt, dass sie durch entschlossene und rechtzeitige Maßnahmen die Inflationserwartungen im Euro-Währungsgebiet fest auf einem Niveau verankern wird, das im Einklang mit der Preisstabilität steht. Angesichts des anhaltenden Aufschwungs im Euro-Raum sind weitere Zinsschritte der Europäischen Zentralbank zu erwarten.

Die Aussichten für die Immobilienmärkte sind insgesamt positiv. Für die deutsche Bauindustrie wird in den nächsten Jahren ein moderates Wachstum erwartet. Die größeren Impulse sollen dabei vom Wirtschaftsbau ausgehen, weniger vom Wohnungsbau und vom öffentlichen Bau.

Eine Verstetigung der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere eine weitere Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt und damit auch eine optimistischere Einschätzung der persönlichen Zukunftsaussichten dürften die bisherige Zurückhaltung beim Immobilienerwerb zunehmend lockern. Denn grundsätzlich ist der Wunsch nach einer eigenen Immobilie



weit verbreitet. 57 Prozent der Mieter streben den Erwerb von Wohneigentum an. Bisher sind aber Zukunftsängste der Hauptgrund für die Zurückhaltung beim Immobilienerwerb: 68 Prozent der Mieter mit Eigentumswunsch geben Angst vor zu hoher Verschuldung als Hauptgrund dafür an, dass sie den Wunsch nach eigenen vier Wänden noch nicht verwirklicht haben.

Die im Jahr 2006 aufgrund der beschlossenen Mehrwertsteuererhöhung vorgezogenen Investitionen werden 2007 fehlen. Dies betrifft insbesondere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Auswirkungen auf das Finanzierungsvolumen im Privatkundengeschäft schätzen wir als moderat ein, da im privaten Bereich die in das Jahr 2006 verlagerten Maßnahmen ohnehin vielfach aus Eigenmitteln finanziert wurden.

„Im Geschäftsfeld private Immobilienfinanzierung steht die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken im Mittelpunkt aller Aktivitäten. Gezielte Maßnahmen im Bereich Direkt-Marketing werden die Zusammenarbeit weiter stärken und die Volksbanken und Raiffeisenbanken bei der Marktbearbeitung unterstützen.“

Mittelfristige Prognosen sehen bei Privatimmobilien moderate, aber kontinuierliche Steigerungsraten von jährlich durchschnittlich 1,4 Prozent. Für den Großraum München werden bis 2015 Preiszuwächse über 40 Prozent, das entspricht jährlich 2,4 Prozent, prognostiziert, für eine Reihe weiterer Ballungszentren werden über 30 Prozent erwartet. In manchen Regionen wird von eher stagnierenden Preisen ausgegangen. In Ostdeutschland ist die Prognose weiterhin schwierig, jedoch zeichnen sich zunehmend Wachstumskerne ab, in deren Umfeld sich die Immobilienpreise positiv entwickeln.

Insgesamt erwarten wir in Deutschland eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien und Immobilienfinanzierungen.

Bei gewerblichen Finanzierungen gehen wir davon aus, dass der Kapitalfluss nach Deutschland auf dem Niveau des Jahres 2006 anhalten wird. Dies dürfte sich auch günstig auf die Ent-

wicklung des Neugeschäfts in diesem Segment auswirken. Insbesondere das bessere wirtschaftliche Umfeld sollte zu weiteren Finanzierungsabschlüssen führen, ohne dass die risikostatischen Parameter verändert werden. Die Einführung von G-Reits könnte dies unterstützen, da die zu erwartenden Finanzierungsstrukturen der Low-Risk-Strategie der MünchenerHyp entsprechen.

Unter den europäischen Immobilienmärkten werden im Jahr 2007 besonders die großen Metropolen für die Münchener Hypothekendarlehenbank von besonderer Bedeutung sein, die weiterhin im Fokus institutioneller Investoren stehen; allen voran Städte wie London, Paris, Madrid und Barcelona.

Für 2007 kann davon ausgegangen werden, dass sich die vorangegangene positive Entwicklung der amerikanischen Wirtschaft auf den Büroimmobilienmarkt weiterhin stabilisierend auswirken wird. Im Landesdurchschnitt haben die Leerstandsdaten bereits das niedrigste Niveau seit der Rezession nach den Anschlägen im September 2001 erreicht. Vielerorts ist der Trend weiter fallend. Die erwartete weiche Landung der amerikanischen Volkswirtschaft wird sich im Jahr 2007 wahrscheinlich nur sehr geringfügig auf den Büroimmobilienmarkt auswirken, denn das Volumen der Neubaumaßnahmen sollte deutlich unter dem Niveau der erwarteten Flächennachfrage liegen. Die Renditen der Immobilieninvestitionen sind im letzten Jahr auch in den USA weiter gefallen. Sie erreichen bei Immobilien mit institutioneller Qualität an zentralen Standorten Sätze, die nur unwesentlich über den Renditen liegen, die heute schon in London oder Madrid zugrunde gelegt werden. Trotz der niedrigen Renditen und hohen Preise besteht jedoch eine große Nachfrage nach Büroimmobilien beispielsweise in New York oder Washington D.C. Dies zeigt deutlich, dass die Kapitalanleger mit einer Investition in diese Standorte ein hohes Sicherheitsempfinden verbinden.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin günstigen konjunkturellen Entwicklung und einem vergleichsweise niedrigen Zinsniveau sind wir zuversichtlich, die Neugeschäftszahlen im Jahr 2007 nochmals steigern zu können.

