

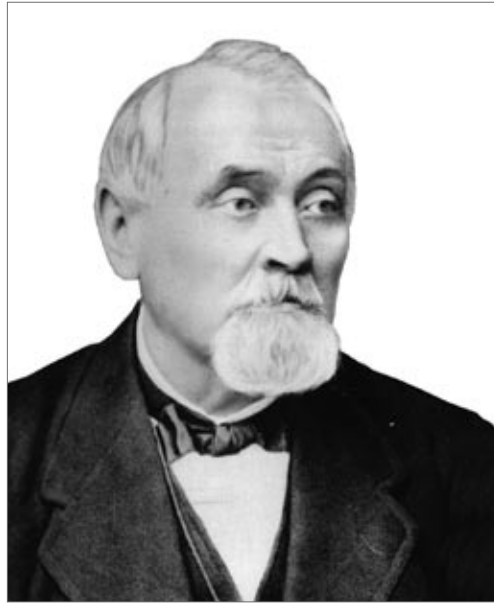


Münchener
Hypothekenbank eG

GESCHÄFTSBERICHT 2007 >>



EINE GROSSE
IDEE – VIELE,
DIE SIE TEILEN.



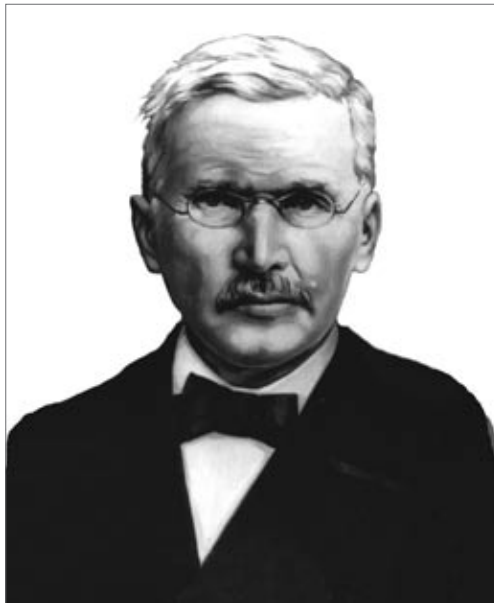
„Mehrere kleine Kräfte zu einer großen Kraft vereinen ...“

Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883),
Initiator von genossenschaftlichen Vorschuss- und Kreditvereinen, die Vorläufer der heutigen Volksbanken

Am Anfang der genossenschaftlichen Idee stand der Wunsch, Hilfe in größter Not zu leisten. Durch die industrielle Revolution Mitte des 19. Jahrhunderts wurden viele Handwerker und Bauern in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedroht. Unabhängig voneinander gründeten Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen in jener Zeit die ersten Genossenschaften. In diesen schlossen sich Handwerker und Landwirte zusammen, um mit gebündelten Kräften selbst ihre wirtschaftliche Situation nachhaltig zu verbessern. Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung lauteten ihre Leitmotive.

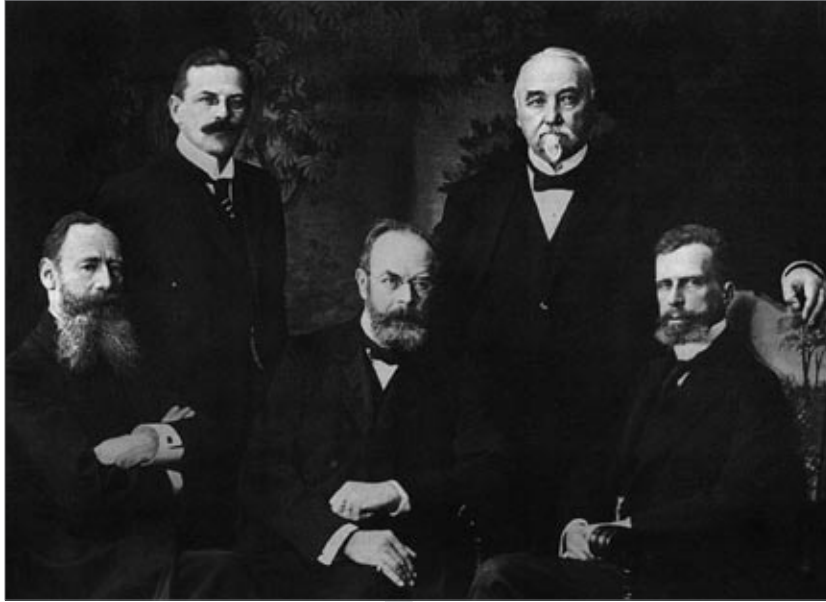
Auch bei der Gründung der Münchener Hypothekenbank stand der Gedanke im Vordergrund, der Landwirtschaft bei der Bewältigung ihrer wirtschaftlichen Probleme zu helfen. Ihre Gründer waren überzeugte Förderer des Genossenschaftsgedankens. Sie fanden die Unterstützung der bayerischen Staatsregierung. Und so wurde 1896 die Bayerische Landwirthschaftsbank, die seit 1971 als Münchener Hypothekenbank firmiert, als eingetragene Genossenschaft gegründet.

Aus dem auf die Landwirtschaft ausgerichteten Realkreditinstitut für das Königreich Bayern entwickelte sich eine bundesweit und international tätige moderne Hypothekenbank. Heute ist die MünchenerHyp nach wie vor eine eingetragene Genossenschaft und sie erfüllt wie schon früher ihre Aufgaben im genossenschaftlichen FinanzVerbund.



„Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“

Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888), Gründer der Raiffeisengenossenschaften



Erster Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender der Bayerischen Landwirtschaftsbank. Von links nach rechts: Matterstock, Bonschab, Freiherr von Cetto-Reichertshausen, Süskind, Freiherr von Soden-Fraunhofen.

Von Anfang an klare Prinzipien:

Selbsthilfe. Selbstverantwortung. Selbstverwaltung.



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
MITGLIEDSCHAFT IN DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK	8
DER PFANDBRIEF	10
LAGEBERICHT	12
1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	23
3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	31
4. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK	41
JAHRESBILANZ	50
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	54
ANHANG	56
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	79
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	80
VERANTWORTLICHE UND GREMIEN	81
ANSPRECHPARTNER	82
BEITRITTSERKLÄRUNG	85
IMPRESSUM	87

VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

das zurückliegende Geschäftsjahr bot zunächst positive ökonomische Rahmenbedingungen. Nicht nur in Deutschland, sondern auch weltweit setzte sich im ersten Halbjahr die gute konjunkturelle Entwicklung fort. Doch schon zu diesem Zeitpunkt gab es Warnsignale, die auf eine mögliche Abschwächung der US-Konjunktur hinwiesen. Experten, die den US-Markt intensiv beobachten und sehr gut kennen, haben nicht erst 2007 die Frage gestellt, ob die im Subprime-Segment der Eigenheimfinanzierung vermuteten Risiken beherrschbar bleiben. Vielmehr wurden Szenarien entwickelt, die zeigten, dass sich möglicherweise Verwerfungen an den Finanzmärkten aufbauen könnten, die letztlich zum Platzen einer Blase führen würden. Die Hoffnungen vieler Marktteilnehmer, dass sich diese Verwerfungen nicht zu einer Vertrauens- und Liquiditätskrise ausweiten, haben sich in der zweiten Jahreshälfte nicht bestätigt. Derzeit weiß niemand, welche Dimension die Krise an den Finanzmärkten letztendlich annehmen und wann sie ein Ende finden wird.

Vor diesem Hintergrund hat es sich für die Münchener Hypothekbank als vorteilhaft erwiesen, dass im Mittelpunkt ihrer Geschäftsstrategie und Unternehmensplanung die klassische Immobilienfinanzierung steht. Unser Geschäftsmodell beruht auf den Säulen der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland und im Ausland. In unserem Geschäft dominieren Finanzierungen im erstrangigen Bereich. Zudem hat das von der MünchenerHyp gelebte Geschäftsmodell von der aktuellen Situation insofern profitiert, als im Zuge der Subprime-Krise der Verbriefungsmarkt stark gelitten und das klassische Syndizierungs- beziehungsweise Konsortialgeschäft wieder an Bedeutung gewonnen hat. Da bei uns in der gewerblichen Immobilienfinanzierung seit Jahren diese Finanzierungsform dominiert, konnten wir von der aktuellen Entwicklung tendenziell profitieren.

Basis unseres Geschäftsmodells ist die Strategie MHB2008. Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir konsequent an deren Umsetzung gearbeitet. So haben wir in den letzten Jahren die Vertriebs- und Marktfolgestrukturen dergestalt weiter-



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



entwickelt, dass sie sich auch bei starkem Wachstum in hohem Maße als leistungs- und belastungsfähig erweisen. Wir haben uns damit im Markt einen guten Namen als verllässlicher und anerkannter Partner erarbeitet. Wie unsere Geschäftszahlen zeigen, konnten wir aufgrund dieser strategischen Positionierung auch im aktuellen Marktumfeld unseren Wachstumskurs nicht nur festigen, sondern generell ausbauen.

Beim Ausbau des Neugeschäfts haben wir uns stets an unseren bewährten Risikoparametern ausgerichtet. Der nachhaltige Wert einer solchen Risikopolitik zeigte sich gerade vor dem Hintergrund der Subprime-Krise bei US-Eigenheimfinanzierungen an den Finanzmärkten. Denn wir haben weder im Kredit- noch im Wertpapierbereich in diesem Segment investiert.

Im Hypothekenneugeschäft steigerten wir das Zusagevolumen um fast 42 Prozent auf 3,43 Mrd. Euro. Dabei erzielten wir in unseren beiden Hauptgeschäftsfeldern private Wohnbaufinanzierung und gewerbliche Immobilienfinanzierung beachtliche Zuwachsraten. Infolge des guten Neugeschäfts konnten wir die Hypothekenbestände deutlich ausweiten. Die Cost-Income-Ratio verbesserten wir auf unter 50 Prozent. Eine günstige Cost-Income-Ratio ist Voraussetzung für eine Bank unserer Struktur, um sich im Markt erfolgreich behaupten zu können. So haben wir in den Jahren 2004 bis 2007 den Verwaltungsaufwand deutlich reduzieren und zugleich das Hypothekenneugeschäft mehr als verdoppeln können. Auch in Zukunft werden wir uns auf eine weitere Verbesserung der Cost-Income-Ratio unter Berücksichtigung der Bankziele konzentrieren.

Als Hypothekensbank in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft liegt uns sehr viel daran, dass sich das Wachstum unseres Neugeschäfts im Einklang mit den genossenschaftlichen Grundprinzipien befindet. Wie unsere Partner im FinanzVerbund, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, wollen wir die Kunden dauerhaft begleiten. Das heißt, dass wir zu unseren Kunden, von denen viele zugleich Mitglieder der MünchenerHyp sind, eine vertrauensvolle und verlässliche Finanzierungspartnerschaft pflegen. Wir haben deshalb in der aktuellen Diskussion um den Verkauf von privaten Immobiliendarlehen an private Investoren frühzeitig im Sinne unserer Kunden und Mitglieder Position

bezogen und auf den Verkauf vertragsgemäß bedienter Forderungen verzichtet.

Das Refinanzierungsmodell der MünchenerHyp als alteingesessene Immobilienbank basiert im Wesentlichen auf dem Pfandbrief. Gerade dieser bewährt sich in der Finanzmarktkrise als solides Refinanzierungsinstrument. Er erweist sich als deutlich leistungsfähiger und robuster als andere Instrumente aus der Gattung der Covered Bonds. Wir rechnen deshalb damit, dass der Pfandbrief aufgrund der aktuellen Situation eine Renaissance erleben wird. Das ist für uns als Pfandbrief-Emittent eine wichtige Entwicklung, von der auch der genossenschaftliche FinanzVerbund profitieren wird.

Eine besondere Anerkennung verdient die Leistung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben sich nicht nur vorbildlich in den verschiedenen Geschäftsbereichen der Bank engagiert, sondern im letzten Jahr auch mit hohem Einsatz und sehr zielorientiert bei den Fusionsgesprächen mit der DG HYP mitgewirkt. Jeder Einzelne hat sich für den Erfolg der MünchenerHyp eingesetzt – trotz der Ungewissheiten, die immer auch mit Fusionsverhandlungen verbunden sind. Für dieses Engagement danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Für die kommenden Jahre haben wir uns zum Ziel gesetzt, den Wachstumskurs fortzusetzen und zu verstetigen. Wir haben uns vorgenommen, in der privaten wie in der gewerblichen Immobilienfinanzierung die vorhandenen Marktpotenziale innerhalb und außerhalb des Verbundes noch systematischer auszuschöpfen und unsere Marktposition weiter zu stärken. Dabei werden wir zugleich die Risiken und Kosten wie bisher im Auge behalten. Auf dieser Grundlage werden wir die Ertragskraft kontinuierlich stärken und die Zukunftsfähigkeit der MünchenerHyp ausbauen.

Freundliche Grüße

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm



„Seine königliche Hoheit Prinz Luitpold haben zu genehmigen geruht, daß von der Bayerischen Landwirthschaftsbank ein Siegel geführt werde ...“

Prinzregent Luitpold von Bayern

1897

Am Anfang stand ein Zeichen des Vertrauens: 1897 gewährte das Bayerische Staatsministerium des Inneren im Namen des Prinzregenten Luitpold der Bayerischen Landwirthschaftsbank die Nutzung des bayerischen Rautenschilds mit der Königskrone.

Die Bayerische Landwirthschaftsbank ist rasch über ihre anfänglichen Aufgaben hinausgewachsen. Sie zählt heute zu den renommierten Hypothekenbanken.



2007

„Die Münchener Hypothekenbank steht auch heute für klare Prinzipien: Leistung zum Vorteil ihrer Mitglieder und wirtschaftliche Selbstkontrolle, um die Leistungskraft und Unabhängigkeit des Hauses zu wahren und zu fördern.“

S.K.H. Herzog Max in Bayern, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und Mitglied der Münchener Hypothekenbank eG



MITEINANDER MEHR ERREICHEN: DIE MITGLIEDSCHAFT IN DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Wenn sich mehrere zusammenschließen, können sie mehr erreichen als jeder für sich alleine – nach diesem Leitbild arbeitet jede Genossenschaft. Das unterscheidet sie grundlegend von Unternehmen, die allein ihren Gewinn maximieren wollen oder müssen. Genossenschaften wurden und werden von Bürgern gegründet, die ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen stärken und zugleich die Entwicklung ihres regionalen Umfelds fördern wollen.

Den Anstoß zur Gründung von Genossenschaften gaben vor bald 170 Jahren Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Ihre Ideen überzeugten und funktionierten. Bis heute arbeiten die Genossenschaften in Deutschland nach den Grundsätzen von Schulze-Delitzsch und Raiffeisen: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Selbsthilfe ist der entscheidende Antrieb zur Gründung einer Genossenschaft. Wer freiwillig mit anderen zusammen wirtschaftet, stärkt nicht nur die eigene materielle Lage, sondern vor allem das wirtschaftliche Wohlergehen vieler. Heute, in einer Zeit, die von tiefgreifenden wirtschaftlichen Umbrüchen geprägt ist, sind Selbsthilfe und Eigenverantwortung wichtiger denn je. Auch Bundespräsident Horst Köhler hob die gesellschaftliche Bedeutung dieser Grundsätze hervor. Er sagte Ende 2007 in einer Rede: „Verantwortung zu übernehmen bedeutet, sich zu kümmern, bedeutet, selbst aktiv zu werden, nicht auf die Hilfe von anderen zu warten, bedeutet, die Gemeinschaft zu stärken.“

GENOSSENSCHAFTEN: EIN ZUKUNFTSWEISENDES KOOPERATIONSMODELL

800 Millionen Menschen sind weltweit Mitglied einer Genossenschaft. In Deutschland gibt es 17,6 Millionen Genossenschaftsmitglieder. Genossenschaften sind somit die mitgliederstärkste Wirtschaftsorganisation in Deutschland und ein wichtiger Stabilitätsfaktor für den Arbeitsmarkt.

Besonders bekannt sind die Kreditgenossenschaften. Mehr als neun von zehn Menschen in Deutschland kennen die Volksbanken und Raiffeisenbanken. Der genossenschaftliche FinanzVerbund bildet eine der drei Säulen der Kreditwirtschaft. Zum FinanzVerbund gehören rund 1230 Volksbanken und Raiffei-

senbanken sowie zahlreiche Verbundunternehmen, zum Beispiel die Münchener Hypothekenbank. Zusammen erreichten sie im Jahr 2006 eine Bilanzsumme von 961 Milliarden Euro und beschäftigten rund 190.000 Mitarbeiter. Das macht den FinanzVerbund zu einem wichtigen Garant für die Stabilität und Stärke der deutschen Kreditwirtschaft.

Schlüssel des Erfolgs der Kreditgenossenschaften ist ihre Nähe zu den Menschen und den Märkten. Gerade die Volksbanken und Raiffeisenbanken sind in besonderer Weise im regionalen Wirtschaftsleben verankert. Die Vertrautheit mit den Menschen und den regionalen Strukturen ist ein wichtiger Vorteil unter den Bedingungen der globalisierten Wirtschaft. Wo Märkte immer enger miteinander verflochten sind, hängt der wirtschaftliche Erfolg immer mehr davon ab, dass Unternehmen flexibel und schnell reagieren sowie kurze und unbürokratische Entscheidungswege aufweisen können. Hier sind flexible Kooperationen wie der genossenschaftliche FinanzVerbund zentral gesteuerten Konzernen deutlich überlegen. Denn im FinanzVerbund kooperieren eigenständige Unternehmen in einem Netzwerk, ohne dadurch ihre Unabhängigkeit zu verlieren. Das macht die Genossenschaftsidee – die Stärkung des Einzelnen durch freiwillige Zusammenarbeit – aktueller denn je.

MITTEN IM LEBEN: DIE FUNDAMENTE DER MITGLIEDSCHAFT

Die Mitglieder sind das Herz einer jeden Genossenschaft. Sie stehen im Vordergrund des wirtschaftlichen Handelns. Denn Zweck einer Genossenschaft ist es, „den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale und kulturelle Belange durch gemeinsamen Geschäftsbetrieb zu fördern“, so § 1 des Genossenschaftsgesetzes.

Mitglied wird man durch den Beitritt zur Genossenschaft. Dieser kann unabhängig von Alter und Beruf erfolgen, auch Unternehmen oder Vereine können Mitglieder werden. In der Regel sind die Kunden einer Kreditgenossenschaft zugleich auch Mitglieder.

Die Mitgliedschaft bietet mehr als eine reine Kundenbeziehung. Mitglieder sind Kapitalgeber, Miteigentümer, Gewinnbeteiligte



„GENOSSENSCHAFTEN SIND NAH BEI DEN MENSCHEN. SIE GEBEN HALT IN DER GLOBALISIERTEN WIRTSCHAFT.“

Michael Glos, Bundesminister für Wirtschaft und Technologie

und somit die Träger der Genossenschaft. Als Träger sind die Mitglieder in die demokratischen Entscheidungsprozesse ihres Unternehmens eingebunden. Das Forum hierfür ist die Mitglieder- oder Generalversammlung.

Auch als Kapitalanlage ist die Mitgliedschaft attraktiv. Auf den eingezahlten Beitrag erhält jedes Mitglied nach Ablauf des Geschäftsjahres eine Dividende aus dem laufenden Gewinn. Im Durchschnitt aller Genossenschaftsbanken lag die Dividende in den letzten Jahren über 5 Prozent.

DIE MÜNCHENERHYP UND IHRE MITGLIEDER

Die Münchener Hypothekbank zählt mit rund 91.500 Mitgliedern zu den größten Genossenschaften in Deutschland. Wir sind überdies die einzige Hypothekbank in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Diese Besonderheit reicht zurück bis zur Gründung der MünchenerHyp im Jahr 1896. Es war die Zeit der Hochindustrialisierung, die sehr viele Landwirte vor existenzielle Probleme stellte. Eine neu zu gründende Hypothekbank sollte deshalb den Landwirten die lebensnotwendigen Kredite gewähren, für die andere Banken nicht zur Verfügung standen. Die liberal gesinnte bayerische Staatsregierung wollte allerdings keine weitere staatliche Aktienhypothekbank schaffen und unterstützte daher die Gründung einer genossenschaftlichen Hypothekbank. So entstand die Bayerische Landwirtschaftsbank, die sich in den 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts, nachdem der ursprüngliche Zweck – die Förderung der Landwirtschaft – erfüllt war, in Münchener Hypothekbank umbenannte. Die Rechtsform der Genossenschaft blieb aber erhalten, da sich die Bank weiter dem Förderauftrag gegenüber ihren Mitgliedern und der Partnerschaft zum genossenschaftlichen FinanzVerbund, insbesondere den Volksbanken und Raiffeisenbanken, verpflichtet fühlte.