Im Geschäftsfeld private Immobilienfinanzierung steht die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken im Mittelpunkt aller Aktivitäten. Gezielte Maßnahmen im Bereich Direkt-Marketing werden die Zusammenarbeit weiter stärken und die Volksbanken und Raiffeisenbanken bei der Marktbearbeitung unterstützen.

Zur Stärkung des genossenschaftlichen Sektors in der privaten Immobilienfinanzierung wollen wir ergänzende Vertriebswege prüfen und gegebenenfalls verbundkonform ausbauen.

Durch die neu geordnete Produktpalette können darüber hinaus die Vertriebsseinheiten noch besser unterstützt werden. Hierzu haben wir das Produktangebot weiter ausgebaut und optimiert. Damit erleichtern wir zum einen Mietern den Erwerb einer eigenen Immobilie und erweitern für heutige Eigentümer die Möglichkeiten, sich das sehr attraktive Zinsniveau für Anschlussfinanzierungen zu sichern.

Das gewerbliche Kreditgeschäft wird weiter strategiekonform ausgebaut: Da Finanzierungsgeschäfte aus ganz Europa zunehmend über London angebahnt werden, verhilft uns die Anfang 2006 eröffnete Repräsentanz dazu, am Londoner Markt als einer Drehscheibe für europäische Immobilienfinanzierungen zu partizipieren. Auch im inländischen gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft sind weitere Maßnahmen geplant.

„Das gewerbliche Kreditgeschäft wird weiter strategiekonform ausgebaut. Über unsere Londoner Repräsentanz sind wir auf der Drehscheibe für europäische Immobilienfinanzierungen präsent.“

Im Geschäftsfeld Credit Treasury wird infolge der zunehmenden Finanzierungsaktivitäten an den in- und ausländischen Kreditmärkten auch das Syndizierungsvolumen wachsen. Dies gilt sowohl für Finanzierungsteile, die von der MünchenerHyp an den Markt abgegeben werden, als auch für Beteiligungen der MünchenerHyp an Finanzierungen dritter Banken.

Im Bereich Mortgage Backed Securities (MBS) erwarten wir für 2007 eine Fortsetzung der positiven Emissionsentwicklung der letzten Jahre. Jedoch wird sich die Geschwindigkeit, mit der sich die Märkte in der Vergangenheit in Europa und insbesondere in Deutschland entwickelt haben, verringern. Bei den Spreads gehen wir für den Jahresdurchschnitt von einer Seitwärtsentwicklung aus, da Angebot und Nachfrage sich parallel entwickeln dürften. Die Credit Treasury wird in diesem Marktumfeld selektiv investieren.

Insgesamt sehen wir die MünchenerHyp für eine weitere Steigerung des Geschäftserfolgs in den kommenden Jahren gut gerüstet und gehen davon aus, an das gute Ergebnis des Jahres 2006 anknüpfen zu können.





Mike Lowery leitet unsere Londoner Repräsentanz und nutzt die Drehscheibenfunktion des Handelsplatzes London zur konsequenten Ausweitung des internationalen Immobilienfinanzierungsgeschäfts.





„Kompetenz und schnelle Entscheidungen machen uns zu einem attraktiven Finanzierungspartner im gewerblichen Immobilienmarkt. Dies ist die Grundlage für unsere gute Positionierung im internationalen Immobilienfinanzierungsgeschäft.“

JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVSEITE	31.12.2006	31.12.2005
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	18.833,98	23
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	46.801.696,86	70.626
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 46.801.696,86		
	46.820.530,84	70.649
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	210.746.740,64	265.116
b) Kommunalkredite	3.233.004.795,77	4.156.089
c) andere Forderungen	1.491.068.015,60	2.488.876
darunter:		
täglich fällig € 343.053.775,30		
	4.934.819.552,01	6.910.081
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	11.828.400.527,79	11.510.695
b) Kommunalkredite	7.308.651.038,19	7.504.565
c) andere Forderungen	119.692.288,50	6.178
darunter:		
gegen Beleihung von Wertpapieren € 773.687,44		
	19.256.743.854,48	19.021.438
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	6.974.350.899,75	7.324.738
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.912.380.842,16		(2.446.383)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.610.433.979,63		
ab) von anderen Emittenten € 5.061.970.057,59		(4.878.355)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 4.622.406.597,45		
b) eigene Schuldverschreibungen	22.007.891,90	70.870
Nennbetrag € 21.962.096,57		
	6.996.358.791,65	7.395.608
Übertrag:	31.234.742.728,98	33.397.776