So orientiert sich die Geschäftspolitik der MünchenerHyp in erster Linie am Wohl ihrer Mitglieder, von denen rund 98 Prozent

gleichzeitig Kunden der Bank sind oder waren. Das heißt für uns:

- >> Wir pflegen eine vertrauensvolle Partnerschaft zu unseren Kunden. Das bedeutet, dass wir die Finanzierung der eigenen vier Wände langfristig begleiten wollen. Deshalb verkaufen wir auch keine Kreditforderungen, die von den Darlehensnehmern vertragsgemäß bedient werden. Weil dies für uns selbstverständlich zu einer partnerschaftlichen Beziehung gehört, verlangen wir für diesen Verzicht auch keinen Aufpreis.
- >> Unsere Geschäftspolitik ist langfristig ausgerichtet. Viele Hypothekbanken geben derzeit das private Wohnfinanzierungsgeschäft auf und konzentrieren sich auf internationale und großvolumige gewerbliche Finanzierungen, von denen sie sich eine höhere Rendite erwarten. Wir sind überzeugt, dass auch private Wohnfinanzierungen gute und vor allem dauerhafte Erträge bringen, wenn verlässliche Kundenbeziehungen bestehen. Natürlich war es immer das Selbstverständnis einer Genossenschaft, einerseits bewährte Traditionen zu pflegen und sich andererseits neuen Herausforderungen mit Ideenreichtum zu stellen. Aus diesem Grund umfassen unsere Kerngeschäftsfelder sowohl die private als auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung im In- und Ausland sowie das Kapitalmarktgeschäft.
- >> Wir sind Teil einer starken Gemeinschaft. Die MünchenerHyp gehört dem genossenschaftlichen FinanzVerbund an und ist über die rund 13.700 Filialen der Volksbanken und Raiffeisenbanken bundesweit vor Ort präsent.
- >> Die Mitgliedschaft bei der MünchenerHyp bietet eine interessante Rendite. Wir schütten kontinuierlich attraktive Dividenden aus. Im letzten Jahr betrug die Dividende 5,5 Prozent je Genossenschaftsanteil.
- >> Wir leben den Genossenschaftsgedanken in unserer täglichen Arbeit. Nahezu alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Mitglied der MünchenerHyp. Der Erfolg ihrer Bank ist somit auch ihr persönlicher Erfolg. Und deshalb lautet unser Motto: „Nur was nach innen leuchtet, kann nach außen strahlen.“

DER PFANDBRIEF – VERLÄSSLICHE REFINANZIERUNG UND GESUCHTES INVESTMENT

Die Austrocknung der Märkte für Mortgage Backed Securities (MBS) und die erhöhten Aufschläge, die Investoren für unbesicherte Bankschuldverschreibungen seit der Ausbreitung des „Subprime-Virus“ verlangen, erschweren auch deutschen Kreditinstituten den Zugang zu Kapital bzw. verteuern ihn erheblich.

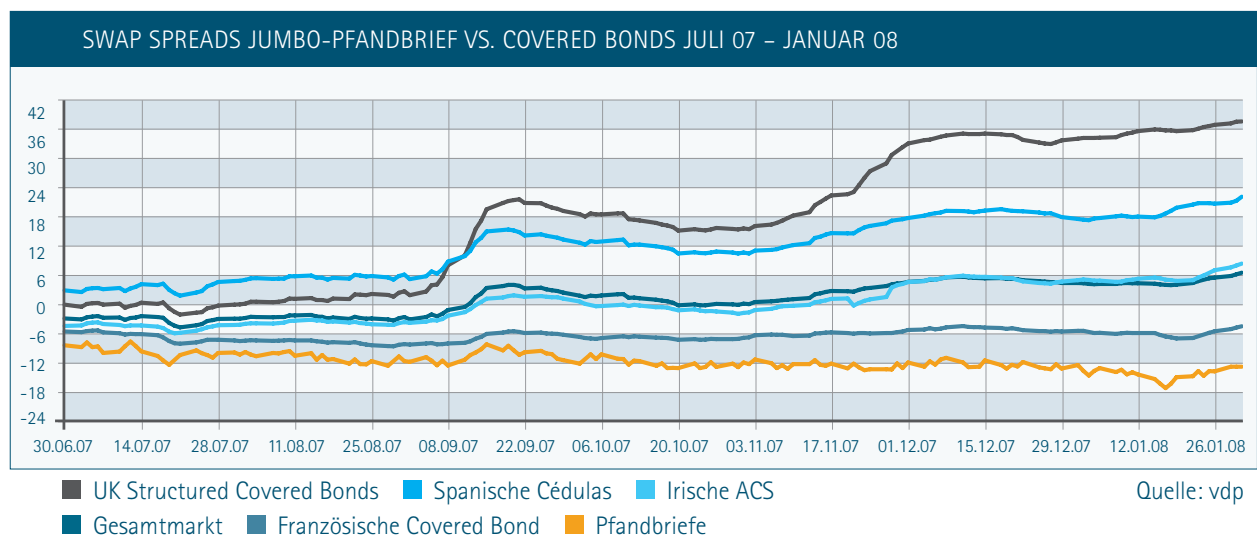
Die Situation der Pfandbriefemittenten unterscheidet sich jedoch maßgeblich von der anderer Banken. So haben diese Institute mit dem Pfandbrief jederzeit zu günstigen Konditionen Zugang zum Kapitalmarkt. Denn die besondere Sicherheit des Pfandbriefs und seine hohe Marktdurchdringung machen ihn auch in stürmischen Zeiten zu einem sicheren Hafen für Anleger.

PFANDBRIEF STÜTZT BANKENLIQUIDITÄT

Pfandbriefe weisen eine makellose Kredithistorie auf. Der Ausfall eines Pfandbriefs wurde seit Inkrafttreten des Hypothekendarlehenbankgesetzes, dem Vorläufer des Pfandbriefgesetzes, vor über 100 Jahren nicht verzeichnet. Angesichts der im In- und Ausland anerkannten Bonität der Pfandbriefe können die Emittenten deshalb anders als bei Mortgage Backed Securities auch in schwierigen Zeiten Liquidität aufnehmen. Der Pfandbriefmarkt als „Markt der letzten Instanz“ mobilisiert Liquidität, wo sie andernfalls nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen verfügbar ist.

Neben den sogenannten Benchmark-Emissionen ab 1 Mrd. Euro (Jumbo-Pfandbriefe) begeben Pfandbriefbanken zusätzlich in großem Umfang traditionelle Inhaberpfandbriefe und Namenspfandbriefe und stoßen damit auf stetige und hohe Nachfrage bei Investoren. Dafür sorgt die feste Verwurzelung und langjährige Tradition des Pfandbriefs bei Abnehmern aus Versicherungen, Banken, Pensions- und Investmentfonds am deutschen Markt. Allein in den Monaten August bis Dezember des Jahres 2007 – also nach Beginn der Subprime-Krise – haben die Pfandbriefbanken mit traditionellen Inhaberpfandbriefen und Namenspapieren 50 Mrd. Euro am Markt aufgenommen. Zusammen mit Jumbo-Emissionen und Aufstockungen summierte sich dies auf 58 Mrd. Euro.

Bemerkenswert ist, dass sich die Refinanzierungskosten in diesem Zeitraum gegenüber den ersten sieben Monaten des Jahres 2007 kaum erhöhten. So wurden Pfandbriefe im Mittel aller Laufzeiten weiter 10 Basispunkte unter Euribor gehandelt, während Verbriefungen und einige pfandbriefähnliche Produkte des Auslands (sogenannte Covered Bonds) Ausweitungen von 40 bis 80 Basispunkten hinnehmen mussten.





Dies alles ist ein Ergebnis der gesetzlichen Qualitätsanforderungen, des disziplinierten und investorenfreundlichen Emissionsverhaltens der Pfandbriefbanken sowie einer einzigartigen Markt- und Produktpflege durch die Emissionshäuser, die ihre Kräfte in einem gemeinsamen Verband bündeln.

PFANDBRIEFGESETZ SCHÜTZT ANLEGER

Das Pfandbriefgesetz bietet Pfandbriefinvestoren ein engmaschig geknüpfted Sicherheitsnetz. Leitmotiv der gesetzlichen Grundlage für die Emission von Pfandbriefen ist das Prinzip des Anlegerschutzes. So dürfen nur Kreditinstitute, welche die strengen Anforderungen an eine Pfandbrieflizenz erfüllen, Pfandbriefe begeben. Die ausstehenden Hypotheken-, Schiffs- und Öffentlichen Pfandbriefe müssen durch Hypotheken-, Staats- und Schiffskredite mindestens gleicher Höhe gedeckt sein. Diese sogenannten Deckungswerte werden in separate Register eingetragen. Im Insolvenzfall eines Emittenten sind die Ansprüche der Pfandbriefgläubiger durch ein Vorrecht an den in den Deckungsregistern eingetragenen Deckungswerten privilegiert. Das Pfandbriefgeschäft unterliegt der besonderen Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Zusätzlich zur laufenden Aufsicht auf Basis des Kreditwesengesetzes überwacht eine eigene Pfandbriefabteilung die Einhaltung der Bestimmungen des Pfandbriefgesetzes. Die Verpflichtung zur quartalsweisen Veröffentlichung wichtiger Kennzahlen der Deckungsmassen macht die Zusammensetzung der Deckungsmassen transparent und im Zeitablauf vergleichbar. Die durch das Pfandbriefgesetz bewirkte Standardisierung verleiht dem per Dezember 2007 rund 890 Mrd. Euro schweren Pfandbriefmarkt eine Tiefe, die nur vom Markt für Staatsanleihen übertroffen wird.

KONSERVATIVE KREDITSTANDARDS SCHLIESSEN SUBPRIME AUS

Der Bestand an wohnwirtschaftlichen Deckungswerten aus den USA lag zum Zeitpunkt des Ausbrechens der Subprime-Krise bei 200 Mio. Euro oder etwa 0,01 Prozent aller Deckungswerte

der Hypothekendarlehen. Die hohen Kreditstandards des Pfandbriefgesetzes verhindern, dass niedrige Kreditqualitäten ihren Weg in die Deckungsmassen der Pfandbriefemittenten finden können. Im Fall der Hypothekendarlehen sind nur 60 Prozent des nach konservativen Grundsätzen ermittelten Beleihungswertes der finanzierten Immobilien deckungsfähig und über den Pfandbrief refinanzierbar. Die Emittenten sind verpflichtet, bei der Gefahr von Preisverfällen zu überprüfen, ob der Wert der beliehenen Immobilien und Schiffe betroffen ist.

Im Fall von Staatsfinanzierungen sorgen strenge Auswahlkriterien für die nachhaltige Wertbeständigkeit der Deckungswerte. So können nur Forderungen gegen öffentliche Schuldner aus der Europäischen Union, den EWR-Staaten sowie den USA, Kanada, Japan und der Schweiz in Deckung genommen werden, wenn die staatliche Haftung unzweifelhaft besteht.

FAZIT

Der Pfandbriefmarkt steht den Emittenten auch in Zeiten allgemeiner Verwerfungen an den Kredit- und Kapitalmärkten jederzeit offen. Die strengen Kreditstandards des Pfandbriefgesetzes verhindern, dass Subprime einen Weg in die Deckungsmassen der Pfandbriefemittenten findet.

Dank seiner gesetzlichen Qualitätsstandards, seiner Transparenz und seiner gut ausgeprägten Marktinfrastruktur ist der Pfandbrief zu einem international gefragten Kapitalmarktprodukt mit einem Umlaufvolumen von knapp 900 Mrd. Euro und zur Benchmark eines eigenständigen europäischen Covered Bond Marktes mit einem ausstehenden Volumen von knapp 2 Billionen Euro gereift.

Nicht zuletzt die Subprime-Krise zeigte, dass sich eine seriöse Liquiditätsplanung bewährt hat. Sie ist die Basis für die Verlässlichkeit der Münchener Hypothekenbank ihren Investoren gegenüber. Auch für den genossenschaftlichen FinanzVerbund wurde damit eine wichtige Leistung erbracht.

LAGEBERICHT



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN





„Die Genossenschaften sind kaufmännische Geschäfte, wofür die Inhaber die ganze Verantwortlichkeit zu tragen haben; deshalb müssen sie auch durchaus selbständig die Leitung in der Hand behalten.“

Friedrich Wilhelm Raiffeisen

1861



2007

„Das solide Wirtschaften der Münchener Hypothekenbank im Interesse ihrer Mitglieder ist die Basis für eine erfolgreiche und eigenständige Weiterentwicklung der Bank.“

Helmuth Lutz, Vorstandsvorsitzender der Raiffeisenbank Beuerberg-Eurasburg eG und Mitglied der Vertreterversammlung der Münchener Hypothekenbank eG

LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Konjunktur zeigte sich über das gesamte Jahr 2007 robust. Die Weltwirtschaft wuchs nach bisherigen Schätzungen um 5,1 Prozent. Die Stabilität der globalen Konjunktur war umso bemerkenswerter, als in der zweiten Jahreshälfte die Finanzmärkte weltweit von einer schweren und anhaltenden Krise erfasst wurden. Diese war so ausgeprägt, dass ein Übergreifen auf die konjunkturelle Entwicklung insbesondere in den Industriestaaten befürchtet wurde. Und tatsächlich begann sich mit dem Fortschreiten der Krise die weltwirtschaftliche Entwicklung gegen Jahresende differenziert abzuschwächen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft setzte sich im vergangenen Jahr fort. Das Bruttosozialprodukt wuchs um 2,5 Prozent, nach 2,9 Prozent im Vorjahr. Getragen wurde das Wachstum hauptsächlich vom Export und steigenden Investitionen. Wie erwartet, bremste die Mehrwertsteuererhöhung den privaten Konsum. Die Ausgaben der Verbraucher fielen um 0,3 Prozent niedriger aus als im Jahr 2006. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich im Zuge des Aufschwungs erheblich verbessert.

Die Arbeitslosigkeit ging erstmals wieder deutlich zurück. Im Jahresdurchschnitt waren bundesweit 3,6 Millionen Menschen ohne Arbeit – rund 650.000 weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich um 1,8 Prozentpunkte auf durchschnittlich 9 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten erreichte mit 39,7 Millionen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die robuste Konjunktur und steigende Steuereinnahmen kamen auch den Staatsfinanzen zu Gute. Die Bundesregierung konnte einen ausgeglichenen Haushalt vorlegen, den ersten seit 1989.

Die Lebenshaltungskosten stiegen besonders in der zweiten Jahreshälfte kräftig an. Den höchsten Wert erreichten die Preissteigerungen im November mit 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat. Über das Jahr verteilt war die Inflationsrate mit 2,2 Prozent so hoch wie seit 1994 nicht mehr. Die Preissteigerungen sind vor allem auf drei Ursachen zurückzuführen: die Anhebung der Mehrwertsteuer, die gestiegenen Kosten für Energie, insbesondere durch den hohen Ölpreis, und die Verteuerung bei Nahrungsmitteln.

RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2007





1.2. FINANZMÄRKTE

Die Finanzmärkte waren im Jahr 2007 von zwei stark gegenläufigen Entwicklungen geprägt. Im ersten Halbjahr setzte sich insbesondere an den Aktienmärkten die Aufwärtsentwicklung fort. Demgegenüber lastete im zweiten Halbjahr die Finanzmarktkrise auf den Märkten. Auslöser der Krise war der US-amerikanische Markt für private Wohnbaufinanzierungen an Kunden mit zweifelhafter Bonität, das sogenannte Subprime-Segment. Über mehrere Jahre hatten amerikanische Banken variabel verzinst Kredite an diese Kunden vergeben, verbrieft und an Investoren weitergereicht. Mit steigenden Zinsen erhöhten sich die Ausfallraten bei diesen Darlehen. Diese im Regelfall verbrieften Forderungen mussten deshalb neu bewertet werden. Dies schlug sich bei den Investoren in Abschreibungen in bisher nicht gekanntem Ausmaß nieder. Die Folge war zunächst eine Liquiditätskrise bei den Investoren in Subprime-Darlehen, die sich dann aufgrund der hohen Bewertungsrisiken zu einer tiefen Vertrauenskrise an den Kredit- und Verbriefungsmärkten entwickelte und schließlich die globalen Finanzmärkte erfasste. In dieser Situation sahen sich die Notenbanken, allen voran die US-amerikanische und die Europäische Zentralbank, veranlasst, einzuspringen und den Geldmärkten wiederholt mit großangelegten Unterstützungsmaßnahmen Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Die Europäische Zentralbank hob vor dem Hintergrund der robusten Konjunkturentwicklung im ersten Halbjahr das Zinsniveau nochmals in zwei Schritten um jeweils 0,25 Prozentpunkte von 3,5 Prozent auf 4,0 Prozent an. Mit den Zinsanhebungen in Europa stiegen auch die Renditen langfristiger Staatsanleihen. Zehnjährige Bundesanleihen rentierten Anfang 2007 mit 3,95 Prozent und erreichten Mitte des Jahres mit 4,7 Prozent den höchsten Stand seit fünf Jahren. In den USA verhielt sich die Notenbank angesichts verhaltener konjunktureller Aussichten abwartend und beließ den Leitzins bei 5,25 Prozent.

Im zweiten Halbjahr kehrte sich das Bild der Notenbankenpolitik in den USA und in Europa um. Die EZB veränderte ihren Leitzinssatz nicht und beließ ihn bei 4,0 Prozent. Aufgrund der Aus-

wirkungen der Subprime-Krise senkte die US-amerikanische Notenbank ihren Leitzins hingegen in mehreren Schritten von 5,25 Prozent bis auf aktuell 3,0 Prozent, um Wachstumseinbußen für die amerikanische Wirtschaft zu verhindern. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen ging im Verlauf des zweiten Halbjahrs zwischenzeitlich bis auf rund 4 Prozent zurück.

„Die Finanzmärkte waren im Jahr 2007 von zwei stark gegenläufigen Entwicklungen geprägt. Im ersten Halbjahr entwickelten sich die Aktienmärkte weiter aufwärts. Demgegenüber lastete im zweiten Halbjahr die Subprime-Krise auf den Märkten.“

Die Turbulenzen, die von der Subprime-Krise an den Kapitalmärkten ausgelöst wurden, veränderten auch die Zinsstrukturkurve. Kurzfristige Gelder bis zwölf Monate wurden wegen der gestiegenen Liquiditätsbedürfnisse der Kreditwirtschaft sehr teuer. Dies führte zu einer teilweise inversen Zinsstrukturkurve: Die üblicherweise höher verzinsten Gelder zwischen ein und zwölf Jahren rentierten auf niedrigeren Niveaus als die kurzfristigen Laufzeiten von bis zu einem Jahr.

Die globalen Aktienmärkte entwickelten sich in der Gesamtbetrachtung 2007 überaus positiv. So legte auch der DAX das fünfte Jahr in Folge zu. Bis zur Jahresmitte hielt sein Höhenflug nahezu ungebrochen an. Mitte Juli erreichte der DAX mit 8.151 Punkten sogar ein neues Allzeithoch. In der zweiten Jahreshälfte drückte die Finanzmarktkrise die Kurse jedoch nach unten. Die Finanzmärkte zeigten sich jedoch unerwartet stabil. Auch der DAX konnte sich von den Rückschlägen wieder erholen und beschloss das Jahr 2007 mit 8.067 Punkten und einem Plus von 22,3 Prozent. Der zu erwartende Einbruch der Aktienkurse erfolgte dann jedoch zu Beginn des Jahres 2008.

Aufgrund der schwächeren Wachstumsaussichten für die amerikanische Wirtschaft gewann der Euro gegenüber dem Dollar im Jahresverlauf stetig an Stärke. Die Subprime-Krise und aufkommende Rezessionsbefürchtungen in den USA ließen den Dollar im vierten Quartal auf einen Tiefstand gegenüber dem Euro fallen. Zwischenzeitlich kostete ein Euro bis zu 1,50 Dollar. Bis zum Jahresende stellte sich wieder eine leichte Erholung ein und der Wechselkurs schloss bei 1,4583 Dollar.

1.3. IMMOBILIENMÄRKTE

1.3.1. WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der Markt für Wohnimmobilien war im Jahr 2007 zum einen geprägt durch eine deutlich rückläufige Neubautätigkeit und zum anderen durch eine regional differenzierte Entwicklung von Mieten und Preisen.

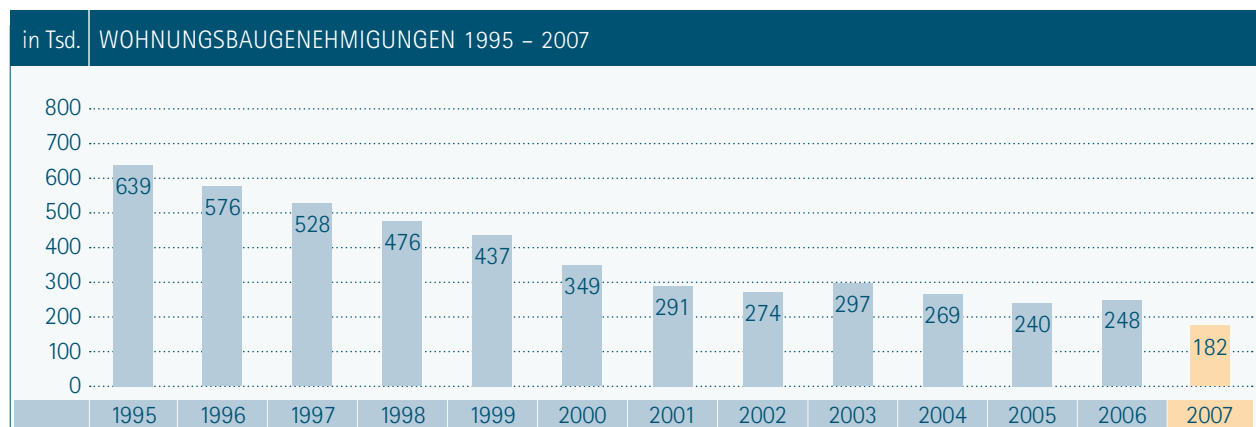
Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau brachen im ersten Quartal massiv um fast 50 Prozent ein. Im weiteren Verlauf des Jahres verringerte sich der Rückstand zu den Vorjahreszahlen. Bis zum Jahresende wurde der Bau von rund 182.000 Wohnungen genehmigt. Das sind rund 26 Prozent weniger als im Vorjahr. Noch stärker verringerte sich die Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser. Für sie wurden 35 Prozent weniger Genehmigungen erteilt. Bei Mehrfamilienhäusern fiel der Rückgang mit 12 Prozent dagegen deutlich geringer aus.

Die Zahlen verdeutlichen, dass die Ursache für den Einbruch der Wohnungsbaugenehmigungen der Wegfall der Eigenheimzulage ist. Die Vorzieheffekte, die im Jahr 2006 noch für ein leichtes Plus bei den Baugenehmigungen gesorgt hatten, erwiesen sich als stärker als von vielen Experten erwartet. Die bei Abschaffung der Eigenheimzulage angekündigte staatliche Förderung von Wohneigentum im Rahmen der Riester-Rente, der sogenannte Wohn-Riester, wurde im vergangenen Jahr weiter diskutiert, aber noch nicht umgesetzt.

„Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau waren stark rückläufig. Es wurden rund 26 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahr genehmigt.“

Die Bauinvestitionen bei Wohnungen entwickelten sich im vergangenen Jahr mit einem Plus von 0,3 Prozent nur sehr verhalten und blieben deutlich hinter der Zuwachsrate des Vorjahres von 4,3 Prozent zurück. Der Grund hierfür waren insbesondere Vorzieheffekte aus der Erhöhung der Mehrwertsteuer zum Jahresbeginn 2007.

Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen blieben im Bundesdurchschnitt stabil bis leicht rückläufig – bei allerdings starken regionalen Unterschieden. Überdurchschnittliche Preissteigerungen waren vor allem in strukturschwachen



Quelle: Statistisches Bundesamt www.destatis.de, 2007 = vorläufiges Jahresergebnis



Regionen auszumachen, in denen eine wirtschaftliche Erholung eingesetzt hat.

Durch die positive Konjunktorentwicklung hat sich die Erschwinglichkeit von Immobilieneigentum verbessert. Jedoch gilt dies nur eingeschränkt für Ballungsräume. Dort beträgt der Preis eines durchschnittlichen Eigenheimes immer noch mehr als das achtfache des durchschnittlichen Jahreseinkommens.

Die Miet- und Preisindizes belegen insgesamt die hohe Stabilität des Wohnimmobilienmarktes. Davon profitierten alle, die Wohneigentum erwerben und selbst nutzen wollten. Investoren aber, die auf Preissteigerungen bei Wohnimmobilien setzten, wurden vom Markt enttäuscht.

1.3.2. GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Krise an den Finanzmärkten wirkte sich auf die Gewerbeimmobilienmärkte kaum aus. Die lokalen und regionalen Märkte entwickelten sich bei steigender Erwerbstätigkeit und dem damit verbundenen Mehrverbrauch an Bürofläche positiv.

Das gilt auch für die Investitionen. Das Transaktionsvolumen ist im Jahr 2007 erneut gewachsen. Rund 55 Mrd. Euro wurden in deutsche Gewerbeimmobilien investiert.

Die grundsätzlich restriktivere Kreditvergabe im zweiten Halbjahr und die höheren Risikoprämien der Kreditinstitute erschwer-

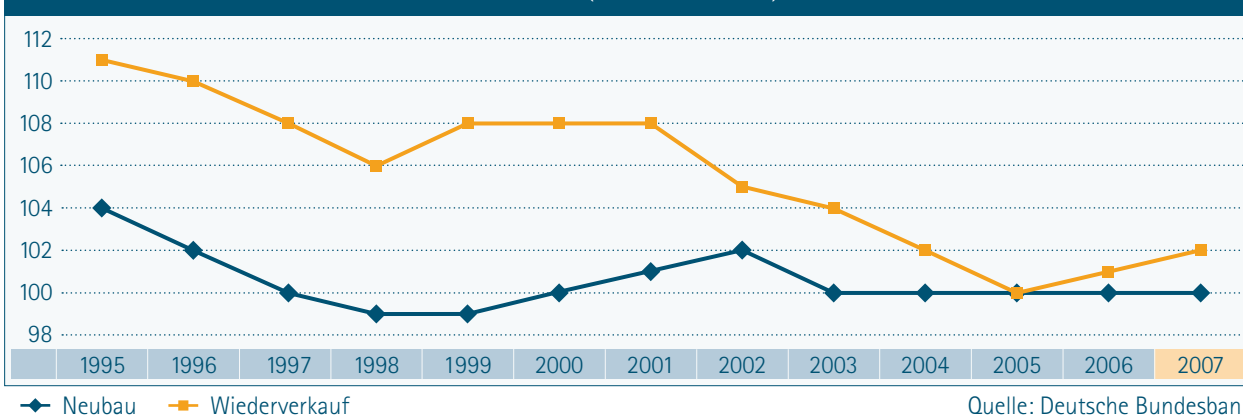
ten jedoch Finanzierungszusagen mit einer hohen Fremdkapitalquote. Damit verbesserte sich die Wettbewerbssituation für Investoren mit einer höheren Eigenkapitalbasis. So waren zum Beispiel Immobilien AGs im dritten Quartal die zweitstärkste Investorengruppe.

„Das Transaktionsvolumen ist im Jahr 2007 erneut gewachsen. Rund 55 Mrd. Euro wurden in deutsche Gewerbeimmobilien investiert.“

In den großen deutschen Ballungsräumen ist der Büroflächenumsatz im vergangenen Jahr um 11 Prozent auf rund 3,75 Mio. Quadratmeter gestiegen. Damit war 2007 das drittbeste Umsatzjahr nach 2000 und 2001. Das Wachstum beschränkte sich aber allein auf die westlichen Bundesländer, wo mit etwa 3 Mio. Quadratmeter ein um rund 15 Prozent höherer Flächenumsatz verzeichnet wurde. In den östlichen Bundesländern ging der Umsatz an Büroflächen um 7 Prozent auf 730.000 Quadratmeter zurück.

Die Leerstände reduzierten sich weiter. An den fünf deutschen Immobilienhochburgen Frankfurt, Hamburg, München, Berlin und Düsseldorf waren Großanmietungen vorherrschend. Die Nettoabsorption hielt sich auf konstant hohem Niveau und immer mehr Untermietflächen wurden von den Märkten

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND (JAHR 2005 = 100)



genommen. Dadurch vergrößerten sich die Unterschiede in der Qualität der leer stehenden Immobilien. Während Leerstandsflächen mit sehr guter Ausstattung hoch begehrt waren, fanden qualitativ minderwertige Flächen keine Interessenten und haben bei dem derzeitigen Mietpreisniveau auch kaum eine Chance auf Vermietung. Der Trend zu Anmietungen in projektierte oder im Bau befindliche Flächen verfestigte sich im vergangenen Jahr. Dies zeigt, dass für umzugswillige Mieter das Angebot an geeigneten Flächen schon nicht mehr ausreichend ist. Insgesamt fiel die Leerstandsrate in den deutschen Immobilienhochburgen von 11 Prozent auf insgesamt 9,7 Prozent. Das entspricht 6,73 Mio. Quadratmetern.

Die Büromieten legten in der Spitze weiter zu. Der Spitzenmietpreisindex erreichte im Jahr 2007 den höchsten Stand seit vier Jahren.

In allen fünf Immobilienhochburgen stiegen die Anfangsrenditen bei Büroimmobilien um rund 10 bis 25 Basispunkte. Spitzenreiter bei den Anfangsrenditen war erneut München, gefolgt von Frankfurt. Danach kamen Hamburg, Düsseldorf und Berlin.

Bei Neubauten wurde im vergangenen Jahr ein Tiefpunkt erreicht. Das Gesamtvolumen reduzierte sich um 12 Prozent auf rund 570.000 Quadratmeter.

1.3.3. WOHNIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

In den USA und zahlreichen Ländern Europas waren in den letzten Jahren die Wohnimmobilienmärkte rasant und mit beträchtlichen Preissteigerungen gewachsen. Im vergangenen Jahr begann sich aber an jenen Märkten der Aufschwung nicht nur abzuschwächen, sondern es mehrten sich auch die Anzeichen für eine Umkehr. Die Finanzmarktkrise verstärkte diese Entwicklung.

In den USA fand der Boom bei Wohneigentum mit zuletzt zweistelligen Wachstumsraten durch den Ausbruch der Subprime-Krise ein unvermitteltes Ende. Viele Eigenheimbesitzer hatten in Erwartung fortgesetzter Wertsteigerungen ihre Immobilien hoch beliehen und gerieten durch steigende Zinsen in Zahlungsschwierigkeiten. Die Preise für Wohneigentum gingen daraufhin

insbesondere in der zweiten Jahreshälfte landesweit zurück – vorerst jedoch moderat und bei weitem nicht im gleichen Tempo, mit dem sie zuvor gestiegen waren. Zum Jahresende beschleunigte sich der Preisverfall. Dementsprechend wurde auch weniger in Wohnbauten investiert.

In dieser Situation waren viele Eigenheimbesitzer, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen konnten, gezwungen, ihre Immobilie zu verkaufen und sich eine Mietwohnung zu nehmen. Daraufhin kam es bereits im zweiten Quartal zu einem Anstieg der Mietpreise.

In Europa gerieten insbesondere die Märkte in Großbritannien und Spanien unter Druck. Bei Immobilienfinanzierungen sind in diesen Ländern variable Zinsgestaltungen üblich. Damit sind diese Darlehen besonders empfindlich gegenüber steigenden Kreditzinsniveaus und strengeren Kreditvergabebeanforderungen.

So zeigt der Markt für private Wohnimmobilien in Großbritannien bereits Anzeichen einer Abkühlung. Sowohl die Zahl der Käufer als auch die der Kreditneugenehmigungen war rückläufig. Zum ersten Mal seit Jahren sanken auch die Hauspreise.

„In den USA fand der Boom bei Wohneigentum mit zuletzt zweistelligen Wachstumsraten durch den Ausbruch der Subprime-Krise ein unvermitteltes Ende.“

Die zunehmenden Probleme an den Wohnimmobilienmärkten belebten auch die britischen Mietmärkte. Die Zahl der für Vermietungszwecke gekauften Wohnimmobilien stieg im ersten Halbjahr 2007 um fast 13 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Das Mietniveau in London – der Stadt mit dem teuersten Wohnraum weltweit – stieg bis zum Sommer 2007 wieder um fast 5 Prozent.

In Spanien wirkte sich das steigende Zinsniveau des Euroraumes unmittelbar auf den privaten Hypothekenmarkt aus, da dort etwa 96 Prozent aller privaten Hypothekendarlehen auf



Basis variabler Zinssätze vergeben wurden. Hinzu kommt, dass der spanische Wohnimmobilienmarkt tendenziell überbewertet ist und viele Spanier während des Wirtschaftsbooms der letzten Jahre in großem Umfang Konsumentenkredite aufgenommen hatten. Daher begann, sich auch in Spanien ein Rückgang der Immobilienpreise abzuzeichnen.

Weitaus weniger gravierend waren die Folgen der steigenden Zinssätze in denjenigen europäischen Ländern, in denen private Hypotheken überwiegend mit langfristigen Festzinsdarlehen finanziert werden.

Ein Beispiel hierfür ist der französische Wohnimmobilienmarkt, in dem Bauherren und Wohnungskäufer unter dem Eindruck steigender Festzinssätze nun versuchen, langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen sicherzustellen. Miet- und Kaufpreise nehmen zwar weiter zu, allerdings nur mit moderaten Steigerungsraten.

1.3.4. GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE AUSLAND

Die internationalen Büroimmobilienmärkte wuchsen auf hohem Niveau. Die Leerstände waren im dritten Jahr in Folge rückläufig, da expandierende Unternehmen einen hohen Flächenbedarf hatten. Aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur verlor die Nachfrage zum Ende des Jahres aber an Dynamik.

Die Mieten für Büroimmobilien verteuerten sich weiter. Das lag zum einen an niedrigen Leerstandsraten in den großen Städten und zum anderen am knappen Immobilienangebot. Im vergangenen Jahr wurden in den USA eher Gebäudeumbauten als Neubauten in Auftrag gegeben, da die steigenden Energiepreise höhere Baukosten nach sich zogen.

Die europäischen Büroimmobilienmärkte erlebten im Rahmen der anfänglich starken Konjunktur Rekordinvestitionen. Für die Vermietungsaktivitäten wird für die meisten Märkte für 2007 ein Volumen erwartet, das über dem hohen Niveau des Vorjahres liegen sollte.

Die Leerstands- und Mietniveaus konnten sich deshalb positiv entwickeln. Zum Ende des dritten Quartals 2007 war das durchschnittliche Leerstandsniveau im Zentrum Londons auf annähernd 4 Prozent gefallen, im Zentrum von Paris auf 5 Prozent. Und auch die Spitzenmieten erhöhten sich deutlich auf monatlich 154 Euro/Quadratmeter in London und 69 Euro/Quadratmeter in Paris.

Im zweiten Halbjahr trübte die Finanzmarktkrise die Stimmung an den Gewerbeimmobilienmärkten. Investoren erwarteten nicht mehr, dass sich an den großen Standorten der kräftige Wertzuwachs fortsetzen würde. Viele Verkäufer reduzierten deshalb ihre ursprünglich angestrebten Preise für Transaktionen.

Mittlerweile haben die zugrunde gelegten Renditen vielerorts den Tiefpunkt durchschritten. So sind in London die Renditen von Investitionen in hochwertige Büroimmobilien wieder auf 4 Prozent und in Madrid auf 4,3 Prozent gestiegen. Auch im Zentrum von Paris hat der Druck auf die Renditen nachgelassen. Diese stabilisierten sich zuletzt bei 3,8 Prozent. Vergleichbares gilt für die sogenannten sekundären Standorte wie die großen Städte in der französischen Provinz.

„Die internationalen Büroimmobilienmärkte wuchsen auf hohem Niveau und erlebten im Rahmen der anfänglich starken Konjunktur zum Teil Rekordinvestitionen.“

Wie auch an den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten veränderte sich im Gefolge der Finanzmarktkrise das Profil der Investoren. Durch die derzeitige Verteuerung von Refinanzierungsmitteln wurden Investoren mit geringem Eigenkapital zunehmend durch kapitalstarke institutionelle Investoren verdrängt, darunter auch offene deutsche Immobilienfonds. Damit einher ging ein Trend zu konservativeren Finanzierungsstrukturen mit geringeren Beleihungsausläufen.

1.4. HYPOTHEKENMARKT

Am deutschen Hypothekenmarkt herrscht seit Jahren ein harter Wettbewerb, der hauptsächlich über die Konditionen ausgetragen wird. Mit aller Kraft drängen neue Anbieter wie Direktbanken, Maklervertriebe sowie ausländische Kreditinstitute in den Markt und erhöhen Jahr für Jahr den Wettbewerbsdruck. Damit geraten zugleich die Margen in der privaten Immobilienfinanzierung zunehmend unter Druck. Europaweit sind die Margen in Deutschland am niedrigsten. Die steigende Zahl von Anbietern muss sich zudem ein seit Jahren stagnierendes Marktvolumen teilen.

Die anhaltend schwache Wohnungsbaukonjunktur hat die Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr zusätzlich verschärft. Das gesamte von den Kreditinstituten gemeldete Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite lag laut Bundesbankstatistik mit rund 182 Mrd. Euro um 3,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

Die verhaltene Neugeschäftsentwicklung konnte somit auch nicht den Rückgang des Gesamtbestandes der in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite auffangen. Dieser reduzierte sich um 1,2 Prozent. Im Vorjahr konnten die Bestände noch um 2 Prozent ausgeweitet werden.

Das Zinsniveau für langfristige Immobilienfinanzierungen blieb auch im Jahr 2007 günstig. Zwar ist die Höhe der Konditionen bei der Finanzierungsentscheidung nach wie vor ein maßgebliches Kriterium für den Abschluss einer Immobilienfinanzierung. Aber es ist auch immer deutlicher zu erkennen, dass die Kunden wieder mehr Wert auf die Qualität der Finanzierung legen – darunter vor allem auf die Beratung, den Service und die Lieferfähigkeit des Finanzierungspartners. Wichtig bleibt ihnen trotzdem auch, dass die Preise für ihre Immobilienfinanzierung wettbewerbsfähig sind.

Die sich ändernden Kundenansprüche bestätigen die strategische Ausrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes. Die Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie ihre Verbund-

partner in der privaten Immobilienfinanzierung wie die MünchenerHyp haben sich schon vor Jahren als Qualitätsanbieter positioniert und ihre Beratungs- und Servicekompetenz ausgebaut. Damit wurde eine wichtige Differenzierung im Wettbewerb erreicht und das Marktpotenzial des Verbundes gestärkt.

„Die anhaltend schwache Wohnungsbaukonjunktur hat den Wettbewerb am deutschen Hypothekenmarkt im vergangenen Jahr zusätzlich verschärft.“

Die Kunden stellten auch höhere Ansprüche an die Verlässlichkeit und Fairness einer Kreditbeziehung. Dieser Aspekt erhielt eine besondere Bedeutung durch eine umfangreiche und zugespitzte Berichterstattung in den Medien über Kreditverkäufe an private Investoren. Die Berichte verunsicherten viele private Immobilienbesitzer, da sie befürchteten, dass ihre Immobilienfinanzierung zu ihrem Nachteil weiterverkauft werden kann.

Erklärte Geschäftspolitik der Münchener Hypothekenbank ist es, vertrauensvolle und partnerschaftliche Kundenbeziehungen zu pflegen. Wir haben deshalb in der Frage des Forderungsverkaufs klar Position bezogen und öffentlich erklärt, auf den Verkauf vertragsgemäß bedienter Kredite zu verzichten. Damit unterstützen wir zugleich die Strategie der Volksbanken und Raiffeisenbanken, ihre Kunden dauerhaft zu begleiten.