PASSIVSEITE	31.12.2006	31.12.2005
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	946.666.919,29	772.353
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	196.626.078,60	312.243
c) andere Verbindlichkeiten	1.542.782.892,36	1.304.964
darunter:		
täglich fällig € 2.807.297,79		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 1.415.739,02		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 923.662,15		
	2.686.075.890,25	2.389.560
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.811.562.263,60	2.316.490
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.623.405.027,46	4.719.025
c) andere Verbindlichkeiten	732.751.878,35	743.584
darunter:		
täglich fällig € 6.379.568,78		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 5.000.000,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 5.112.918,81		
	8.167.719.169,41	7.779.099
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Hypothekenspfandbriefe	6.676.921.691,57	7.324.970
b) begebene öffentliche Pfandbriefe	9.876.888.476,12	11.780.917
c) begebene sonstige Schuldverschreibungen	3.473.917.673,35	3.695.203
	20.027.727.841,04	22.801.090
4. Treuhandverbindlichkeiten	336.914,44	402
darunter:		
Treuhandkredite € 336.914,44		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	181.418.529,64	140.511
Übertrag:	31.063.278.344,78	33.110.662

AKTIVSEITE		31.12.2006	31.12.2005
	€	€	T€
Übertrag:		31.234.742.728,98	33.397.776
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		306.378.483,35	233.454
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a) Beteiligungen	56.459.914,42		42.646
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		18
darunter:			
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		56.478.414,42	42.664
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		801.601,64	802
8. Treuhandvermögen		336.914,44	402
darunter:			
Treuhandkredite € 336.914,44			
9. Immaterielle Anlagewerte		1.338.604,76	1.755
10. Sachanlagen		92.526.220,53	98.036
11. Sonstige Vermögensgegenstände		90.992.470,30	46.103
12. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	147.149.587,48		191.780
b) andere	1.743.619,20		2.046
		148.893.206,68	193.826
Summe der Aktiva		31.932.488.645,10	34.014.818



PASSIVSEITE	31.12.2006	31.12.2005
	€	T€
Übertrag:	31.063.278.344,78	33.110.662
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	28.512.912,21	34.506
	28.512.912,21	34.506
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21.221.279,00	16.720
b) Steuerrückstellungen	6.178.053,26	7.288
c) andere Rückstellungen	12.394.480,61	12.297
	39.793.812,87	36.305
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	66.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital	91.009.954,87	100.725
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 33.745.264,16		
10. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	367.687.445,57	395.154
aa) Geschäftsguthaben € 124.794.428,57		(121.620)
ab) stille Beteiligungen € 242.893.017,00		(273.534)
b) Ergebnismrücklagen	268.338.340,75	263.838
ba) gesetzliche Rücklage € 266.804.465,11		(262.304)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	7.567.834,05	7.328
	643.593.620,37	666.320
Summe der Passiva	31.932.488.645,10	34.014.818
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	16.987.093,16	7.816
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	812.644.373,25	514.168

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2006 BIS 31. DEZEMBER 2006

AUFWENDUNGEN	31.12.2006	31.12.2005
	€	T€
1. Zinsaufwendungen	1.470.513.417,55	1.472.375
2. Provisionsaufwendungen	18.534.531,20	15.901
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	29.913.395,06	25.912
aa) Löhne und Gehälter € 20.527.215,64		(19.311)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 9.386.179,42		(6.601)
darunter:		
für Altersversorgung € 6.297.235,12		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	19.490.305,75	21.297
	49.403.700,81	47.209
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4.230.218,73	4.596
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.026.275,74	3.315
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	48.983.649,57	19.601
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0,00	1.471
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	824.421,73	5.552
9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen	101.126,92	86
10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	15.553.002,33	8.723
11. Jahresüberschuss	11.311.930,68	10.205
Summe der Aufwendungen	1.623.482.275,26	1.589.034

1. Jahresüberschuss	11.311.930,68	10.205
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	755.903,37	423
	12.067.834,05	10.628
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	4.500.000,00	3.300
4. Bilanzgewinn	7.567.834,05	7.328



ERTRÄGE		31.12.2006	31.12.2005
	€	€	T€
1. Zinserträge			
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.247.350.916,31		1.253.742
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	314.769.221,84		315.190
		1.562.120.138,15	1.568.932
2. Laufende Erträge			
a) aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	18.048.175,14		10.964
b) aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	889.214,75		607
		18.937.389,89	11.571
3. Provisionserträge		4.853.760,41	5.745
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		14.344.273,53	0
5. Sonstige betriebliche Erträge		23.226.713,28	2.786
Summe der Erträge		1.623.482.275,26	1.589.034



Bernd Fuhrmann konnte vor einem Jahr seinen lang gehegten Traum vom Eigenheim im Münchener Süden verwirklichen.





„Jeder Bauherr hat einen unterschiedlichen Finanzierungsbedarf. Eine individuell auf mich abgestimmte Finanzierungslösung war daher die Basis auf dem Weg in meine eigenen vier Wände.“

ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Wertpapiere im Anlagevermögen, die überwiegend für das Staatskreditgeschäft erworben wurden, werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagiobeträge werden über die Laufzeit verteilt in das Zinsergebnis eingestellt. Wertpapiere in Verbindung mit Swapvereinbarungen werden mit diesen als Einheit bewertet. Soweit Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt keine Einzelbewertung.

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 4% ermittelten Teilwert bemessen. Der Abzinsungssatz wurde im Berichtsjahr von 6% auf 4% gesenkt.

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	4.934.820
- bis drei Monate	1.288.586
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	521.595
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.324.521
- mehr als fünf Jahre	800.118
Forderungen an Kunden	19.256.744
- bis drei Monate	385.604
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.184.130
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	3.904.882
- mehr als fünf Jahre	13.782.128
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	1.254.463

PASSIVSEITE

	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.686.076
- bis drei Monate	1.064.228
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	277.054
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	715.721
- mehr als fünf Jahre	629.073
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	8.167.719
- bis drei Monate	486.933
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	301.272
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.439.338
- mehr als fünf Jahre	5.940.176
Verbriefte Verbindlichkeiten	20.027.728
- bis drei Monate	1.235.267
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.180.065
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	10.916.228
- mehr als fünf Jahre	4.696.168

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

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Forderungen an		
Kreditinstitute	5.254	19.508
Kunden	51.734	61.168
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	154.919	214.836
Kunden	0	0

FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Forderungen an Kunden	9.176	11.542
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.859	2.017

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

	31.12.2006 in T€		31.12.2005 in T€	
Aktivposten	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.786.264	78.107	7.164.146	96.490
Beteiligungen	0	1.689	0	1.689



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Abschrei- bungen Ge- schäftsjahr	Abschrei- bungen kumuliert	Buchwert am Bilanz- stichtag	Buchwert des Vor- jahres
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Anlagewerte	12.161	699	0	0	1.115	11.521	1.339	1.755
Sachanlagen	118.444	266	0	3.913	3.115	22.271	92.526	98.036
Veränderungen +/- *)								
Beteiligungen und Geschäfts- guthaben bei Genossenschaften	42.664			+13.814			56.478	42.664
Anteile an verbundenen Unternehmen	802			0			802	802
Schuldverschrei- bungen und ande- re festverzinsliche Wertpapiere	3.947.464			- 926.043			3.021.421	3.947.464

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

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

Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 1.145.218 T€, der über dem Zeitwert von 1.138.403 T€ liegt. Zum Abschlussstichtag liegen uns keine Erkenntnisse über eine dauernde Wertminderung vor, die eine außerplanmäßige Abschreibung rechtfertigen.

TREUHANDGESCHÄFTE

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	337	402
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337	402

SACHANLAGEN

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 70.553 T€ (Vorjahr 71.544 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.969 T€ (Vorjahr 4.070 T€).

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 4.232 T€ (Vorjahr 4.232 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10% des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
16.000.000,00	Euro	6,28%	07.02.2011
30.000.000,00	Euro	6,25%	01.06.2011

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

GENUSSRECHTSKAPITAL

Das Genussrechtskapital in Höhe von nominal 91.010 T€ entspricht mit 57.180 T€ den Anforderungen des § 10 Abs. 5 KWG.

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 01.01.2006	262.304	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	4.500	0
Stand 31.12.2006	266.804	1.534



GESCHÄFTSGUTHABEN

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

	31.12.2006 in €	31.12.2005 in €
Geschäftsguthaben	124.794.428,57	121.620.341,57
a) der verbleibenden Mitglieder	123.633.058,57	120.901.330,61
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	1.039.780,00	689.260,96
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	121.590,00	29.750,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	171,43	668,43

STILLE BETEILIGUNGEN

Die stillen Beteiligungen in Höhe von 242.893 T€ entsprechen den Anforderungen des § 10 Abs. 4 KWG. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 15.553 T€ an.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN

In den Aktivposten sind 1.376.082 T€ (Vorjahr 909.235 T€) und in den Passivposten 873.145 T€ (Vorjahr 570.048 T€) in Fremdwährung enthalten. Bei den Geschäften in Fremdwährung erfolgte eine Absicherung gegen Kursrisiken.

PERSONALAUFWAND

Die Steigerung im Personalaufwand resultiert im Wesentlichen aus der Senkung des Abzinsungssatzes bei Pensionsrückstellungen von 6% auf 4%; diese Änderung wirkt sich mit 3,8 Mio. € aus.

ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN AUF FORDERUNGEN UND BESTIMMTE WERTPAPIERE SOWIE ZUFÜHRUNGEN ZU RÜCKSTELLUNGEN IM KREDITGESCHÄFT

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung zu den Reserven nach § 340f HGB.