„Erklärte Geschäftspolitik der Münchener Hypothekenbank ist es, vertrauensvolle und partnerschaftliche Kundenbeziehungen zu pflegen. Wir verzichten deshalb darauf, vertragsgemäß bediente Kredite an Dritte weiterzuverkaufen.“



GESCHÄFTSENTWICKLUNG





„Der Zweck des Erwerbs sei auf die Ansammlung der Mittel beschränkt, die zur Sicherung der Anstalt bei wachsender Ausdehnung, zur Erhaltung der Liquidität und zur Überwindung ungünstiger Kapitalmarktlagen benötigt werden.“

Dr. h.c. Maximilian Maria Freiherr von Soden-Fraunhofen,
erster Aufsichtsratsvorsitzender der Bayerischen
Landwirtschaftsbank

1912



2007

„Auf die Zahlen kommt es an. Nur wer solide und risikobewusst wirtschaftet, ist auch langfristig erfolgreich. Das ist auch meine Philosophie als Mitarbeiter und Mitglied der MünchenerHyp.“

Johann Götz, Abteilungsleiter Rechnungswesen
und Mitglied der Münchener Hypothekenbank eG

2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

2.1. DIE MÜNCHENERHYP 2007

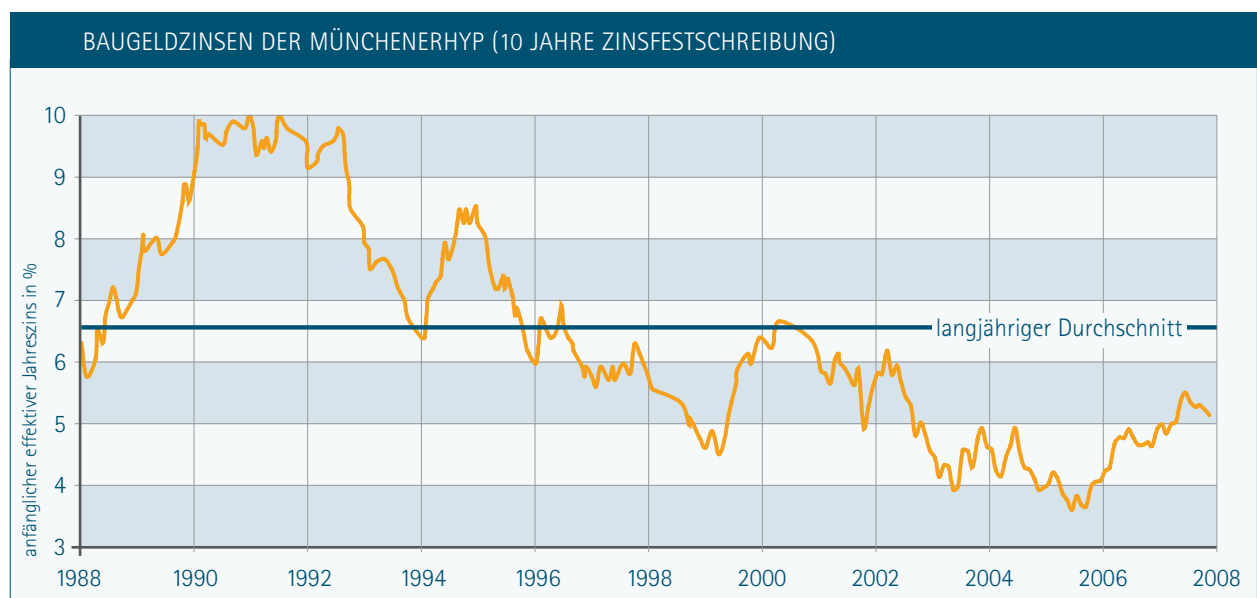
Die Münchener Hypothekbank konnte sich im wettbewerbsintensiven und margenarmen deutschen Hypothekenmarkt und im internationalen Wettbewerb gut behaupten. Innerhalb des genossenschaftlichen Finanzverbundes stiegen wir unter den Hypothekbanken zum Marktführer in der privaten Immobilienfinanzierung auf.

Das Neugeschäft entwickelte sich sehr gut und erhöhte sich vom hohen Niveau des Vorjahres aus nochmals um 41,7 Prozent auf 3,43 Mrd. Euro. Das Betriebsergebnis nach Risikovor-sorge verbesserte sich um 13,4 Prozent auf 31,6 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein gutes Neugeschäft über die Bestandserhöhung erst sukzessiv über die Laufzeit ertragswirksam wird. Aufgrund der engen Margen trägt die inländische private Immobilienfinanzierung im Gegensatz zum gewerblichen Kreditgeschäft nur unterproportional zum Betriebsergebnis bei. Die Cost-Income-Ratio konnte von 51,5 Prozent auf 49,8 Prozent ein weiteres Mal gesenkt werden.

Unsere gute Geschäftsentwicklung beruht auf einer erfolgreichen Wachstumsstrategie in unseren beiden Kerngeschäftsfeldern Wohnungsbau und Gewerbliches Kreditgeschäft. Wir gehören damit zu den wenigen Hypothekbanken, die gleichermaßen private wie gewerbliche Immobilienfinanzierungen anbieten. Auf diesen beiden Ertragssäulen basiert unser Geschäftsmodell.

„Das Neugeschäft entwickelte sich sehr gut und erhöhte sich vom hohen Niveau des Vorjahres aus nochmals um 41,7 Prozent auf 3,43 Mrd. Euro.“

In der privaten Immobilienfinanzierung haben wir die traditionelle und enge Partnerschaft zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken durch die Weiterentwicklung der Prozesse in der Kreditvergabe und Abwicklung gestärkt und konnten die Vermittlungstätigkeit ausbauen. Wir stellen unseren Vermittlungspartnern einen umfassenden Produktbaukasten für die private Immobilienfinanzierung zur Verfügung, der Angebotsvielfalt mit schlanker, IT-gestützter Abwicklung kombiniert. Damit





können die Volksbanken und Raiffeisenbanken ihre Beratungskompetenz voll entfalten und sich durch sehr individuelle und optimal an den Kundenwünschen ausgerichtete Produktvariationen im Wettbewerb hervorheben.

In der Kreditbearbeitung haben die genossenschaftlichen Rechenzentralen mit den Softwarelösungen bank21 und agreeBAP verbundweit einheitliche Prozesse geschaffen. Daraus ergeben sich erhebliche Effizienzsteigerungen im Vertrieb: Die Kundenberater werden durch die einheitliche Oberfläche im gesamten Kreditvergabeprozess vom Antrag bis zur Zusage entlastet und es bleibt ihnen mehr Zeit für Beratung und Verkauf.

Darüber hinaus ist es uns im Jahr 2007 gelungen, unsere Kundenbasis zu verbreitern: So konnten wir von der COREALCREDIT BANK AG – Nachfolgerin der Allgemeine HypothekenBank Rheinboden AG (AHBR) – im Juni ein niedrig auslaufendes, gut diversifiziertes und nahezu vollständig deckungsfähiges Portfolio privater Immobiliendarlehen übernehmen. Es umfasst rund 16.800 Darlehen zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Objekte in Deutschland mit einem Volumen von 0,7 Mrd. Euro. Die Darlehen sind ausschließlich sogenannte Performing Loans, die folglich vertragsgemäß bedient werden.

Im Dezember vereinbarten wir eine Kooperation mit der schweizerischen PostFinance, die im Februar 2008 unterzeichnet wurde. Die PostFinance ist das Finanzinstitut der Schweizerischen Post. Sie vermittelt seit 2003 Hypothekendarlehen, da es ihr nach dem Gesetz nicht erlaubt ist, ausgereichte Hypotheken und Kredite in die eigenen Bücher zu nehmen. Deshalb ist die PostFinance auf Kooperationspartner angewiesen. Die ersten gemeinsamen Kredite sollen im Sommer 2008 abgeschlossen werden.

Schließlich konnte die MünchenerHyp im vergangenen Jahr erste Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Maklervertrieben in der privaten Immobilienfinanzierung gewinnen. Das Geschäft entwickelte sich strategie- und plangemäß und soll in den kommenden Jahren verbundkonform ausgebaut werden.

Im gewerblichen Immobiliengeschäft konnten wir das Finanzierungsvolumen deutlich ausweiten und unsere Marktposition

weiter festigen. Neben dem starken US-Geschäft konnten wir sowohl im inländischen Gewerbeimmobiliengeschäft als auch in Westeuropa, insbesondere Frankreich, signifikant wachsen.

„Von den Auswirkungen der Subprime-Krise ist die Münchener Hypothekengeschäft nicht unmittelbar betroffen. Wir hatten und haben keine Engagements im Subprime-Segment, und zwar weder im Kreditgeschäft noch im Wertpapiergeschäft.“

Die Subprime-Krise und ihre Folgen für die internationalen Finanzmärkte berührten die MünchenerHyp nicht unmittelbar. Investitionen im Subprime-Segment waren und sind nicht in unserem Bestand enthalten, da wir aufgrund unserer sorgfältigen Risikopolitik nur im Prime-Segment engagiert sind. Vielmehr ergaben sich für uns aus der Finanzmarktkrise attraktive zusätzliche Geschäftsmöglichkeiten, da aufgrund der darnieder liegenden Verbriefungsmärkte das traditionelle Kreditgeschäft – besonders das Syndizierungsgeschäft – eine gewisse Renaissance erfuhr. Auf diesem Gebiet verfügen wir über die notwendige Erfahrung und Expertise, was uns zu einem attraktiven Finanzierungspartner macht.

Vor dem Hintergrund des stetig steigenden Wettbewerbsdrucks am deutschen Hypothekenmarkt wurden im vergangenen Jahr Fusionsgespräche mit der DG HYP aufgenommen. Ziel dieser Gespräche war es, zu prüfen, inwieweit durch eine Bündelung der Kräfte Marktanteile in der Immobilienfinanzierung gefestigt und Wachstumsperspektiven besser realisiert werden können. Nach eingehender Prüfung konnte jedoch bedauerlicherweise keine Einigung über wesentliche Aspekte des Zusammenschlusses und seiner Wirkungen erzielt werden. Die Vorstände von MünchenerHyp und DG HYP beendeten daraufhin einvernehmlich Ende September die Fusionsverhandlungen.

2.2. HYPOTHEKENGESCHÄFT

Unsere Zusagen an Hypothekendarlehen und sonstigen Baufinanzierungsdarlehen stiegen im Jahr 2007 um 41,7 Prozent auf 3,43 Mrd. Euro.

In der privaten Wohnungsbaufinanzierung war die originäre Neugeschäftsentwicklung, entgegen dem Branchentrend, bei uns weiter aufwärts gerichtet. Nach einem leicht verhaltenen Start zu Jahresbeginn konnten wir bereits im März die Zahlen des Vorjahresmonats deutlich übertreffen. Über das gesamte Jahr beliefen sich die Zusagen auf 1,62 Mrd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 270 Mio. Euro oder 20,2 Prozent.

Den Ankauf des Portfolios der COREALCREDIT BANK in das Neugeschäft mit einberechnet, ergibt sich ein Zusagevolumen im Geschäftsfeld privater Wohnungsbau von 2,33 Mrd. Euro. Insgesamt erhöhte sich damit das Neugeschäft auf 4,14 Mrd. Euro.

Motor des Neugeschäftes in der privaten Wohnungsfinanzierung war die sehr starke Nachfrage nach Forward-Finanzierungen, die im Jahr 2007 noch einmal zunahm. Ausschlaggebend hierfür war die Zinsentwicklung. Durch die flache Zinsstruktur waren zum einen die Zuschläge für Forward-Darlehen niedrig und

zum anderen veranlassten steigende Zinsen zahlreiche Kunden, sich vor dem Auslaufen ihrer Finanzierung noch günstige Zinsen zu sichern.

Der Vertriebs Erfolg bei Forward-Darlehen, aber auch bei anderen Produkten, speist sich zu einem großen Teil aus gemeinsam mit den genossenschaftlichen Partnerbanken durchgeführten Direct-Mailing-Kampagnen. Wir haben diese erfolgreichen Aktionen im vergangenen Jahr deutlich intensiviert und über 1,5 Mio. Haushalte erreicht.

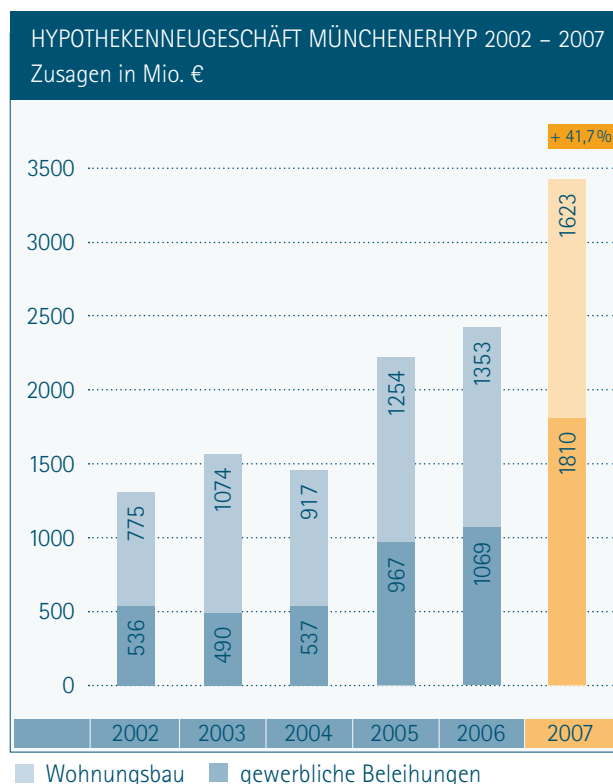
Die schwache Neubaukonjunktur spürten wir insofern, als sich der Schwerpunkt der Neuzusagen auf Finanzierungen bestehender Gebäude verschob. Deshalb konnten wir die verhaltene Nachfrage im Neubau nicht nur aufwiegen, sondern sogar überkompensieren.

Das verhaltene Neugeschäft der deutschen Kreditwirtschaft in der Wohnungsbaufinanzierung intensivierte den Wettbewerb im Prolongationsgeschäft weiter. Trotzdem konnten wir unsere Prolongationsquote im zurückliegenden Jahr auf 57 Prozent verbessern. Einschließlich vorgezogener Prolongationen betrug das Prolongationsvolumen im Wohnbau 553 Mio. Euro.

Der Erfolg ist wesentlich auf den Ausbau unseres Prolongations-services für die Volksbanken und Raiffeisenbanken zurückzuführen. In einer ersten Kampagne sprachen wir die Kunden früherzeitiger als bisher an. Unsere Partnerbanken hatten dadurch die Möglichkeit, ihre Kunden eingehender zu beraten. Dieser Service wird aufgrund der positiven Ergebnisse derzeit ausgebaut und künftig allen genossenschaftlichen Partnerbanken zur Verfügung gestellt.

Noch kräftiger als in der privaten Wohnungsbaufinanzierung konnten wir im gewerblichen Kreditgeschäft zulegen. Das Neugeschäftsvolumen wuchs um 740 Mio. Euro oder 69,2 Prozent auf 1,81 Mrd. Euro.

Erneut war das Wachstum des Auslandsgeschäftes besonders ausgeprägt. Das Neugeschäft stieg um 49,5 Prozent oder 361,2 Mio. Euro auf 1,09 Mrd. Euro. Zum überwiegenden Teil erziel-

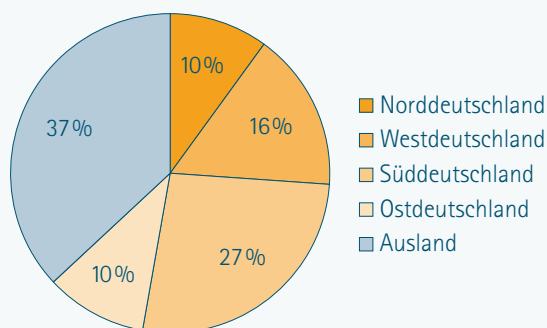




ten wir die Zuwächse wieder in den USA. Auch im vergangenen Jahr konnten wir unsere Strategie, erstrangige oder niedrig auslaufende Finanzierungstranchen zu übernehmen, erfolgreich umsetzen. Unsere Beziehungen zu großen und leistungsfähigen amerikanischen Banken haben sich weiter gefestigt und sorgten für einen konstanten Neugeschäftszufluss. Wie auch in den Vorjahren war das Subprime-Segment nicht Teil unserer Geschäftstätigkeit und ist somit auch nicht in unserem Bestand enthalten. Der Anteil des US-Geschäftes am gesamten Auslandsneugeschäft belief sich auf rund 77 Prozent, das sind 7 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr.

Der prozentuale Rückgang ergibt sich daraus, dass wir das Neugeschäft im europäischen Ausland insbesondere in Frankreich ausbauen konnten. Seit Mitte des Jahres sind wir in Frankreich im Direktgeschäft tätig, mit Schwerpunkt in Paris. Der Anteil des Frankreich-Geschäftes am ausländischen Neugeschäft beträgt 8,6 Prozent.

REGIONALE SCHWERPUNKTE IM HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT



Am inländischen Gewerbeimmobilienmarkt konnten wir ein überdurchschnittliches Wachstum des Neugeschäftes von 127 Prozent auf 719,2 Mio. Euro verzeichnen. Angesichts des ausgeprägten Wettbewerbs um Konditionen und Risikoparameter sind wir mit diesem Ergebnis sehr zufrieden, zumal wir bei den Zusagen nicht von unseren hohen Risikostandards abgewichen sind. Zum Ende des Jahres verbesserte sich zudem die Wettbe-

werbssituation, da sich der Finanzierungsmarkt durch die restriktiveren Kreditbedingungen in Richtung unserer Risikopolitik bewegte.

2.3. KREDITGESCHÄFT MIT STAATEN UND BANKEN SOWIE KOMMUNALFINANZIERUNG

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken betreibt die MünchenerHyp überwiegend in Deutschland. International sind wir ausschließlich in Europa aktiv. Zusagen erfolgen allein unter Ertragsgesichtspunkten.

Im Wertpapiergeschäft mit staatlichen Schuldnern und inländischen Gebietskörperschaften erwerben wir vor allem handelbare Schuldscheine von Bundesländern, Gebietskörperschaften sowie von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten für den eigenen Bestand. Im klassischen Kommunalkreditgeschäft arbeiten wir traditionell eng mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zusammen.

Das Neugeschäftsvolumen bei Krediten an Staaten und Banken sowie im Kommunalkreditgeschäft betrug 1,9 Mrd. Euro, nach 2,3 Mrd. Euro im Vorjahr.

„An den Gewerbeimmobilienmärkten konnten wir ein überdurchschnittliches Wachstum des Neugeschäftes verzeichnen, ohne dass wir von unserer konservativen Risikopolitik abgewichen sind.“

2.4. REFINANZIERUNG

Die anhaltenden Turbulenzen an den Finanzmärkten stellten in der zweiten Jahreshälfte das Refinanzierungsgeschäft der Kreditinstitute vor große Herausforderungen. Trotz der verschlechterten Bedingungen für Emissionen konnten wir unsere Ziele im Refinanzierungsgeschäft voll erreichen. Der Bruttoabsatz betrug im Berichtsjahr 6,1 Mrd. Euro. Davon entfielen

rund 70 Prozent auf Festzinsanleihen, rund 26 Prozent auf variabel verzinsliche Anleihen und rund 4 Prozent auf strukturierte Anleihen. Die Rückflüsse im Passivgeschäft betrugen 6,0 Mrd. Euro, sodass sich ein Nettoabsatz in Höhe von 0,1 Mrd. Euro ergibt.

Vor dem Hintergrund der Vertrauenskrise an den Finanzmärkten kam der eigenen Liquidität eine besondere Bedeutung zu. Die MünchenerHyp zeigt sich hier in einer soliden Verfassung. Ausreichende Liquidität war und ist jederzeit gegeben. Daher bestand für die MünchenerHyp kein Anlass zu großvolumigen Emissionen. Entsprechend wurde im vergangenen Jahr auch kein Jumbo-Pfandbrief emittiert.

Im Mai 2007 platzierten wir erstmals einen festverzinslichen öffentlichen Pfandbrief in Schweizer Franken. Das Volumen der Transaktion belief sich auf 250 Millionen Schweizer Franken, die Laufzeit betrug zehn Jahre. Unser Debüt war äußerst erfolgreich, die Nachfrage war ausgesprochen hoch. Weitere Emissionen am Schweizer Kapitalmarkt sind geplant, da dieser für uns attraktive Refinanzierungsmöglichkeiten bietet und wir den Investorenkreis für unsere Wertpapiere erweitern können.

Zur kurzfristigen Refinanzierung nutzten wir erneut Slimbo-Anleihen. Im Februar und Juni emittierten wir zwei Anleihen mit einer Laufzeit von zehn und vier Monaten sowie einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. Euro. Slimbo-Anleihen, die durch den öffentlichen Deckungsstock abgesichert sind, finden großen Anklang bei Anlegern, die höchst liquide, kurz laufende Papiere suchen.

Auch im vergangenen Jahr würdigten Anleger und Marktteilnehmer wieder die transparente Refinanzierungsstrategie, den investorenorientierten Marktauftritt und den guten Service der MünchenerHyp.

Das Derivatevolumen belief sich zum Jahresende auf 47,2 Mrd. Euro. Zinsswaps stellten mit 44,2 Mrd. Euro den größten Anteil.

2.5. CREDIT TREASURY

Der Bereich Credit Treasury ist verantwortlich für die Syndizierung, das Portfoliokreditgeschäft, die Investitionen in Mortgage Backed Securities (MBS), das kapitalmarktorientierte Immobilienfinanzierungsgeschäft und für mögliche Verbriefungen der Bank. Die Aktivitäten der Credit Treasury sind national wie international ausgerichtet.

Im Rahmen des Syndizierungsgeschäftes konnten 851 Mio. Euro an Finanzierungsbeteiligungen hereingenommen werden, davon entfielen rund 501 Mio. Euro allein auf das zweite Halbjahr 2007. Darüber hinaus konnten auch alle zur Absyndizierung vorgesehenen Kreditteile erfolgreich und zu marktgerechten Margen an andere Banken weitergereicht werden.

Durch die Finanzmarktkrise kam der gesamte Verbriefungsmarkt zum Erliegen. Viele Banken, die in der Vergangenheit ihre gewerblichen Immobilienfinanzierungen zügig verbriefen konnten, nutzten nach dem Wegfall dieser Option im großen Umfang wieder den Syndizierungsmarkt. Da wir seit Jahren in diesem Marktsegment sehr aktiv geblieben sind, konnten wir von den erhöhten Syndizierungsvolumina signifikant profitieren.