ERTRÄGE AUS ZUSCHREIBUNGEN ZU BETEILIGUNGEN, ANTEILEN AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND WIE ANLAGEVERMÖGEN BEHANDELTEN WERTPAPIEREN

In diesem Posten sind neben Erträgen aus Verkäufen von Wertpapieren des Anlagevermögens vor allem Erträge aus Beteiligungen enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 20.322 T€ Erträge aus der Aktivierung des Auszahlungsanspruchs auf das Körperschaftsteuerguthaben eingestellt.

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					
Zinsswaps	7.412	17.437	23.190	48.039	- 461
Zinsoptionen					
- Käufe	97	327	175	599	10
- Verkäufe	123	294	66	483	- 10
- Sonstige Zinskontrakte	0	6	907	913	- 6
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	458	583	130	1.171	- 48

*) Bewertungsmethode

Zinsswaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturen 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.

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 1.850 T€ bzw. 75 T€ in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 362,0 Mio. € und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute“ mit 374,6 Mio. € ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 12,1 Mio. €; die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 58,1 Mio. € ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 32,5 Mio. € in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und in Höhe von 75,1 Mio. € in „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.



DECKUNGSRECHNUNG

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	T€
Deckungswerte	10.065.117
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	188.695
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	9.821.534
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	54.888
Weitere Deckungswerte	849.948
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	93.348
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	756.600
Deckungswerte insgesamt	10.915.065
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	10.215.070
Überdeckung	699.995

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	T€
Deckungswerte	15.297.077
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	3.161.157
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	7.163.138
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	4.972.474
4. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	308
Weitere Deckungswerte	324.464
andere Forderungen an Kreditinstitute	324.464
Deckungswerte insgesamt	15.621.541
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	14.336.612
Überdeckung	1.284.929

ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE UND
DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Hypothekendarfbriefe	10.215.070	10.213.871
Deckungsmasse	10.915.065	10.588.086
davon:		
weitere Deckungswerte	904.836	682.871
Derivate	0	0
Überdeckung	699.995	374.215

	Barwert	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Hypothekendarfbriefe	10.363.141	10.694.282
Deckungsmasse	11.404.731	11.518.151
davon:		
weitere Deckungswerte	876.651	629.436
Derivate	0	0
Überdeckung	1.041.590	823.869

	Risikobarwert *)	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Überdeckung nach Stresstest	929.790	705.300

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

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2006 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Hypothekendarfbriefe	1.342.726	4.406.797	3.249.778	1.215.769
Deckungsmasse	1.197.022	4.242.375	4.207.715	1.267.953

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2005 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Hypothekendarfbriefe	1.891.363	4.734.686	3.095.458	492.364
Deckungsmasse	1.443.527	4.375.406	3.904.505	864.648



UMLAUFENDE ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	14.336.612	16.422.260
Deckungsmasse	15.621.541	17.862.657
davon:		
weitere Deckungswerte	324.464	376.500
Derivate	308	101
Überdeckung	1.284.929	1.440.397

	Barwert	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	15.008.841	17.774.975
Deckungsmasse	16.442.887	19.245.069
davon:		
weitere Deckungswerte	326.591	377.111
Derivate	15.554	28.805
Überdeckung	1.434.046	1.470.094

	Risikobarwert *)	
	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Überdeckung nach Stresstest	1.277.243	1.412.900

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

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2006 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	mehr als 10 Jahre länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	2.164.318	5.991.347	2.161.922	4.019.025
Deckungsmasse	2.740.498	6.992.168	4.187.932	1.700.943

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2005 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	mehr als 10 Jahre länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	3.558.955	5.318.578	3.565.948	3.978.779
Deckungsmasse	3.293.347	8.365.938	4.544.589	1.658.783

ZUR DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
bis einschl. € 300.000	6.754.589	6.982.214
mehr als € 300.000 bis einschl. € 5 Mio.	1.964.494	1.888.750
mehr als € 5 Mio.	1.291.146	1.034.251
Summe	10.010.229	9.905.215

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

	31.12.2006 in T€		31.12.2005 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Bundesrepublik Deutschland				
Wohnungen		2.001.190		1.914.500
Einfamilienhäuser		3.309.814		3.397.726
Mehrfamilienhäuser		2.659.336		2.751.600
Bürogebäude	557.482		512.921	
Handelsgebäude	436.245		403.844	
Industriegebäude	92.474		97.870	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	153.393		167.996	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.320	120.540	1.765	118.674
Bauplätze	1.015	1.282	97	912
	1.241.929	8.092.162	1.184.493	8.183.412
davon in				
Baden-Württemberg	241.036	1.234.367	264.226	1.291.814
Bayern	303.809	2.087.915	262.676	2.086.361
Berlin	20.057	214.924	20.544	216.501
Brandenburg	7.640	71.375	7.746	76.014
Bremen	231	15.545	686	16.201
Hamburg	63.569	137.354	31.889	125.609
Hessen	172.168	713.074	166.268	705.088
Mecklenburg-Vorpommern	5.771	71.264	7.406	79.815
Niedersachsen	62.416	600.224	43.331	615.122
Nordrhein-Westfalen	220.296	1.566.942	225.754	1.564.250