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf das Finanzierungsgeschäft brachten der Credit Treasury somit zusätzliche Geschäftschancen. Die Krise beendete die mitunter irrationale Einengung der Spreads bei den Mortgage Backed Securities, wie sie zuvor über Jahre hinweg zu beobachten war. Am Sekundärmarkt sanken die Kurse auf breiter Front. In diesem veränderten Umfeld konnten wir ein konditions- und risikomäßig attraktives Portfolio an europäischen Residential- beziehungsweise Commercial Mortgage Backed Securities aufbauen. Sämtliche erworbenen Papiere gehören zum Prime-Segment und verfügen über AAA-Ratings.



ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE





„Der Gewinn, den das Darlehensgeschäft bringt ..., wird bei der Landwirtschaftsbank ausschließlich zum Besten ihrer Genossen verwendet.“

Dr. h.c. Karl Freiherr von Cetto-Reichertshausen,
Vorstand und erster Direktor der Bayerischen Landwirtschaftsbank

1898



2007

„Die Mitgliedschaft bei der MünchenerHyp ist für mich mehr als eine attraktive Kapitalanlage. Mitglieder auf der Generalversammlung zu vertreten heißt auch, die Geschicke der Bank mitzugestalten.“

Siegfried Cofalka, Mitglied der Vertreterversammlung der Münchener Hypothekenbank eG



3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1. BILANZSTRUKTUR

Die Bilanzsumme erhöhte sich aufgrund des guten Hypothekenneugeschäftes von 31,9 Mrd. Euro auf 32,9 Mrd. Euro.

Der Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungsdarlehen stieg von 12,2 Mrd. Euro um knapp 2 Mrd. Euro auf 14,1 Mrd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 15,8 Prozent. Hierin ist auch der Portfolioankauf in Höhe von 0,7 Mrd. Euro enthalten.

Der Bestand der Auslandsbeleihungen erhöhte sich von 10 Prozent auf 16 Prozent des Gesamtbestands. Mit 1,4 Mrd. Euro entfällt der größte Anteil auf das USA-Geschäft.

Vom Hypothekenbestand werden 10,6 Mrd. Euro als Deckung für begebene Pfandbriefe verwendet. Das Hypothekenportfolio zeigt weiterhin eine breite Diversifizierung über Branchen, Objektarten und Regionen. Der regionale Schwerpunkt ist nach wie vor Süddeutschland.

„Der Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungsdarlehen stieg um knapp 2 Mrd. Euro auf 14,1 Mrd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 15,8 Prozent. Hierin ist auch ein Portfolioankauf in Höhe von 0,7 Mrd. Euro enthalten.“

Der Staatskreditbestand einschließlich der Wertpapiere im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken reduzierte sich von 16,2 Mrd. Euro auf 14,1 Mrd. Euro, während sich der Bestand der anderen Wertpapiere um 1,3 Mrd. Euro erhöhte.

Nach den institutsinternen Kriterien wurden die Anleihen und Schuldverschreibungen dem Anlagevermögen mit 5,6 Mrd. Euro und der Liquiditätsreserve mit 1,6 Mrd. Euro zugeordnet.

Der Bestand der Refinanzierungsmittel stieg von 29,9 Mrd. Euro auf 30,1 Mrd. Euro.

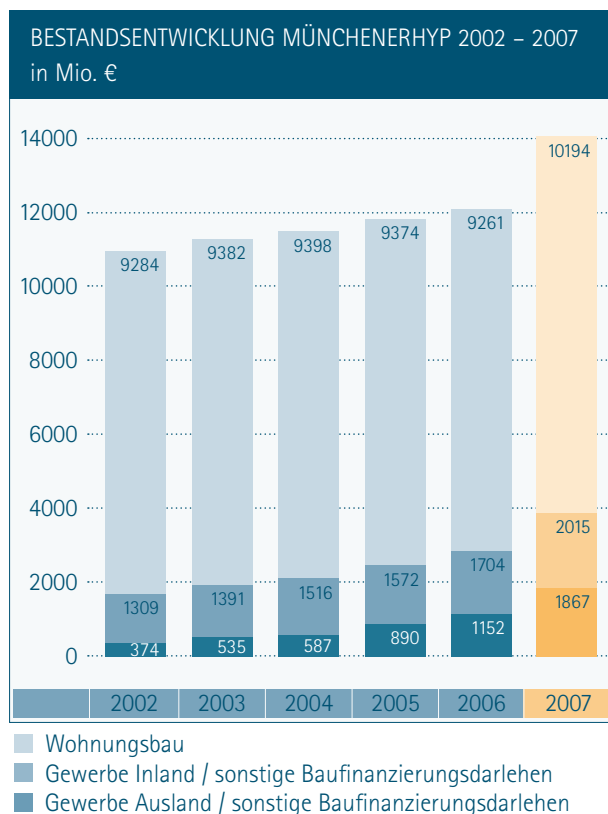
Das Kernkapital beträgt 619,1 Mio. Euro. Davon entfallen auf die Geschäftsguthaben 126 Mio. Euro, die damit um 2,4 Mio. Euro gewachsen sind.

Das haftende Eigenkapital beläuft sich auf 926,6 Mio. Euro. Die Solvabilitätskennziffer für das Kernkapital beträgt 6,5 Prozent und für das Gesamtkapital 9,7 Prozent.

3.2. ERTRAGSENTWICKLUNG

Dank des guten Neugeschäftes und der Ausweitung des Hypothekenstocks konnten wir unser Betriebsergebnis erneut steigern.

Der Zinsüberschuss erhöhte sich auf 121,2 Mio. Euro. Er liegt damit um 10,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 110,5 Mio. Euro.





Mehr Neugeschäft bedeutet für die MünchenerHyp immer auch, dass höhere Provisionen an die vermittelnden Partnerbanken ausgezahlt werden. Daher erhöhte sich der negative Provisionssaldo um 7,6 Mio. Euro auf 21,2 Mio. Euro. Dies wirkt sich wiederum auf den Zins- und Provisionsüberschuss aus. Dieser liegt mit 100,0 Mio. Euro um 3,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 96,9 Mio. Euro.

Beim Verwaltungsaufwand ist es uns gelungen, mit 49,8 Mio. Euro die Zielmarke von 50 Mio. Euro zu unterschreiten. Der Vorjahreswert von 53,6 Mio. Euro war durch den Sondereffekt der Herabsetzung des Abzinsungssatzes bei den Pensionsrückstellungen mit 3,8 Mio. Euro beeinflusst. Wird dieser einmalige Sondereffekt von den Aufwendungen des Vorjahres abgezogen, so ist der Verwaltungsaufwand im Vergleich zu 2006 stabil geblieben, obwohl der kräftige Anstieg des Neugeschäftes unsere Ressourcen deutlich stärker beansprucht hat.

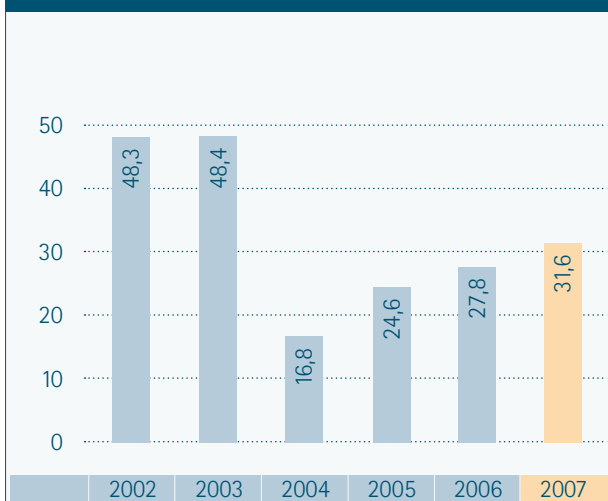
Bei den Personalaufwendungen weisen wir einen Wert von 27,3 Mio. Euro aus. Die anderen Verwaltungsaufwendungen einschließlich der Abschreibungen liegen bei 22,5 Mio. Euro.

Der Verwaltungsaufwand von knapp 50 Mio. Euro zeigt, dass die 2004 eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen voll gegriffen haben und nachhaltig wirken. Die damaligen Verwaltungsaufwendungen lagen mit 54,4 Mio. Euro um 4,6 Mio. Euro höher als heute.

Durch den höheren Zins- und Provisionsüberschuss und die niedrigeren Verwaltungsaufwendungen hat sich die Cost-Income-Ratio von 51,5 Prozent (ohne den Sondereffekt Pensionsrückstellungen) weiter auf 49,8 Prozent verbessert. Eine günstige Cost-Income-Ratio ist Voraussetzung für eine Bank unserer Struktur, um sich im Markt erfolgreich behaupten zu können. Wir werden uns deshalb auch in Zukunft auf eine weitere Verbesserung der Cost-Income-Ratio unter Berücksichtigung der Bankziele konzentrieren.

„Der Verwaltungsaufwand von knapp 50 Mio. Euro zeigt, dass die 2004 eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen voll gegriffen haben und nachhaltig wirken.“

BETRIEBSERGEBNIS NACH RISIKOVORSORGE
in Mio. €



Der negative Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge ergibt sich vor allem aus dem Buchverlust bei der Veräußerung eines Gebäudes. Dieser Posten der Ertragsentwicklung lässt sich nicht mit dem Vorjahreswert vergleichen, weil darin eine Steuergutschrift in Höhe von rund 20 Mio. Euro enthalten war.

Das Gleiche gilt für das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge in Höhe von 49,0 Mio. Euro.

Das Bewertungsergebnis aus Forderungen im Kreditgeschäft und Wertpapieren des Umlaufvermögens fällt mit minus 26,8 Mio. Euro deutlich niedriger aus als im Vorjahr. Auch dieser Wert ist nur bedingt mit dem Vorjahreswert vergleichbar, da es aufgrund der Steuergutschrift im Jahr 2006 möglich war, die § 340 f HGB Reserven deutlich zu stärken. Die Einzelwertberichtigungen, die seit Jahren rückläufig sind, konnten nochmals gemindert werden.

Das Bewertungsergebnis aus Finanzanlagen weist einen positiven Wert von 9,3 Mio. Euro aus. Dieser kommt zustande durch Verkäufe von Wertpapieren des Anlagevermögens sowie die planmäßige Hebung von steuerfreien Reserven bei den Beteiligungen.

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge liegt mit 31,6 Mio. Euro um 3,8 Mio. Euro oder 13,4 Prozent über dem Vorjahresergebnis von 27,8 Mio. Euro.

Nach Abzug der außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 2,7 Mio. Euro, die durch die Fusionsprüfungen entstanden sind, der Zinsen für stille Beteiligungen in Höhe von 15,6 Mio. Euro und eines Steueraufwands von 1,3 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 12,0 Mio. Euro.

3.2.1. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis ist eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 5,0 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 7.735.187,14 Euro soll wie folgt verteilt werden:

5,5 Prozent Dividende	6.928.580,35 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	806.606,79 Euro

3.3. RATING

Nach dem Ende der Fusionsgespräche mit der DG HYP bestätigte Moody's im Oktober das gute Rating von Aa3 für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten. Unverändert wurden auch die Öffentlichen Pfandbriefe und die Hypothekendarlehen mit Aaa bewertet. Im Juli hatte Moody's die Ratings für langfristige Verbindlichkeiten und die fundamentale Finanzkraft unter Beobachtung gestellt. Dieser Zusatz wurde wieder entfernt. Alle Ratings der MünchenerHyp sind mit dem Ausblick „stabil“ versehen.

In ihrem Bericht hob die Agentur die Positionierung am Markt sowie das Risikoprofil der MünchenerHyp hervor. Positiv bewertet wurde insbesondere die Zusammenarbeit mit Banken des genossenschaftlichen Finanzverbundes. Moody's würdigte zudem die konservative Risikopolitik der Bank und die daraus resultierende hohe Qualität des Bestandes der Deckungsstöcke, die sich in den Ratings widerspiegelt.

Ratingübersicht

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

„Moody's bestätigte das gute Rating von Aa3 für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten. Unverändert wurden auch die Öffentlichen Pfandbriefe und die Hypothekendarlehen mit Aaa bewertet. Alle Ratings der MünchenerHyp sind mit dem Ausblick 'stabil' versehen.“

3.4. TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die M-Wert GmbH und die M-Service GmbH sind hundertprozentige Tochtergesellschaften der MünchenerHyp.

Das Kerngeschäft der **M-Wert GmbH** ist die Bewertung von Immobilien aller Art, die Erstellung von Marktwertgutachten sowie die Ermittlung eines Beleihungswertes gemäß § 16 PfandBG. Die Gutachten tragen wesentlich dazu bei, tragfähige Entscheidungen im Immobilienkreditgeschäft zu finden.

Bei ihrer Gründung im Jahr 1999 war die M-Wert eine der ersten Bewertungsgesellschaften am Markt. Heute ist sie an acht Standorten in Deutschland präsent. Die Gesellschaft erzielte bisher in allen Geschäftsjahren ein positives Ergebnis.



Mittlerweile hat sich der Wettbewerb unter den Bewertungsgesellschaften deutlich intensiviert. Zahlreiche Bewertungsgesellschaften wurden von Finanzinstituten, Wirtschaftskanzleien oder Maklern gegründet. Zunehmend drängen aber auch freie Sachverständige auf den Markt. In diesem Wettbewerbsumfeld kommt der Seriosität und Qualität der Leistungen eine wachsende Bedeutung zu. Sie ermöglichen die notwendige Differenzierung im Wettbewerb. Deshalb stellt die M-Wert hohe Anforderungen an die Qualifikation ihrer Mitarbeiter und die Qualität ihrer Gutachten, damit alle gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen stets erfüllt werden können.

Die Expertisen der M-Wert werden wegen ihrer fachlichen Kompetenz von den Kunden innerhalb und außerhalb des Finanzverbundes hoch geschätzt, da sie vor allem das Bedürfnis der Kunden nach Qualität und Seriosität erfüllen. Dies ergab eine Umfrage zur Qualität von Bewertungsleistungen, welche die M-Wert im Jahr 2007 bei der Bayerischen Akademie für Werbung und Marketing (BAW) durchführen ließ.

Ausgehend von einem hohen Niveau war der Umsatz der M-Wert im Berichtszeitraum leicht rückläufig. Zugleich konnten die Aufwendungen reduziert werden, sodass auch für das Geschäftsjahr 2007 ein positives Ergebnis erzielt werden konnte.

Die **M-Service GmbH** unterstützt das Workout-Management und das Immobilienmanagement der MünchenerHyp. Sie hat seit 2006 eine Inkassozulassung und ist seit 2007 auch als Inkassounternehmen für die MünchenerHyp tätig.

Die M-Service übt derzeit noch die Komplementärfunktion innerhalb der Objektgesellschaft zur Sanierung des ehemaligen Bankgebäudes an der Nußbaum-/Mathildenstraße aus. Die Baumaßnahmen wurden im vergangenen Jahr wie erwartet abgeschlossen. Sämtliche Einheiten wurden zu den kalkulierten Preisen verkauft.

In beschränktem Umfang verfügt die M-Service über eigenen Immobilienbestand. Mit der MünchenerHyp besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

3.5. RISIKOBERICHT

Für die erfolgreiche Steuerung der Geschäftsentwicklung ist entscheidend, dass Risiken jederzeit kontrollierbar sind. Dem Risikomanagement kommt deshalb in der Gesamtbanksteuerung ein hoher Stellenwert zu.

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

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gibt mit den „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk) Regelungen für die Ausgestaltung des Risikomanagements vor. Diesem Regelwerk trägt die MünchenerHyp vollumfänglich Rechnung. Auswirkungen oder Änderungen der Anforderungen, die sich aus der Fortschreibung der MaRisk ergeben, werden analysiert und zeitnah eingearbeitet.

Basis des Risikomanagements ist die Analyse und Darstellung der existierenden Risiken einerseits und des vorhandenen Risikodeckungspotenzials andererseits. Dazu sind angemessene Kontrollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert, wobei die interne Revision als prozessunabhängige Stelle die Überwachungsfunktion innehat.

Bei der Analyse und Darstellung der existierenden Risiken wird unterschieden nach Kreditausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationellem Risiko.

Das **Kreditausfallrisiko** ist die Risikoart mit der größten Bedeutung für das Immobilienfinanzierungsgeschäft. Mit Kreditausfall wird die Gefahr beschrieben, dass der Kreditnehmer oder Gruppen von Kreditnehmern Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Kreditgeber verzögert, nur teilweise oder gar nicht nachkommen. Zum Kreditrisiko zählt auch das sogenannte

(Credit-)Spreadrisiko. Der Credit Spread bezeichnet die Renditedifferenz zwischen einer risikolosen Anleihe und einer ausfallbedrohten Anleihe. Spreadrisiken berücksichtigen die Gefahr, dass sich die Zinsdifferenz einer risikobehafteten und einer risikolosen Anleihe bei gleichbleibender Bonität verändern kann. Die Gründe für geänderte Renditeaufschläge sind

- >> variierende Einschätzungen der Marktteilnehmer bezüglich der Bonität des Emittenten,
- >> die tatsächliche Änderung der Kreditqualität des Emittenten
- >> und makroökonomische Gesichtspunkte, welche die Bonitätskategorien beeinflussen.

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risikostrategie finden sich weitergehende Ausführungen zu den Teilstrategien hinsichtlich Zielkunden und Zielmärkten sowie Festlegungen zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene. Bei der Festlegung von strategischen Kreditlimiten wird ein Verfahren auf der Grundlage des Kreditrisiko-Value-at-Risk (CVaR) angewendet. Limitiert wird der individuelle Beitrag einer Einheit/eines Kreditnehmers zum Kreditrisiko der Bank insgesamt: der sogenannte „Marginal CVaR“. Darüber hinaus werden für bestimmte Geschäftsarten auch Objektlimite festgelegt. Außerdem wird durch die Länderlimite eine hinreichende regionale Diversifizierung sichergestellt.

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. Zusätzlich ist zur Früherkennung von Risiken ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem im Einsatz.

Für die Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnbaufinanzierung und unsere seit Jahren stabilen Kreditgenehmigungsverfahren ihren

Niederschlag in einem Bestand mit unterdurchschnittlichem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Banken mit herausragender Bonität beschränkt. Dieses wird ergänzt durch unsere Aktivitäten im Bereich Schuldverschreibungen und Termingelder mit Banken sowie Investitionen in Wertpapiere von Banken, die durch deren Schuldtitel gedeckt sind.

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

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

Optionen beinhalten die folgenden Risiken: Volatilitätsrisiko (Vega; Risiko, dass sich aufgrund zunehmender oder abnehmender Volatilität der Wert eines derivativen Instruments ändert, bei dem die Volatilität des Underlyings in die Bewertung mit einfließt), Zeitrisiko (Theta; Zeitrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich aufgrund fortlaufender Zeit der Wert eines derivativen Instruments ändert, bei dem die Restlaufzeit des Kontraktes in die Bewertung mit einfließt), Rho-Risiko (Risiko der Veränderung des Optionswertes bei einer Änderung des risikolosen Zinssatzes) und Gamma-Risiko (Risiko der Veränderung des Options-Delta bei einer Preisänderung des Basiswerts).

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



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

Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte Delta-Vektor, gegeben durch den barwertigen Verlust pro Laufzeitband, der bei Erhöhung der Swap-Mitte-Kurve um einen Basispunkt erlitten wird. 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.

Unter **Liquiditätsrisiken** werden Gefährdungen der Gewinne und des Kapitals zusammengefasst, die bei einer potenziellen Zahlungsunfähigkeit eintreten können. Die MünchenerHyp unterscheidet zwischen der kurzfristigen Sicherung der Zahlungsfähigkeit und der kurz-, mittel- und längerfristigen strukturellen Liquiditätsplanung. Die kurzfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit hat zum Ziel, dass die Bank tagtäglich in der Lage ist, ihren ordnungsgemäßen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und im vollen Umfang zu entsprechen (Zahlungsbereitschaft). Die geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Liquiditätsreserve von Banken sind dabei vollumfänglich umgesetzt. Die strukturelle Liquiditätsplanung hat die Sicherung der kurz-, mittel- und langfristigen Liquidität zum Ziel. Strukturelle Liquiditätslücken können frühzeitig mittels einer Liquiditätsvorschau identifiziert werden, um sie mit geeigneten Refinanzierungen schließen zu können.

EDV-technisch wird die kurzfristige Liquiditätsplanung unterstützt, indem die ein- und ausgehenden Zahlungsströme für einen Ein-Jahres-Zeitraum taggenau ausgerollt werden. Die EDV-Anwendung für die strategische Liquiditätsplanung überschaubar dagegen einen Zeitraum von dreißig Jahren. Sie stellt den differenziellen und kumulierten Liquiditätsbedarf sowie den Maximum Cash Outflow dar. Kündbare Bilanzpositionen

werden zur Szenarioanalyse wahlweise per nächstem Kündigungstermin, per juristischer Fälligkeit oder gewichtet mit der Ausübungswahrscheinlichkeit in der Liquiditätsvorschau berücksichtigt. Da für eine Hypothekenbank die Liquiditätssteuerung eng mit den Erfordernissen der Pfandbrief-Deckung verknüpft ist, sind Liquiditäts- und Deckungsvorschau EDV-technisch gekoppelt.

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

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

3.5.1. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ZUR ABSICHERUNG

Zur weiteren Risikominimierung und Absicherung unserer Geschäfte setzten wir Hedge-Geschäfte in Form von Zins- und Währungsderivaten ein. Kreditderivate wurden nicht eingesetzt. Auf der Ebene einzelner Geschäfte griffen wir auf Asset-Swaps als Mikrohedgies zurück. Strukturierte Grundgeschäfte wie zum Beispiel kündbare Wertpapiere wurden entsprechend mit strukturierten Asset-Swaps abgesichert. Für die Wechselkursicherung von 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.

3.6. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein herausragender strategischer Erfolgsfaktor unserer Bank. Ihre Entwicklung und die Förderung ihrer fachlichen und sozialen Kompetenz haben für uns einen hohen Stellenwert. Wir sind deshalb stolz darauf, wie sehr sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets für die Münchener Hypothekbank einsetzen. Ihr Engagement und ihre Verbundenheit mit unserer Bank waren im vergangenen Jahr, in dem viele schwierige und zukunftsweisende Herausforderungen zu bewältigen waren, von großer Bedeutung für den Unternehmenserfolg. So haben insbesondere die Fusionsgespräche mit der DG HYP die Kapazitäten unseres Hauses über Monate hinweg stark beansprucht. Trotz dieser Zusatzbelastungen haben sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiterhin konsequent für ihre Kunden eingesetzt und die guten Zuwächse im Neugeschäft erarbeitet. Für die besonderen Leistungen im Jahr 2007 danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Unser Dank gilt auch dem Betriebsrat und dem Sprecherausschuss für die leitenden Angestellten für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Im Durchschnitt beschäftigte die MünchenerHyp im vergangenen Jahr 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Restrukturierung im IT-Bereich wurde erfolgreich abgeschlossen. Der dabei notwendige Personalabbau erfolgte sozialverträglich. Zum Teil wurden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für einen neuen Aufgabenbereich in der Bank erfolgreich umgeschult.

Seit Jahren weist die MünchenerHyp eine hohe Ausbildungsquote auf. Von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat inzwischen jeder sechste seine Berufsausbildung in unserem Haus absolviert, entweder als Bankkaufmann/-frau oder als Kaufmann/-frau für Bürokommunikation. Im vergangenen Jahr konnten alle Trainees und Auszubildenden, welche die erforderlichen Leistungen erbracht haben, in ein festes Angestelltenverhältnis übernommen werden.

Die MünchenerHyp genießt am Personalmarkt eine hohe Attraktivität als Arbeitgeber mit marktgerechter und leistungsorientierter Bezahlung. Dieser gute Ruf spiegelt sich nicht zuletzt in einer im vergangenen Jahr deutlich gestiegenen Zahl von Initiativbewerbungen wider.

Die geplante Steigerung des Neugeschäftes und die strategische Weiterentwicklung der ergänzenden Vertriebswege werden voraussichtlich zusätzlich Kapazitäten erfordern. Soweit diese nicht aus den eigenen Reihen gedeckt werden können, sind in begrenztem Umfang Neueinstellungen vorgesehen.

Personalstrategisch wird zudem ein weiterentwickeltes Führungstrainingskonzept umgesetzt werden. Ziel ist es, durch erfolgreiche Führung unternehmerische Chancen noch besser auszunutzen.

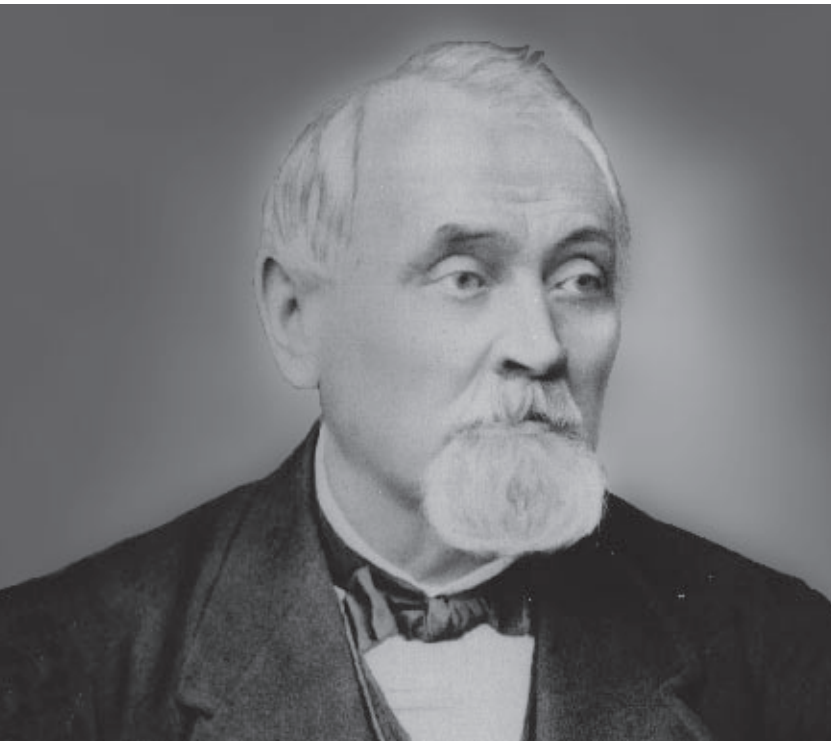
Wir sehen die zielgerichtete Entwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowohl als eine Investition in die künftige Leistungsfähigkeit unserer Bank als auch als eine Aufgabe, die beruflichen und persönlichen Perspektiven zu stärken. Deshalb setzen wir in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Erwartung, dass sie sich aus eigener Initiative fachlich und methodisch weiterbilden und Veränderungen gegenüber aufgeschlossen sind. Wir unterstützen dies durch Personalentwicklungsmaßnahmen. Dazu zählen ein großes Angebot an überbetrieblichen Fortbildungslehrgängen und Trainingsprogramme, mit denen wir Schlüsselqualifikationen im Berufsleben fördern. Diese freiwilligen Programme verzeichneten bislang über 700 Teilnehmer.

Die Personalfuktuation blieb wie in den Vorjahren niedrig. Auch die Arbeitsausfälle durch Krankheit sind seit Jahren unterdurchschnittlich. Zwölf Mitarbeiter konnten ihr 10-jähriges und drei Mitarbeiter ihr 25-jähriges Dienstjubiläum feiern. Dies zusammen genommen zeigt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gern für die MünchenerHyp arbeiten und sich überdurchschnittlich stark mit ihrem Unternehmen identifizieren.



UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK





„Eine selbständige, eine gesicherte Existenz kann sich der Mensch überall nur durch eigene Kraft, indem er sich auf sich selbst verlässt, auf sich allein stützt, verschaffen.“

Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883),
Initiator von genossenschaftlichen Vorschuss- und
Kreditvereinen, die Vorläufer der heutigen Volksbanken

1859



2007

„Als Kunde bekomme ich bei der Münchener Hypothekenbank nicht nur eine faire Finanzierung zu guten Konditionen. Als Mitglied profitiere ich zudem direkt vom Geschäftserfolg der Bank.“

Alina Mertens, Kundin und Mitglied der Münchener Hypothekenbank eG



4. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK

4.1. 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.

Basis der Unternehmensplanung ist das strategische Programm „MHB 2008“. Darin wurden die quantitativen Ziele und Maßnahmen definiert. Zur Erreichung dieser Ziele wurden umfangreiche Maßnahmen sowohl zur Kostensenkung und zur Prozessoptimierung als auch zur Ertragssteigerung definiert. Die Maßnahmen liegen weitgehend im Plan. Die meisten davon sind bereits abgeschlossen, sodass mit weiteren geplanten positiven Effekten in den kommenden Jahren zu rechnen ist. Der Schwerpunkt der umgesetzten Maßnahmen lag im Jahr 2007 sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Kostenseite. Die MünchenerHyp hat die geplante operative Zielgröße beim Verwaltungsaufwand im Jahr 2007 erneut vorzeitig erreicht. Parallel dazu erfolgt derzeit die strategische Weiterentwicklung der Bank, um den Herausforderungen der nächsten Jahre gewachsen zu sein.

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

Um die Planung erfolgreich umzusetzen, greifen wir auf unseren bewährten Planungsprozess zurück, 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.

„Zur Erreichung der Ziele des Strategieprogramms MHB2008 wurden umfangreiche Maßnahmen sowohl zur Kostensenkung und zur Prozessoptimierung als auch zur Ertragssteigerung definiert. Die meisten Maßnahmen sind bereits abgeschlossen, sodass mit weiteren geplanten positiven Effekten in den kommenden Jahren zu rechnen ist.“

4.2. AUSBLICK

Die konjunkturellen Erwartungen für das Jahr 2008 werden von Sorgen über die Dauer der Finanzmarktkrise und die zunehmende Gefahr eines Wachstumsrückgangs in den USA bestimmt. Bereits im Januar meldeten zahlreiche große Kreditinstitute vor allem in den USA einen deutlich erhöhten Abschreibungsbedarf. Mit Jahresbeginn verlor zudem das amerikanische Wirtschaftswachstum stark an Schwung und auch die Arbeitsmarktdaten blieben hinter den Erwartungen zurück. Die amerikanische Regierung sah sich deshalb veranlasst, ein großes Konjunkturprogramm aufzulegen. Nach weltweit dramatischen Einbrüchen an den Aktienmärkten senkte die amerikanische Notenbank Mitte Januar die Leitzinsen in einem kräftigen Schritt um 0,75 Prozentpunkte auf 3,5 Prozent. Eine weitere Senkung um 0,5 Prozentpunkte auf aktuell 3,0 Prozent folgte nur kurz darauf. Aufgrund der eingetrübten Wirtschaftsaussichten rechnen die Märkte mit weiteren Zinssenkungen in den USA auf 2,0 Prozent zur Jahresmitte.

Viele Konjunkturprognosen rechnen wegen der unsicheren Perspektiven der amerikanischen Wirtschaft und der Unwägbarkeiten über die Dauer der Finanzkrise mit einem niedrigeren Wachstum der Weltwirtschaft von etwa 4 Prozent. Im Euro-Raum wird sich die Konjunktur voraussichtlich eher moderat abschwächen und schwächer als zuletzt entwickeln.



Die Konjunkturforscher gehen davon aus, dass sich das Wachstumstempo verlangsamen wird. Für die Jahre 2008 und 2009 sagen sie für Deutschland ein Wirtschaftswachstum zwischen 1,5 und 2,0 Prozent voraus. Näher am oberen Ende der Bandbreite im ersten Jahr, näher an der unteren Grenze im zweiten. Die gute Entwicklung des Arbeitsmarktes dürfte allerdings für eine gewisse Unterstützung des Wachstums sorgen. Schwer einzuschätzen ist jedoch, inwieweit die höheren Energie- und Lebensmittelpreise die Kaufkraft und den privaten Konsum beeinträchtigen werden.

Das Vertrauen in die Finanzmärkte dürfte nur sehr zögerlich zurückkehren. Nach wie vor funktionieren die Verbriefungsmärkte nicht wie früher, die Geldmärkte nicht ohne Einschränkungen, und Liquidität stellen sich die Marktteilnehmer gegenseitig nur mit erheblichen Aufschlägen zur Verfügung. Deshalb sind die Refinanzierungskosten der Kreditinstitute weiterhin deutlich erhöht.

Die Münchener Hypothekenbank hat sich frühzeitig auf die veränderten Marktbedingungen eingestellt. Wir werden weiterhin eine konservative Risikopolitik verfolgen. Auf der Refinanzierungsseite erwarten wir wieder zunehmende Aktivitäten der Investoren. Wir werden unsere Marketingaktivitäten verstärken und unsere Investorenbasis weiter ausbauen. Somit können wir unseren Kreditkunden auch künftig attraktive Kreditkonditionen bieten.

Nach derzeitigen Einschätzungen erwarten wir für das zweite Halbjahr 2008 eine erste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank, der noch weitere folgen könnten. Der hohe Eurokurs sowie zukünftig schlechtere Wirtschaftsdaten im Euroraum können diese Entwicklung beschleunigen. Dadurch würde der Abwärtstrend des US-Dollars in der zweiten Jahreshälfte gestoppt werden.

Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt prognostizieren viele Marktbeobachter nach dem starken Rückgang der Baugenehmigungen eine Stabilisierung. Gegenwärtig gibt es keine Anzeichen dafür, dass der Wohnungsneubau der Baukonjunktur neue

Impulse verleihen kann. Dies kann sich jedoch ändern, sollte die Bundesregierung den „Wohn-Riester“ verabschieden. Vorausgesetzt, dass diese Maßnahme einfach und klar ausgestaltet wird, gehen wir davon aus, dass mit dessen Umsetzung der Wohnungsneubau positiv beeinflusst wird. Ein solcher Effekt würde aber selbst unter günstigen Voraussetzungen 2008 nur geringe und erst ab dem Jahr 2009 seine volle Wirkung auf die Baukonjunktur entfalten.

Die verbesserte Lage am Arbeitsmarkt und die damit einhergehende optimistischere Einschätzung der persönlichen Zukunftsaussichten werden nach und nach die Zurückhaltung Bau- und Erwerbswilliger lockern. Entscheidend dafür ist aber, dass die konjunkturelle Dynamik im Jahr 2008 nicht zu stark nachlässt.

Das gesamte Marktvolumen für private Wohnbaufinanzierungen dürfte in den nächsten beiden Jahren in etwa wieder die Größenordnung des Jahres 2007 erreichen. Sollte sich die Konjunktur weiterhin stabil entwickeln und sollten die Zinsen auf niedrigem Niveau bleiben, rechnen wir damit, die Neugeschäftszahlen in unserem Geschäftsfeld privater Wohnungsbau im Jahr 2008 nochmals steigern zu können. Für das Jahr 2009 erwarten wir, sofern das Zinsniveau nicht merklich steigt, eine weiterhin starke Nachfrage nach Forward-Finanzierungen, so dass auch die Erwartungen für das Wohnungsbauneugeschäft insgesamt positiv sind.

„In der privaten Immobilienfinanzierung wollen wir unsere Marktführerschaft unter den Hypothekenbanken des genossenschaftlichen Finanzverbunds festigen und die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken weiter vertiefen.“

In der privaten Immobilienfinanzierung wollen wir unsere Marktführerschaft unter den Hypothekenbanken des genossenschaftlichen Finanzverbunds festigen und ausbauen. Hierzu werden wir die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken vertiefen, indem wir unseren Vermittlungspartnern ein

umfassendes Angebot an Produkt- und Serviceleistungen zur Verfügung stellen, das Angebotsvielfalt mit schlanker, IT-gestützter Abwicklung kombiniert.

Im Einzelnen werden wir unser Produktspektrum erweitern, die Preiskompetenz durch attraktive und wettbewerbsstarke Konditionsangebote stärken, die Marktunterstützung der Partnerbanken durch die Intensivierung gemeinsamer Vertriebskampagnen verstärken sowie die bereits hohen Service-Levels weiter ausbauen.

Damit wollen wir zugleich einen Beitrag zur Stärkung der Kompetenz des genossenschaftlichen FinanzVerbundes in der privaten Immobilienfinanzierung leisten und die Wahrnehmung der Volksbanken und Raiffeisenbanken als preisstarke Qualitätsanbieter bei den Kunden erhöhen.

Rund 80 Prozent der Kunden einer privaten Immobilienfinanzierung nehmen ihr Geld außerhalb des genossenschaftlichen FinanzVerbundes auf; deshalb wollen wir weiterhin nach sinnvollen und bundverträglichen Wegen suchen, wie für uns und für den genossenschaftlichen FinanzVerbund zusätzliche Marktpotenziale erschlossen und ausgebaut werden können. Hierzu werden wir den eingeschlagenen Weg der Zusammenarbeit mit Maklervertrieben intensivieren.

Am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien werden sich die Investitionen laut den Prognosen auf hohem Niveau stabilisieren. Fortsetzen wird sich der Wandel des Investorenprofils. Die Dominanz global ausgerichteter Private Equity Fonds und Hedge Fonds wird eher abnehmen und durch eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren ersetzt werden.

Der Büroflächenumsatz wird insbesondere von der konjunkturellen Entwicklung abhängen, ebenso die Zahl der gewerblichen Neubauten. Wir rechnen allerdings damit, dass die Fertigstellungszahlen wieder anziehen werden. Nach den derzeitigen Schätzungen werden im Jahr 2008 rund 645.000 Quadratmeter neue Flächen auf den Markt kommen. Davon ist bereits fast die Hälfte verkauft. Die Mietpreise werden stabil bleiben, stei-

gende Mieten sind nur für hochwertige Büroflächen in den besten Lagen zu erwarten.

In diesem Umfeld gehen wir davon aus, dass die Münchener Hypothekenbank im inländischen gewerblichen Kreditgeschäft in den Jahren 2008 und 2009 moderat wachsen wird. Mit der Renaissance des klassischen Kreditgeschäfts sehen wir uns außerdem in einer verbesserten Wettbewerbsposition. Im Februar 2008 haben wir in Berlin einen weiteren Vertriebsstandort für das gewerbliche Finanzierungsgeschäft eröffnet. Wir sind jetzt zusammen mit unseren Repräsentanzen in Hamburg, Frankfurt am Main und München an vier der fünf deutschen Immobilienhochburgen vor Ort vertreten.

In den USA ist an den Wohnimmobilienmärkten noch kein Ende der Subprime-Krise in Sicht. Viele Eigenheimbesitzer, bei denen jetzt die günstigen Anfangszinsen auslaufen, werden ihre Immobilien verkaufen und in Mietwohnungen ziehen müssen. Der Druck auf die Hauspreise wird damit anhalten. Der Mietwohnungsmarkt wird aufgrund der erwarteten hohen Ausfälle bei privaten Immobiliendarlehen für die nächsten Jahre deshalb positiv eingeschätzt.

Die schwächere wirtschaftliche Entwicklung der USA hat sich bisher nur geringfügig auf den Büroimmobilienmarkt ausgewirkt. Ein leichter Preiserückgang bei gewerblichen Immobilien, gute Vermietungsquoten, Mietsteigerungspotenziale in sehr guten Lagen sowie ein alles in allem ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage dürften nach wie vor für berechenbare und stabile Rahmenbedingungen für Investoren sorgen.

Die Investoren vertrauen weiterhin in die gewerblichen Immobilienmärkte – trotz aktueller Refinanzierungsschwierigkeiten mancher Käufer. Dabei unterscheiden sie klar zwischen der schwierigen Kapitalmarktsituation und dem nach wie vor intakten Gewerbeimmobilienmarkt. Zwar sind die Kosten für Fremdkapital gestiegen, da die Banken die Kreditvergabebedingungen verschärft haben. Das bereitet jedoch vornehmlich Investoren Probleme, die ihre Immobilien mit kurzfristigen Darlehen finanziert haben. Daher ist damit zu rechnen, dass künf-



tig vermehrt langfristige, konservativere Investoren mit mehr Eigenkapitaleinsatz den Markt bestimmen werden.

In Europa muss für die Wohnimmobilienmärkte in Großbritannien und Spanien in den kommenden Jahren mit einer deutlichen Korrektur gerechnet werden. Viele der von Zinssteigerungen betroffenen Wohneigentümer können Gefahr laufen, ihr Wohneigentum verkaufen zu müssen. In Großbritannien werden allein im Jahr 2008 bis zu 1,4 Millionen kurzfristig refinanzierte Hypothekendarlehen fällig, die zu großen Teilen zu Konditionen mit relativ hohen Beleihungsausläufen beziehungsweise einem verhältnismäßig geringen verfügbaren Gehaltsniveau abgeschlossen wurden. Viele dieser Darlehensnehmer werden nun Schwierigkeiten haben, erneut günstige Refinanzierungsquellen zu finden. Schon jetzt zeichnet sich für Großbritannien ein deutlicher Rückgang der Hauspreise ab. Auch hier gilt wie in den USA: Je mehr Menschen gezwungen sein werden, ihr Eigenheim zu verkaufen und eine Wohnung zu mieten, umso lebhafter wird sich der Markt für Mietwohnflächen entwickeln.