	31.12.2006 in T€		31.12.2005 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Rheinland-Pfalz	22.933	235.289	22.023	249.548
Saarland	8.743	37.357	9.355	44.902
Sachsen	34.480	272.984	34.852	294.208
Sachsen-Anhalt	7.825	84.555	8.766	88.477
Schleswig-Holstein	54.469	609.995	60.471	575.892
Thüringen	16.486	138.998	18.500	153.610
Belgien				
Bürogebäude	5.837		12.390	
	5.837		12.390	
Frankreich				
Bürogebäude	76.207		59.305	
	76.207		59.305	
Großbritannien				
Bürogebäude	109.046		94.617	
	109.046		94.617	
Luxemburg				
Handelsgebäude	4.250		4.250	
	4.250		4.250	
Niederlande				
Einfamilienhäuser		0		874
Bürogebäude	186.367		162.506	
Handelsgebäude	12.631		18.117	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	7.787		11.567	
	206.785	0	192.190	874
Österreich				
Einfamilienhäuser		80		83
Bürogebäude	38.656		39.321	
	38.656	80	39.321	83
Schweden				
Bürogebäude	33.984		32.724	
	33.984		32.724	

	31.12.2006 in T€		31.12.2005 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Spanien				
Bürogebäude	8.100		8.100	
	8.100		8.100	
USA				
Mehrfamilienhäuser		42.045		0
Bürogebäude	112.004		57.514	
Handelsgebäude	39.144		35.942	
	151.148	42.045	93.456	0
Gesamtsumme	1.875.942	8.134.287	1.720.846	8.184.369
Wohnungen		2.001.190		1.914.500
Einfamilienhäuser		3.309.894		3.398.683
Mehrfamilienhäuser		2.701.381		2.751.600
Bürogebäude	1.127.683		979.398	
Handelsgebäude	492.270		462.153	
Industriegebäude	92.474		97.870	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	161.180		179.563	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.320	120.540	1.765	118.674
Bauplätze	1.015	1.282	97	912

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Bundesrepublik Deutschland	24.695	13.188
Niederlande	2.453	0
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	27.148	13.188



ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

Deckungswerte

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Bundesrepublik Deutschland		
Staat	61.129	117.258
regionale Gebietskörperschaften	4.749.299	4.817.989
örtliche Gebietskörperschaften	2.481.363	2.921.878
sonstige	6.200.641	7.567.839
	13.492.432	15.424.964
Belgien		
Staat	175.000	199.789
	175.000	199.789
Dänemark		
Staat	2.784	2.543
	2.784	2.543
Frankreich		
örtliche Gebietskörperschaften	2.006	2.256
	2.006	2.256
Griechenland		
Staat	160.663	163.079
	160.663	163.079
Irland		
Staat	22.695	22.695
	22.695	22.695
Island		
Staat	60.000	60.000
	60.000	60.000
Italien		
Staat	139.462	308.000
regionale Gebietskörperschaften	5.000	5.000
	144.462	313.000
Litauen		
Staat	30.000	0
	30.000	0
Niederlande		
Staat	1.475	1.475
	1.475	1.475

	31.12.2006 in T€	31.12.2005 in T€
Österreich		
Staat	141.034	216.406
regionale Gebietskörperschaften	167.500	208.100
	308.534	424.506
Polen		
Staat	65.000	97.750
	65.000	97.750
Portugal		
Staat	35.000	35.000
regionale Gebietskörperschaften	10.000	10.000
	45.000	45.000
Schweden		
Staat	10.226	10.226
	10.226	10.226
Schweiz		
regionale Gebietskörperschaften	186.695	192.914
sonstige	100.000	0
	286.695	192.914
Slowenien		
Staat	70.000	0
	70.000	0
Spanien		
Staat	240.354	243.954
regionale Gebietskörperschaften	177.081	169.081
	417.435	413.035
Ungarn		
Staat	0	100.000
	0	100.000
Europäische Institutionen		
Staat	2.362	12.824
	2.362	12.824
Gesamtsumme	15.296.769	17.486.056
Staat	1.217.184	1.590.999
regionale Gebietskörperschaften	5.295.575	5.403.084
örtliche Gebietskörperschaften	2.483.369	2.924.134
sonstige	6.300.641	7.567.839



RÜCKZAHLUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
durch Amortisation	234.287	195.422	38.865
auf sonstige Weise	910.479	607.715	302.764
	1.144.766	803.137	341.629

ZINSRÜCKSTÄNDE

Die Zinsrückstände aus Deckungshypotheken, soweit sie in der Zeit vom 01.10.2005 bis 30.9.2006 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
aus Deckungshypotheken	2.001	1.741	260

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

		davon Wohnungsbau	davon Gewerbe
Am 31.12.2006 waren anhängig			
- Zwangsversteigerungsverfahren	256	238	18
- Zwangsverwaltungsverfahren	136	121	15
	106*)	96*)	10*)
Im Geschäftsjahr 2006 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	97	92	5

*) davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

Zur Rettung unserer Forderungen musste kein Objekt übernommen werden.