Günstigere Perspektiven weist der Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz auf. Bei der derzeitigen guten wirtschaftlichen Lage und dem niedrigen Zinsniveau erwarten wir eine steigende Nachfrage. Unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen gehen die Experten davon aus, dass sich innerhalb der nächsten 15 Jahre die Wohneigentumsquote von 39 Prozent auf 44 Prozent erhöhen wird. Mit Blick auf das dahinter stehende Marktpotenzial sind wir die Kooperation mit der PostFinance eingegangen, die uns einen breiten Zugang zum schweizerischen Immobilienfinanzierungsmarkt ermöglichen wird.

Die gewerblichen Immobilienmärkte Europas werden sich in den Jahren 2008 und 2009 voraussichtlich wieder gut entwickeln, da auch künftig umfangreiches Investitionskapital vorhanden ist und das konjunkturelle Umfeld stabil erscheint.

Auch für Vermietungen sind die Aussichten grundsätzlich positiv. Jedoch zeichnet sich bereits ab, dass in vielen westeuropäischen Märkten, die Investoren Mietsteigerungen erwarten,

was auch bei eher verhaltener Preisentwicklung höhere Renditen nach sich ziehen wird.

Im internationalen Geschäft werden wir die Strategie der vergangenen Jahre konsequent weiterverfolgen und Finanzierungen im moderat auslaufenden Erstrangbereich begleiten. Schwerpunktregionen bleiben die USA und Westeuropa. In Westeuropa sehen wir unsere Wettbewerbsposition verbessert. Im Zuge der sich verändernden Marktbedingungen in den Kernmärkten Frankreich und Großbritannien rechnen wir mit einem Anstieg des Neugeschäftsvolumens.

Für den Bereich Credit Treasury erwarten wir eine Fortsetzung der guten Geschäftsentwicklung. Da die Folgen der Subprime-Krise noch nicht ausgestanden sind, gehen wir von einem weiterhin überdurchschnittlich aktiven Syndizierungsmarkt aus. Zwar wird der Verbriefungsmarkt langsam wieder anlaufen, jedoch werden Verbriefungen noch auf unbestimmte Zeit nicht mehr zu den günstigen Konditionen durchgeführt werden können, die vor der Subprime-Krise möglich waren. Noch im Jahr 2007 konnten wir beobachten, dass viele international agierende Banken auch organisatorisch auf diesen Umstand mit einer Vergrößerung ihrer Syndizierungsaktivitäten reagiert haben.

„Wir haben uns vorgenommen, uns im originären Hypothekengeschäft der Marke von 4 Mrd. Euro Zusagevolumen aus dem regulären Geschäft anzunähern.“

Auch für unsere Investitionen in Mortgage Backed Securities erwarten wir ein günstiges Umfeld. Wir gehen auch hier davon aus, dass sich die Situation an den MBS-Märkten sukzessive wieder beruhigen wird, dennoch werden die Spreads in den nächsten 18 bis 24 Monaten wohl weder am Primärmarkt noch am Sekundärmarkt auf das niedrige Niveau vor dem Ausbruch der Krise zurückkehren. Wir werden in diesem attraktiven Investitionsumfeld weiter in Mortgage Backed Securities des Prime-Segments mit gutem Rating und gutem Risiko-Ertrags-Profil investieren.

Unter den beschriebenen Rahmenbedingungen wollen wir im Jahr 2008 in unseren beiden Hauptgeschäftsfeldern, Wohnungsbau und gewerbliches Kreditgeschäft, organisch aus eigener Kraft wachsen. Wir haben uns vorgenommen, uns im originären Hypothekengeschäft der Marke von 4 Mrd. Euro Zusagevolumen aus dem regulären Geschäft anzunähern.

Wir halten dieses Ziel vor dem Hintergrund der Situation an den Finanzmärkten und der niedrigeren gesamtwirtschaftlichen Wachstumsaussichten aus folgenden Gründen für realisierbar:

- >> Die teilweise Neuordnung der privaten Immobilienfinanzierung im FinanzVerbund sowie unsere engen und vertrauensvollen Beziehungen zu unseren genossenschaftlichen Partnerbanken bieten ein großes Marktpotenzial.
- >> Der Trend in der privaten Immobilienfinanzierung hin zu einer fairen und verlässlichen Finanzierungspartnerschaft bei attraktiven Konditionen stärkt unsere Wettbewerbsposition.
- >> Die Position an den internationalen Immobilienfinanzierungsmärkten haben wir in den vergangenen Jahren kontinuierlich und nachhaltig ausgebaut. Wir genießen einen sehr guten Ruf als zuverlässiger und leistungsfähiger Finanzierungspartner.
- >> Die Expertise, über die wir in der klassischen Finanzierung einschließlich Syndizierungen sowie bei Refinanzierungen über Pfandbriefe verfügen, eröffnet uns in der aktuellen Finanzmarktverfassung zusätzliche Geschäftschancen.

Wir sind daher zuversichtlich, dass wir unsere Wachstumsstrategie im Jahr 2008 erfolgreich und mit Augenmaß fortführen sowie die Ertragskraft der MünchenerHyp weiter verbessern können.



JAHRESBILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG



JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2007

AKTIVSEITE	31.12.2007	31.12.2006
€	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	26.233,15	19
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	82.103.907,87	46.802
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 82.103.907,87		
	82.130.141,02	46.821
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	150.731.987,58	210.746
b) Kommunalkredite	2.991.323.408,45	3.233.005
c) andere Forderungen	1.319.305.343,82	1.491.068
darunter:		
täglich fällig € 76.130.228,14		
	4.461.360.739,85	4.934.819
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	13.724.923.070,12	11.828.401
b) Kommunalkredite	6.647.096.930,27	7.308.651
c) andere Forderungen	199.120.371,88	119.692
darunter:		
gegen Beleihung von Wertpapieren € 45.061,55		
	20.571.140.372,27	19.256.744
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.073.323.071,24	6.974.351
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.417.528.790,83		(1.912.381)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.199.177.221,11		
ab) von anderen Emittenten € 5.655.794.280,41		(5.061.970)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.297.955.559,61		
b) eigene Schuldverschreibungen	50.645.858,37	22.008
Nennbetrag € 51.331.360,29		
	7.123.968.929,61	6.996.359
Übertrag:	32.238.600.182,75	31.234.743



PASSIVSEITE

31.12.2007

31.12.2006

	€	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	715.447.867,06		946.667
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	258.115.349,43		196.626
c) andere Verbindlichkeiten	2.374.594.366,82		1.542.783
darunter:			
täglich fällig € 183.850.670,84			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen			
an den Darlehensgeber ausgehändigte			
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 651.276,79			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 639.522,23			
	3.348.157.583,31		2.686.076
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.012.271.678,15		2.811.562
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.342.509.773,40		4.623.405
c) andere Verbindlichkeiten	731.172.359,11		732.752
darunter:			
täglich fällig € 4.860.730,96			
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen			
an den Darlehensgeber ausgehändigte			
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 5.000.000,00			
und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00			
	8.085.953.810,66		8.167.719
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) begebene Hypothekenspfandbriefe	7.144.155.303,38		6.676.922
b) begebene öffentliche Pfandbriefe	9.082.568.831,08		9.876.888
c) begebene sonstige Schuldverschreibungen	4.332.354.848,55		3.473.918
	20.559.078.983,01		20.027.728
4. Treuhandverbindlichkeiten	302.374,64		337
darunter:			
Treuhandkredite € 302.374,64			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	98.572.091,03		181.418
Übertrag:	32.092.064.842,65		31.063.278

AKTIVSEITE	31.12.2007	31.12.2006
€	€	T€
Übertrag:	32.238.600.182,75	31.234.743
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	321.078.328,33	306.378
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen 73.130.848,25		56.460
darunter:		
Kreditinstitute € 16.728.732,18		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften 18.500,00		18
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	73.149.348,25	56.478
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	831.101,64	802
8. Treuhandvermögen	302.374,64	337
darunter:		
Treuhandkredite € 302.374,64		
9. Immaterielle Anlagewerte	2.524.435,19	1.339
10. Sachanlagen	88.939.639,60	92.526
11. Sonstige Vermögensgegenstände	100.611.411,94	90.993
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft 105.811.831,49		147.149
b) andere 1.441.302,63		1.744
	107.253.134,12	148.893
Summe der Aktiva	32.933.289.956,46	31.932.489



PASSIVSEITE

	31.12.2007	31.12.2006
	€	T€
Übertrag:	32.092.064.842,65	31.063.278
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	26.259.080,87	28.513
	26.259.080,87	28.513
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	21.937.729,00	21.221
b) Steuerrückstellungen	6.059.381,31	6.178
c) andere Rückstellungen	11.881.660,50	12.395
	39.878.770,81	39.794
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	66.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital	57.264.690,70	91.010
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 35.790.431,69		
10. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	370.449.043,54	367.688
aa) Geschäftsguthaben € 127.120.620,60		(124.795)
ab) stille Beteiligungen € 243.328.422,94		(242.893)
b) Ergebnismrücklagen	273.338.340,75	268.338
ba) gesetzliche Rücklage € 271.804.465,11		(266.804)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	7.735.187,14	7.568
	651.522.571,43	643.594
Summe der Passiva	32.933.289.956,46	31.932.489
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	55.875.921,24	16.987
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.313.651.206,60	812.644

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2007 BIS 31. DEZEMBER 2007

AUFWENDUNGEN	31.12.2007	31.12.2006
	€	T€
1. Zinsaufwendungen	1.445.107.222,87	1.470.513
2. Provisionsaufwendungen	29.437.332,64	18.535
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	27.292.823,45	29.913
aa) Löhne und Gehälter € 21.722.526,89		(20.527)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 5.570.296,56		(9.386)
darunter:		
für Altersversorgung € 2.620.443,84		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	19.070.883,04	19.491
	46.363.706,49	49.404
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3.456.372,49	4.230
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.300.019,73	4.026
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	26.719.427,52	48.984
7. Außerordentliche Aufwendungen	2.674.402,07	0
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.259.404,34	824
9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen	82.831,53	101
10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	15.551.458,16	15.553
11. Jahresüberschuss	11.954.966,15	11.312
Summe der Aufwendungen	1.585.907.143,99	1.623.482
1. Jahresüberschuss	11.954.966,15	11.312
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	780.220,99	756
	12.735.187,14	12.068
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	5.000.000,00	4.500
4. Bilanzgewinn	7.735.187,14	7.568



ERTRÄGE		31.12.2007	31.12.2006
	€	€	T€
1. Zinserträge			
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.223.175.879,35		1.247.351
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	326.547.405,05		314.769
	1.549.723.284,40		1.562.120
2. Laufende Erträge			
a) aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	15.024.994,90		18.048
b) aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.549.243,65		889
	16.574.238,55		18.937
3. Provisionserträge		8.236.980,41	4.854
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		9.282.057,30	14.344
5. Sonstige betriebliche Erträge		2.090.583,33	23.227
Summe der Erträge		1.585.907.143,99	1.623.482

ANHANG



ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Wertpapiere im Anlagevermögen, die überwiegend zur Deckung öffentlicher Pfandbriefe und für weitere Deckung erworben wurden, werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagioträge 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.

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

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 Prozent ermittelten Teilwert bemessen.

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



ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FRISTENGLIEDERUNG NACH RESTLAUFZEITEN

AKTIVSEITE

	T€
Forderungen an Kreditinstitute	4.461.361
- bis drei Monate	1.064.688
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.057.167
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.478.945
- mehr als fünf Jahre	860.561
Forderungen an Kunden	20.571.140
- bis drei Monate	370.047
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	913.149
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.452.507
- mehr als fünf Jahre	14.835.437
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	994.699

PASSIVSEITE

	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.348.158
- bis drei Monate	1.922.019
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	157.639
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	686.227
- mehr als fünf Jahre	582.273
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	8.085.954
- bis drei Monate	296.956
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	373.667
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.480.650
- mehr als fünf Jahre	5.934.681
Verbriefte Verbindlichkeiten	20.559.079
- bis drei Monate	1.662.058
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	4.503.125
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	11.773.012
- mehr als fünf Jahre	2.620.884

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

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Forderungen an		
Kreditinstitute	3.913	5.254
Kunden	55.923	51.734
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	148.902	154.919
Kunden	0	0

FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Forderungen an Kunden	1.917	9.176
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.234	1.859

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

	31.12.2007 in T€		31.12.2006 in T€	
Aktivposten	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.963.846	17.884	6.786.264	78.107
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	12.860	1.927	0	0	741	12.263	2.524	1.339
Sachanlagen	114.797	1.151	0	3.355	2.715	23.653	88.940	92.526
Veränderungen +/- *)								
Beteiligungen und Geschäfts- guthaben bei Genossenschaften	56.478			+16.671			73.149	56.478
Anteile an verbundenen Unternehmen	802			+29			831	802
Schuldverschrei- bungen und ande- re festverzinsliche Wertpapiere	3.021.421			+2.555.623			+5.577.044	3.021.421

*) 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 3.200.352 T€, der über dem Zeitwert von 3.155.001 T€ liegt. Zum Abschlussstichtag liegen uns keine Erkenntnisse über eine dauernde Wertminderung vor, die eine außerplanmäßige Abschreibung rechtfertigen.

TREUHANDGESCHÄFTE

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	302	337
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	302	337

SACHANLAGEN

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 67.220 T€ (Vorjahr 70.553 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.819 T€ (Vorjahr 2.969 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 4.229 T€ (Vorjahr 4.232 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10% des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

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

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

GENUSSRECHTSKAPITAL

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

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 01.01.2007	266.804	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	5.000	0
Stand 31.12.2007	271.804	1.534



GESCHÄFTSGUTHABEN

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

	31.12.2007 in €	31.12.2006 in €
Geschäftsguthaben	127.120.620,60	124.794.428,57
a) der verbleibenden Mitglieder	126.029.040,60	123.633.058,57
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	993.860,00	1.039.780,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	97.720,00	121.590,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	79,40	171,43

STILLE BETEILIGUNGEN

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

ZUR SICHERHEIT ÜBERTRAGENE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 178.892 T€ Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt 156.175 T€. Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 231.120 T€ gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 9.605 T€ verpfändet.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN

In den Aktivposten sind 2.221.153 T€ (Vorjahr 1.376.082 T€) und in den Passivposten 1.524.274 T€ (Vorjahr 873.145 T€) in Fremdwährung enthalten. Bei den Geschäften in Fremdwährung erfolgte eine Absicherung gegen Kursrisiken.

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.

AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN

Hier handelt es sich um Aufwendungen, die im Rahmen der Fusionsgespräche mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekbank AG angefallen sind.

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	5.835	17.711	20.612	44.158	- 508
Zinsoptionen					
- Käufe	63	311	112	486	3
- Verkäufe	51	309	0	360	- 2
Sonstige Zinskontrakte	0	21	780	801	- 1
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	729	467	177	1.373	46

*) Bewertungsmethode

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

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

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 1.847 T€ bzw. 9 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 298,0 Mio. € und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute“ mit 332,0 Mio. € ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 18,4 Mio. €; die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 56,3 Mio. € ausgewiesen.

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

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

Zur Reduzierung von Kreditrisiken aus diesen Kontrakten 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	10.624.873
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	133.661
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	10.437.774
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	53.438
Weitere Deckungswerte	590.660
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	282.871
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	300.775
3. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	7.014
Deckungswerte insgesamt	11.215.533
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	10.644.644
Überdeckung	570.889

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	T€
Deckungswerte	12.687.936
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	2.930.498
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	6.431.987
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.325.451
Weitere Deckungswerte	1.202.146
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	355.396
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	846.750
Deckungswerte insgesamt	13.890.082
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	13.323.256
Überdeckung	566.826

ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE UND
DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Hypothekendarfandbriefe	10.644.644	10.215.070
Deckungsmasse	11.215.533	10.915.065
davon:		
weitere Deckungswerte	637.084	904.836
Derivate	7.014	0
Überdeckung	570.889	699.995

	Barwert	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Hypothekendarfandbriefe	10.661.967	10.363.141
Deckungsmasse	11.471.274	11.404.731
davon:		
weitere Deckungswerte	597.252	876.651
Derivate	7.020	0
Überdeckung	809.307	1.041.590

	Risikobarwert *)	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Hypothekendarfandbriefe	10.230.717	9.906.537
Deckungsmasse	10.908.348	10.836.327
Überdeckung nach Stresstest	677.631	929.790

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

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2007 (in T€)				
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre einschl. 10 Jahre	länger als 10 Jahre
Hypothekendarfandbriefe	1.530.857	5.040.093	2.649.595	1.424.099
Deckungsmasse	1.441.778	4.067.590	4.512.492	1.193.673

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
Hypothekendarfandbriefe	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



UMLAUFENDE ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	13.323.256	14.336.612
Deckungsmasse	13.890.082	15.621.541
davon:		
weitere Deckungswerte	1.202.146	324.464
Derivate	0	308
Überdeckung	566.826	1.284.929

	Barwert	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	13.605.047	15.008.841
Deckungsmasse	14.424.353	16.442.887
davon:		
weitere Deckungswerte	1.260.996	326.591
Derivate	2.669	15.554
Überdeckung	819.306	1.434.046

	Risikobarwert *)	
	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	14.234.075	15.764.673
Deckungsmasse	14.959.566	17.041.916
Überdeckung nach Stresstest	725.491	1.277.243

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

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

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
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

ZUR DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
bis einschl. € 300.000	7.072.859	6.754.589
mehr als € 300.000 bis einschl. € 5 Mio.	1.964.067	1.964.494
mehr als € 5 Mio.	1.534.509	1.291.146
Summe	10.571.435	10.010.229

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

	31.12.2007 in T€		31.12.2006 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Bundesrepublik Deutschland				
Wohnungen		2.177.888		2.001.190
Einfamilienhäuser		3.554.593		3.309.814
Mehrfamilienhäuser		2.704.370		2.659.336
Bürogebäude	540.838		557.482	
Handelsgebäude	437.967		436.245	
Industriegebäude	83.727		92.474	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	139.768		153.393	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.298	105.314	1.320	120.540
Bauplätze	1.665	1.096	1.015	1.282
	1.205.263	8.543.261	1.241.929	8.092.162
davon in				
Baden-Württemberg	192.410	1.219.701	241.036	1.234.367
Bayern	278.224	2.117.438	303.809	2.087.915
Berlin	27.228	227.694	20.057	214.924
Brandenburg	5.177	95.365	7.640	71.375
Bremen	475	23.672	231	15.545
Hamburg	43.738	164.923	63.569	137.354
Hessen	202.386	748.250	172.168	713.074
Mecklenburg-Vorpommern	2.816	62.710	5.771	71.264
Niedersachsen	56.828	622.801	62.416	600.224
Nordrhein-Westfalen	246.364	1.815.759	220.296	1.566.942



	31.12.2007 in T€		31.12.2006 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Rheinland-Pfalz	25.206	239.469	22.933	235.289
Saarland	6.098	34.024	8.743	37.357
Sachsen	47.987	297.630	34.480	272.984
Sachsen-Anhalt	5.741	85.058	7.825	84.555
Schleswig-Holstein	57.529	644.317	54.469	609.995
Thüringen	7.056	144.450	16.486	138.998
Belgien				
Bürogebäude	0		5.837	
	0		5.837	
Frankreich				
Bürogebäude	113.700		76.207	
	113.700		76.207	
Großbritannien				
Bürogebäude	98.849		109.046	
	98.849		109.046	
Luxemburg				
Handelsgebäude	4.250		4.250	
	4.250		4.250	
Niederlande				
Bürogebäude	175.694		186.367	
Handelsgebäude	9.654		12.631	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0		7.787	
	185.348		206.785	
Österreich				
Einfamilienhäuser		78		80
Bürogebäude	38.079		38.656	
	38.079	78	38.656	80
Schweden				
Bürogebäude	32.541		33.984	
	32.541		33.984	

	31.12.2007 in T€		31.12.2006 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Spanien				
Bürogebäude	8.100		8.100	
	8.100		8.100	
USA				
Mehrfamilienhäuser		25.384		42.045
Bürogebäude	280.056		112.004	
Handelsgebäude	36.526		39.144	
	316.582	25.384	151.148	42.045
Gesamtsumme	2.002.712	8.568.723	1.875.942	8.134.287
Wohnungen		2.177.888		2.001.190
Einfamilienhäuser		3.554.671		3.309.894
Mehrfamilienhäuser		2.729.754		2.701.381
Bürogebäude	1.287.857		1.127.683	
Handelsgebäude	488.397		492.270	
Industriegebäude	83.727		92.474	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	139.768		161.180	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.298	105.314	1.320	120.540
Bauplätze	1.665	1.096	1.015	1.282

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Bundesrepublik Deutschland	27.656	24.695
Niederlande	0	2.453
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	27.656	27.148



ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

Deckungswerte

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Bundesrepublik Deutschland		
Staat	0	61.129
regionale Gebietskörperschaften	4.225.848	4.749.299
örtliche Gebietskörperschaften	2.138.860	2.481.363
Sonstige	4.443.449	6.200.641
	10.808.157	13.492.432
Belgien		
Staat	175.000	175.000
	175.000	175.000
Dänemark		
Staat	0	2.784
	0	2.784
Frankreich		
örtliche Gebietskörperschaften	1.756	2.006
	1.756	2.006
Griechenland		
Staat	127.070	160.663
	127.070	160.663
Irland		
Staat	22.695	22.695
	22.695	22.695
Island		
Staat	60.000	60.000
	60.000	60.000
Italien		
Staat	109.043	139.462
regionale Gebietskörperschaften	0	5.000
	109.043	144.462
Litauen		
Staat	30.000	30.000
	30.000	30.000
Niederlande		
Staat	1.475	1.475
	1.475	1.475

	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Österreich		
Staat	196.971	141.034
Sonstige	167.500	167.500
	364.471	308.534
Polen		
Staat	50.217	65.000
	50.217	65.000
Portugal		
Staat	85.000	35.000
regionale Gebietskörperschaften	10.000	10.000
	95.000	45.000
Schweden		
Staat	10.226	10.226
	10.226	10.226
Schweiz		
regionale Gebietskörperschaften	181.302	186.695
Sonstige	205.217	100.000
	386.519	286.695
Slowakei		
Staat	5.000	0
	5.000	0
Slowenien		
Staat	100.000	70.000
	100.000	70.000
Spanien		
Staat	87.349	240.354
regionale Gebietskörperschaften	118.958	177.081
	206.307	417.435
Tschechien		
Staat	75.000	0
	75.000	0
Ungarn		
Staat	60.000	0
	60.000	0
Europäische Institutionen		
Staat	0	2.362
	0	2.362



	31.12.2007 in T€	31.12.2006 in T€
Gesamtsumme	12.687.936	15.296.769
Staat	1.195.046	1.217.184
regionale Gebietskörperschaften	4.536.108	5.128.075
örtliche Gebietskörperschaften	2.140.616	2.483.369
Sonstige	4.816.166	6.468.141

RÜCKZAHLUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
durch Amortisation	251.316	204.851	46.465
auf sonstige Weise	812.642	599.829	212.813
	1.063.958	804.680	259.278

ZINSRÜCKSTÄNDE

Die Zinsrückstände aus Deckungshypotheken, soweit sie in der Zeit vom 01.10.2006 bis 30.9.2007 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
aus Deckungshypotheken	1.527	1.261	266

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

		davon Wohnungsbau	davon Gewerbe
Am 31.12.2007 waren anhängig			
- Zwangsversteigerungsverfahren	288	272	16
- Zwangsverwaltungsverfahren	148	138	10
	132*)	125*)	7*)
Im Geschäftsjahr 2007 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	73	66	7

*) davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

Zur Rettung unserer Forderungen musste kein Objekt übernommen werden.

SONSTIGE ANGABEN

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2007	93.354	1.766.189	451.526.217,85
Zugang 2007	834	60.249	15.402.656,85
Abgang 2007	2.539	26.022	6.652.524,30
Ende 2007	91.649	1.800.416	460.276.350,40

	€
Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	2.395.982,03
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	8.750.132,55
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

PERSONALSTATISTIK

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	178	111	289
Teilzeitbeschäftigte	3	48	51
Beschäftigte insgesamt	181	159	340
Auszubildende	1	9	10

ANTEILSBESITZ

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München	100	1.246	173
Immobilienervice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG (M-Service), München (Gewinnabführungsvertrag)	100	509	0
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München	100	335	202
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz	33	- 3.449	- 123
MURECON Munich Real Estate Consulting GmbH, München	45	24	- 76
CM Komplementär 07-868 GmbH & Co. KG, München	100	1	0
Blitz 07-671 GmbH, München	100	25	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 (bis 04.10.2007)
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands der DZ Bank AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank (bis 15.10.2007)

Joachim Herrmann ... Erlangen (vom 21.04.2007 bis 17.10.2007)
Rechtsanwalt

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

Michael Jung ... Maulbronn
Sprecher des Vorstands
der Volksbank Maulbronn-Oberderdingen eG

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

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

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

VORSTAND

Erich Rödel (Vorsitzender), Dr. Bernhard Scholz,
Klaus Sturm (seit 01.05.2007), Friedrich Munsberg
(bis 13.02.2007)

An Mitglieder des Aufsichtsrats bestanden Kredite in Höhe von 27.601 T€. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 13.502 T€ gebildet. Aufgrund der Ausnahmeregelung des § 286 Abs. 4 HGB wird von der Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands abgesehen. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Berichtsjahr 309 T€, die Gesamtbezüge des Beirats betrugen 64 T€. Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen die Gesamtbezüge 1.084 T€.

PRÜFUNGSVERBAND

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

Im Rahmen der Prüfung nach § 53 GenG in Verbindung mit § 340k HGB ist für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die Prüfung der Einrichtungen der Genossenschaft sowie für die Prüfung der Geschäftsführung im Berichtsjahr ein Aufwand von 600 T€ angefallen. Für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen fielen 199 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 10.068 T€ verbunden.

München, den 23. Januar 2008

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand



Erich Rödel



Dr. Bernhard Scholz



Klaus Sturm



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 2007 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 gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 15. März 2008

DGRV-DEUTSCHER
GENOSSENSCHAFTS- UND RAIFFEISENVERBAND e.V.

Dr. Ott
Wirtschaftsprüfer

Lenkawa
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 23. Januar 2008

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand



Erich Rödel



Dr. Bernhard Scholz



Klaus Sturm



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Aufsichtsrat und Vorstand berieten gemeinsam in mehreren Sitzungen über grundsätzliche geschäftspolitische Fragen der Bank. Besonders eingehend wurde die strategische Ausrichtung der Bank in Ausschüssen und im Plenum des Aufsichtsrats mit dem Vorstand diskutiert und Einvernehmen über deren Weiterentwicklung erzielt. In diesem Zusammenhang galt besonderes Augenmerk der Risikostrategie der Bank, mit der sich die Ausschüsse und das Plenum des Aufsichtsrats befassten, sowie den Verhandlungen für eine Fusion der Münchener Hypothekbank eG mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG (DG HYP). Der Aufsichtsrat wurde über den aktuellen Stand der Gespräche immer zeitnah informiert. Die anstehenden Entscheidungen wurden stets einvernehmlich getroffen.

Für besondere Aufgaben bestehen verschiedene Ausschüsse, die im Geschäftsjahr 2007 mehrfach mit dem Vorstand tagten und die notwendigen Beschlüsse fassten. Über die Arbeit der Ausschüsse – im Berichtsjahr waren dies Arbeitsausschuss, Darlehensausschuss und Revisionsausschuss – wurde der Aufsichtsrat jeweils in der darauf folgenden Sitzung unterrichtet.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 wurden vom zuständigen Prüfungsverband, dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, geprüft. Sie wurden mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Die Abschlussprüfer haben in einer Sitzung des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats ausführlich über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung mündlich berichtet und an einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung berichtet. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem

Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die Gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2007 der Münchener Hypothekbank eG rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung zur Kenntnisnahme ausgehändigt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und gebilligt. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2007 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Im Aufsichtsrat gab es im Berichtsjahr folgende Veränderungen: Herr Joachim Herrmann wurde mit Ablauf der Vertreterversammlung am 21. April 2007 in das Gremium neu gewählt. Mit seiner Ernennung zum bayerischen Innenminister schied er zum 17. Oktober 2007 wieder aus dem Gremium aus. Wir danken Herrn Staatsminister Herrmann für die engagierte Mitarbeit im Aufsichtsrat. Sein Rat und seine Erfahrungen waren uns eine wertvolle Unterstützung. Zum 4. Oktober 2007 legte Herr Heinz Hilgert sein Aufsichtsratsmandat nieder. Herr Hilgert wurde im Jahr 2003 in das Gremium gewählt. Wir danken Herrn Hilgert für sein Engagement und seinen fachkundigen Rat.

Im Vorstand gab es folgende Veränderungen: Der Aufsichtsrat berief am 28. März 2007 Herrn Erich Rödel zum Vorsitzenden des Vorstands der Münchener Hypothekbank. Herr Rödel gehört dem Vorstand der Bank seit 2001 an und amtierte seit 2003 als dessen Sprecher. Mit Wirkung zum 1. Mai 2007 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Klaus Sturm zum ordentlichen Vorstandsmitglied der Münchener Hypothekbank. Herr Sturm verantwortet die Bereiche Kapitalmarktgeschäfte/Treasury, Kommunalgeschäft sowie verschiedene interne Bereiche.

München, im April 2008
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Prof. Dr. Willibald J. Folz
Vorsitzender des Aufsichtsrats

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

PER 31. DEZEMBER 2007

Johannes Altenwerth ... Bankdirektor
 Hermann Arens ... Bankdirektor
 Marianne Baalcke ... Geschäftsführerin
 Dr. Wolfgang Baecker ... Bankdirektor
 Manfred Basler ... Bankdirektor
 Claus-Rüdiger Bauer ... Bankdirektor
 Dr. Christoph Berndorff ... Bankdirektor
 Johann Biersack ... Rechtsanwalt
 Dietmar Bock ... Geschäftsführer
 Dr. Michael Brandt ... Bankdirektor
 Siegfried A. Cofalka ... Mitglied des Vorstands
 Eckhard Dämon ... Bankdirektor
 Rolf Domikowsky ... Bankdirektor
 Karl-Heinz Dunkel ... Bankkaufmann
 Lothar Erbers ... Bankdirektor
 Johann Fuhlendorf ... Bankdirektor
 Dr. Roman Glaser ... Bankdirektor
 Jens Gomille ... Bankdirektor
 Michael Haas ... Bankdirektor
 Dr. Tilman Hickl ... Geschäftsführer
 Dr. Christoph Hiltl ... Rechtsanwalt
 Karl Hippeli ... Bankdirektor
 Jürgen Jung ... Dipl.-Rechtspfleger
 Hermann-Josef Kanders ... Bankdirektor
 Dr. Michael Kaufmann ... Bankdirektor
 Norbert Kaufmann ... Bankdirektor

Peter Koch ... Bankdirektor
 Klaus Korte ... Bankdirektor
 Manfred Kübler ... Bankdirektor
 Roland Kuffler ... Kaufmann
 Hans-Georg Leute ... Bankdirektor
 Helmuth Lutz ... Bankdirektor
 Michael Müller ... Rechtsanwalt
 Dr. Hans-Wolfgang Neumann ... Diplommathematiker
 Dipl.-Kfm. Klaus Pohl ... Wirtschaftsprüfer
 Erhard Probst ... Bankdirektor
 Dr. Günter Reimund ... Bankdirektor
 Dr. Rüdiger Renk ... Verbandsdirektor
 Frank Ritter ... Rechtsanwalt, Notar
 Albrecht Ruchser ... Bankdirektor
 Christian Scheinert ... Bankdirektor
 Hans Schmitt ... Bankdirektor
 Prof. Dr. Leo Schuster ... Universitätsprofessor
 Jochen Seiff ... Bankdirektor
 Wolfgang Siemers ... Geschäftsführer
 Dieter Söll ... Konstrukteur
 Dipl.-Kfm. Ludwig O. Stadler ... Wirtschaftsprüfer
 Jörg Stahl ... Bankdirektor
 Theo Stauder ... Bankdirektor
 Dr. Rainer Sturies ... Rechtsanwalt
 Ulrich Tolksdorf ... Bankdirektor
 Heinz-Walter Wiedbrauck ... Bankdirektor

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-) VERSAMMLUNG AM 26. APRIL 2008, 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2007 sowie
Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2007
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2007
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Aufsichtsratswahlen
6. Sonstiges



VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

TREUHÄNDER

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

VORSTAND

Erich Rödel ... [Vorsitzender](#)
Dr. Bernhard Scholz
Klaus Sturm (ab 01.05.2007)

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
Joachim Herrmann ... Erlangen
(von 21.04.2007 bis 17.10.2007)
Heinz Hilgert ... Frankfurt am Main (bis 04.10.2007)
Konrad Irtel ... Rosenheim
Michael Jung ... Maulbronn
Wilfried Mocken ... Rheinberg
Hans Pfeifer ... Münster
Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main

BEIRAT

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

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTER

Bernhard Heinlein

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

Volker Fröhlich ... Tel. 089 / 53 87 - 235

CREDIT TREASURY

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

GEWERBLICHE IMMOBILIENKUNDEN

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

IMMOBILIEN/DIENSTLEISTUNGEN

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

INFORMATIONSVERRARBEITUNG/ORGANISATION

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

MARKTFOLGE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Privatkunden

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

Individualkunden

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

Ausland

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

MARKTFOLGE TREASURY

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

PERSONAL

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

RECHNUNGSWESEN/STEUERN

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

RECHT

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

REVISION

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

KAPITALMARKT/TREASURY

Treasury

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

Kapitalmarkt, Derivate und Zinsen

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

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/VERBUND

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

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/MAKLER

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

VORSTANDSSEKRETARIATE

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

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

Klaus Sturm ... Tel. 089 / 53 87 - 404

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
Mainluststraße 12
60329 Frankfurt am Main
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 Hypothekbank eG
Representative Office
Basildon House
7 Moorgate
GB-London EC2R 6DB
Tel. +44 (0) 20 / 77 26 98 10
Fax +44 (0) 20 / 77 26 98 15

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

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

WIEN

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



BEITRITTSERKLÄRUNG



EINE EINLADUNG

„Der Gedanke wäre der ... daß die einzelnen Genossenschaftsmitglieder dadurch Genossenschaftler werden, daß sie Stammanteile erwerben und daß diese Stammanteile verzinst werden, das heißt daß der gesamte Gewinn aus der Bank den Genossen durch entsprechende Verzinsung der Stammanteile zu Gute kommt ...“

Maximilian Alexander Freiherr von Feilitzsch,
Staatsminister des Inneren 1881–1907, Förderer der Bayerischen Landwirtschaftsbank

Mit der nebenstehenden Beitrittserklärung möchten wir Ihnen die Möglichkeit geben, sich als Mitglied der Münchener Hypothekenbank am Ertrag unserer Tätigkeit zu beteiligen.

Die Details können Sie nebenstehender Beitrittserklärung entnehmen.
Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gerne unter Tel. 089/53 87- 249, - 279.

**BEITRITTSERKLÄRUNG
FÜR DEN BEITRITT ZUR
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG**

Mitgliedsnummer

Vollständiger Name und Anschrift des Mitglieds

Name des Mitgliedes (Vor- und Zuname)

Geburtsdatum/-name

Beruf/Branche

Ein Geschäftsanteil beträgt 70,00 Euro. Er ist bei der Aufnahme einzuzahlen.

Die Haftsumme je Geschäftsanteil beläuft sich auf 255,65 Euro (§ 7 der Satzung).

- ☐ Ich erkläre hiermit meinen **Beitritt** zu Münchener Hypothekenbank eG mit **einem** Anteil zu 70,00 Euro.
- ☐ Ich erkläre, dass ich mich mit _____ **weiteren**, also insgesamt mit _____ **Geschäftsanteilen** bei der Genossenschaft **beteilige**.

Ich verpflichte mich, die nach Gesetz und Satzung geschuldeten Einzahlungen auf den Geschäftsanteil zu leisten und die zur Befriedung der Gläubiger erforderlichen Nachschüsse bis zu der in der Satzung bestimmten Haftsumme zu zahlen.

- ☐ Ich ermächtige die Münchener Hypothekenbank, einmalig € _____ folgendem Girokonto zu belasten:

Konto:

Konto-Inhaber:

bei (Bank):

BLZ:

GEWÜNSCHTER LASTSCHRIFTERMIN:

☐ 30.05.2008

☐ 27.06.2008

☐ 25.07.2008

☐ 26.09.2008

BANKVERBINDUNG FÜR KÜNFTHGE DIVIDENDEN-ÜBERWEISUNGEN (sofern abweichend von o.g. Konto)

Konto:

Konto-Inhaber:

bei (Bank):

BLZ:

- ☐ Die aktuelle Satzung habe ich eingesehen.

Ort, Datum

Unterschrift Beitretender

Unterschrift Konto-Inhaber
(sofern abweichend vom Mitglied)

Bei Erwerb von Anteilen bitte im **Original** zurücksenden an:

Münchener Hypothekenbank eG
- Mitgliederservice -
Postfach 22 13 51
80503 München

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR MITGLIEDSCHAFT IN UNSERER GENOSSENSCHAFT

1. UNSERE GENOSSENSCHAFT

Die Münchener Hypothekenbank eG ist eine Genossenschaft mit derzeit rund 91.500 Mitgliedern im ganzen Bundesgebiet. Natürliche Personen können grundsätzlich bei uns Mitglied werden, wenn sie Kunden unserer Bank sind oder an dem Aufgabengebiet der Bank Interesse haben (§ 3 unserer Satzung). In der Regel ist die Mitgliedschaft allerdings nur für unsere Kunden bestimmt.

2. GESCHÄFTSANTEIL UND GESCHÄFTSGUTHABEN

Ein Geschäftsanteil beträgt € 70,00. Die Haftsumme ist auf € 255,65 pro Anteil beschränkt. Der Wert eines Geschäftsanteils unterliegt keinen Kursschwankungen, da Genossenschaftsanteile nicht frei handelbar sind. Die Geschäftsanteile sind deshalb immer mit dem Nennwert anzusetzen.

Die Höchstgrenze, bis zu der sich eine Privatperson an unserer Genossenschaft beteiligen kann, wird je nach Bedarf festgesetzt. Bei Interesse bitten wir beim Mitglieder-service (Tel. 089/53 87- 249, - 279) oder im Internet unter www.muenchenerhyp.de (Unternehmen – Mitglieder und Eigentümer) den aktuellen Stand abzufragen.

Zur Begründung eines Geschäftsguthabens bedarf es neben der Einzahlung auch einer Eintragung der Mitgliedschaft bzw. der weiteren Anteile in die Liste unserer Mitglieder. Eingetragen wird aufgrund der uns einzureichenden Beitrittserklärung (für neue Mitgliedschaften) bzw. Beteiligungserklärung (für bereits bestehende Mitgliedschaften). Von der erfolgten Eintragung werden die Mitglieder gesondert unterrichtet.

3. BEENDIGUNG DER MITGLIEDSCHAFT BZW. KÜNDIGUNG VON GESCHÄFTSANTEILEN

Die eingezahlten Geschäftsguthaben sind für unsere Bank Eigenkapital und damit Grundlage für die Ausgabe unserer Wertpapiere. Um kurzfristige Änderungen im Eigenkapital durch die Rückzahlung von Geschäftsguthaben zu vermeiden, sind bei einer Kündigung relativ lange Fristen einzuhalten. Sie betragen bei uns zwei Jahre zum Ende eines Kalenderjahres (§ 5 Abs. IV bzw. § 7 Abs. I unserer Satzung).

Die gekündigten Geschäftsguthaben können nach unserer General-(Vertreter-)Versammlung, die den Jahresabschluss feststellt, etwa im April/Mai des darauf folgenden Jahres zusammen mit der letzten Dividende ausbezahlt werden, wobei für den Zeitraum von Januar bis zur Auszahlung keine Verzinsung erfolgt.

4. DIVIDENDE

Wir können die Dividende ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag auszahlen, wenn uns eine Nichtveranlagungsbescheinigung oder ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe rechtzeitig vor dem Ausschüttungstermin eingereicht wird, wobei zu beachten ist, dass nach dem Wegfall des Halbeinkünfteverfahrens ab dem Kalenderjahr 2009 ebenso wie bei Zinserträgen der gesamte Gutschriftbetrag freizustellen ist. Ansonsten ist die Dividende mit der Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 grundsätzlich steuerpflichtig.

In den letzten Geschäftsjahren haben wir pro 70-€-Anteil immer eine Dividende von mindestens 5,5% ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch ergibt sich aus dem Stand der Geschäftsguthaben am Schluss des Kalenderjahres (§ 22 Abs. III unserer Satzung). Beim Erwerb von neuen Anteilen sind diese im laufenden Jahr nur anteilig vom Datum des Zahlungseingangs bis zum Jahresende dividendenberechtigt.

5. VERERBUNG DER MITGLIEDSCHAFT

Die Mitgliedschaft geht nach dem Tod des Mitgliedes auf den/die Erben über. Sie endet automatisch mit dem Ende des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist. Eine gesonderte Kündigung ist nicht erforderlich.

6. EINZAHLUNG

Es ist ausreichend, wenn uns das Zeichnungsformular mit der entsprechenden Einzugs-ermächtigung bis spätestens zwei Wochen vor dem gewünschten Lastschrifttermin vorliegt. Die Geschäftsanteile sind einzuzahlen (§ 7 Abs. II unserer Satzung), d.h. der Erwerb von Anteilen ohne Einzahlung ist nicht möglich.

Unsere Satzung ist einsehbar unter www.muenchenerhyp.de (Service/Kontakt – Downloads – Service für Mitglieder/Eigentümer, Satzung hier)

Münchener Hypothekenbank eG



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