SONSTIGE ANGABEN

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2006	94.488	1.727.171	441.551.266,15
Zugang 2006	1.323	70.055	17.909.560,75
Abgang 2006	2.457	31.037	7.934.609,05
Ende 2006	93.354	1.766.189	451.526.217,85

	€
Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	2.731.727,96
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	9.974.951,70
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

PERSONALSTATISTIK

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	175	110	285
Teilzeitbeschäftigte	1	48	49
Beschäftigte insgesamt	176	158	334
Auszubildende	4	8	12

ANTEILSBESITZ

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München	100	1.073	212
Immobilienervice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG (M-Service), München (Gewinnabführungsvertrag seit 2006)	100	509	0
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München	100	134	- 84
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz	33	- 3.325	- 212
MURECON Munich Real Estate Consulting GmbH, München	45	100	0



ORGANE

AUFSICHTSRAT

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

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

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

Heinz Hilgert ... Frankfurt am Main
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der DZ Bank AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank

Konrad Irtel ... Rosenheim (ab 29.04.2006)
Sprecher des Vorstands der Raiffeisenbank Rosenheim eG

Michael Jung ... Maulbronn (ab 29.04.2006)
Sprecher des Vorstands der Volksbank
Maulbronn-Oberderdingen eG

Dr. Rainer Märklin ... Reutlingen (bis 29.04.2006)
Bankdirektor i.R.

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

Jürgen Partenheimer ... München (bis 29.04.2006)
Bankdirektor i.R.

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

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

VORSTAND

Erich Rödel, Friedrich Munsberg (bis 13.02.2007),
Dr. Bernhard Scholz

An Mitglieder des Aufsichtsrats bestanden Kredite in Höhe von 31.079 T€. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 13.306 T€ gebildet. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Berichtsjahr 306 T€. Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen die Gesamtbezüge 1.061 T€.

PRÜFUNGSVERBAND

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

Im Rahmen der Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit § 340k HGB ist für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die Prüfung der Einrichtungen der Genossenschaft sowie für die Prüfung der Geschäftsführung im Berichtsjahr ein Aufwand von 630 T€ angefallen. Für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen fielen 15 T€ und für sonstige Leistungen 40 T€ an.

HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß des Statuts der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 9.733 T€ verbunden.

München, den 14. Februar 2007

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k und 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetz-

lichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 21. März 2007

DEUTSCHER
GENOSSENSCHAFTS- UND RAIFFEISENVERBAND e.V.

Dr. Ott
Wirtschaftsprüfer

i.V. Lenkawa
Wirtschaftsprüfer



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

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

Für besondere Aufgaben bestehen verschiedene Ausschüsse, die im Geschäftsjahr 2006 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 jeweils in der darauf folgenden Sitzung unterrichtet.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 wurden vom zuständigen Prüfungsverband, dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, geprüft. Sie wurden mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Das Ergebnis der Prüfung haben gemäß § 58 Genossenschaftsgesetz Abschlussprüfer und Vorstand in gemeinsamer Sitzung besprochen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung, dem Jahresabschluss 2006 und der darin enthaltenen Zuweisung zu den Rücklagen zu. Er erklärt sich mit dem Lagebericht für das

Geschäftsjahr 2006 einverstanden. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss zu genehmigen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Die Münchener Hypothekenbank eG und Herr Friedrich Munsberg, Mitglied des Vorstands, sind übereingekommen, ihre Zusammenarbeit zu beenden. Die Trennung erfolgte zum 13. Februar 2007 im gegenseitigen Einvernehmen. Herrn Munsberg gilt unser Dank für seine erfolgreiche Arbeit. Wir wünschen ihm persönlich und für seine weitere berufliche Laufbahn alles Gute.

Im Berichtsjahr sind Herr Dr. Rainer Märklin und Herr Jürgen Partenheimer aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Dr. Märklin war im Jahr 1993 in das Gremium gewählt worden, Herr Partenheimer im Jahr 1996. Mit Herrn Dr. Märklin und Herrn Partenheimer verlassen den Aufsichtsrat zwei hochgeschätzte und fachkundige Kollegen. Wir danken ihnen für die engagierte Mitarbeit im Aufsichtsrat und ihr konsequentes Eintreten für die MünchenerHyp im genossenschaftlichen FinanzVerbund. Die Vertreterversammlung wählte Herrn Konrad Irtel, Vorstandssprecher Raiffeisenbank Rosenheim eG, und Herrn Michael Jung, Vorstandssprecher Volksbank Maulbronn-Oberderdingen eG, neu in den Aufsichtsrat.

München, 22. März 2007

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Prof. Dr. Willibald J. Folz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

PER 31. DEZEMBER 2006

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

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-) VERSAMMLUNG AM 21. APRIL 2007, 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2006 sowie
Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2006
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2006
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Aufsichtsratswahlen
6. Satzungsänderungen
7. Sonstiges



TREUHÄNDER

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

VORSTAND

Erich Rödel ... Sprecher
Friedrich Munsberg (bis 13.02.2007)
Dr. Bernhard Scholz

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... München,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee,
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Hans-Ludwig Bungert ... Straßlach
Heinz Hilgert ... Frankfurt am Main
Konrad Irtel ... Rosenheim (ab 29.04.2006)
Michael Jung ... Maulbronn (ab 29.04.2006)
Dr. Rainer Märklin ... Reutlingen (bis 29.04.2006)
Wilfried Mocken ... Rheinberg
Jürgen Partenheimer ... München (bis 29.04.2006)
Hans Pfeifer ... Münster
Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTE

Bernhard Heinlein
Reinhard Raab

ANSPRECHPARTNER

UNTERNEHMENSZENTRALE

SITZ DER BANK

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

E-Mail: Serviceteam800@muenchenerhyp.de
Internet: www.muenchenerhyp.de
Lotus Notes Adresse: mhb_hotline@mhb_eg

SERVICETEAM 800

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

HYPOLINE HOTLINE

Tel. 089 / 53 87 - 145

CONTROLLING/UNTERNEHMENSPLANUNG

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

CREDIT TREASURY

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

GEWERBLICHE IMMOBILIENKUNDEN

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

IMMOBILIEN/DIENSTLEISTUNGEN

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

INFORMATIONSVERRARBEITUNG/ORGANISATION

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

KOMMUNALE FINANZIERUNGEN

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

MARKTFOLGE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Privatkunden

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

Individualkunden

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

Ausland

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

MARKTFOLGE TREASURY

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

PERSONAL

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

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

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/VERBUND

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

VORSTANDSSEKRETARIATE

Erich Rödel (Sprecher) ... Tel. 089 / 53 87 - 403

Dr. Bernhard Scholz ... Tel. 089 / 53 87 - 407

VORSTANDSSTAB

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

WORKOUT-MANAGEMENT

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



REGIONALBÜROS DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

REGIONALBÜRO AUGSBURG

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

REGIONALBÜRO BERLIN

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

REGIONALBÜRO DRESDEN

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

REGIONALBÜRO DÜSSELDORF

Münchener Hypothekbank eG
Friedrichstraße 19
40217 Düsseldorf
Tel. 02 11 / 87 67 11 - 0
Fax 02 11 / 87 67 11 - 20

REGIONALBÜRO FRANKFURT

Münchener Hypothekbank eG
Bettinastraße 56
60325 Frankfurt
Tel. 0 69 / 74 34 65 - 0
Fax 0 69 / 74 34 65 - 20

REGIONALBÜRO FREIBURG

Münchener Hypothekbank eG
Rosastraße 21
79098 Freiburg
Tel. 07 61 / 2 11 15 - 6
Fax 07 61 / 2 11 15 - 80

REGIONALBÜRO HAMBURG

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

REGIONALBÜRO HANNOVER

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

REGIONALBÜRO MÜNCHEN

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

REGIONALBÜRO MÜNSTER

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

REGIONALBÜRO NÜRNBERG

Münchener Hypothekbank eG
Königstorgaben 11
90402 Nürnberg
Tel. 09 11 / 21 46 75 - 0
Fax 09 11 / 21 46 75 - 20

REGIONALBÜRO STUTTGART

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

ANSPRECHPARTNER IM AUSLAND

LONDON

Münchener Hypothekenbank eG
Representative Office
Mike Lowery
Basildon House
7 Moorgate
GB-London EC2R 6DB
Tel. +44 (0) 20 / 77 26 98 10
Fax +44 (0) 20 / 77 26 98 15
E-Mail: mike.lowery@muenchenerhyp.de

MADRID

REALCIS S.L.
Peter von Puttkamer – Presidente
Lagasca, 10-1° | Izda
E-28001 Madrid
Tel. +34 (0) 91 / 4 35 74 57
Fax +34 (0) 91 / 4 31 26 09
E-Mail: info@realcis.com

NEW YORK

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

PARIS

Key Decisions S.A.R.L.
Konstantin von Kotze-Gérant, Associé
12, rue de Tournon
F-75006 Paris
Tel. +33 (0) 1 / 43 54 65 77
Fax +33 (0) 1 / 43 25 78 93
E-Mail: keydec@noos.fr

WIEN

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



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

KOORDINATION

Dr. Phil Zundel
Vorstandsstab
Münchener Hypothekenbank eG

KONZEPTION | GESTALTUNG

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

DRUCK

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

HINWEIS ZUM LAGEBERICHT

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



Im FinanzVerbund der
Volksbanken Raiffeisenbanken

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