



HALBJAHRES-  
FINANZBERICHT 2009 >>





# INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT	4
BILANZ ZUM 30. JUNI 2009	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
VERKÜRZTER ANHANG	18
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	19
ORGANE	20



## ZWISCHENLAGEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft befindet sich weiter in der schwersten Rezession der Nachkriegszeit. Besonders im ersten Quartal verschlechterte sich die weltweite Wirtschaftsleistung nochmals erheblich. Im zweiten Quartal verlangsamte sich der globale Abschwung. Dies wurde vor allem auf die konjunkturellen Stützungsprogramme, die weltweit aufgelegt wurden, zurückgeführt, sowie auf die Maßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte.

Auch in Deutschland war die rezessive Entwicklung im ersten Quartal stärker als erwartet. Das Bruttoinlandsprodukt ging um 3,8 Prozent zurück, nachdem im vierten Quartal 2008 bereits ein Minus von 2,2 Prozent verzeichnet wurde. Ursächlich für diesen Einbruch der Konjunktur waren vor allem deutlich sinkende Exporte und niedrigere Investitionen. Positiv wirkte allein der private und staatliche Konsum, der leicht anstieg. Das zweite Quartal zeigte erste Ansätze einer Stabilisierung auf niedrigem Niveau. Der starke Rückgang der Wirtschaftsleistung setzte sich nach ersten Schätzungen vorläufig nicht fort. Die Frühindikatoren zeigten sich ebenfalls nicht mehr so ausgeprägt pessimistisch.

Der zu erwartende Anstieg der Arbeitslosenquote verzögerte sich im ersten Halbjahr, da die Möglichkeiten zur Kurzarbeit massiv genutzt wurden. Durch den starken Wachstumseinbruch, aber auch durch die Konjunkturpakete der Bundesregierung wird zudem die staatliche Verschuldung ansteigen. So hatte die Bundesregierung für den Bundeshalt 2010 die höchste Neuverschuldung in der Geschichte der Bundesrepublik beschlossen.

#### FINANZMÄRKTE

Die Finanzmarktkrise und ihre Folgen prägten weiterhin das Geschehen an den Märkten. Weltweit unterstützten die Notenbanken die Finanzmärkte durch niedrige Leitzinsen und zusätzliche Liquiditätsmaßnahmen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins in vier Schritten von 2,50 Prozent auf das

seit ihrem Bestehen niedrigste Zinsniveau von 1,00 Prozent. Durch diese Maßnahmen sind die Zinssätze, insbesondere bei kürzeren Laufzeiten, deutlich zurückgegangen. Bei mittleren Laufzeiten bis 15 Jahre war hingegen die Entwicklung uneinheitlich und im langfristigen Segment bis 30 Jahre kam es im ersten Halbjahr sogar zu nennenswerten Zinssteigerungen. Durch diese Entwicklung wurde die Zinsstrukturkurve deutlich steiler und die Inversität der Zinsen bei Laufzeiten von über 20 Jahren fast normalisiert.

Die Geldmärkte haben noch nicht zur vollen Normalität zurückgefunden und mussten deshalb von den Notenbanken gestärkt werden. Breite öffentliche Aufmerksamkeit fand vor allem der im Juni von der EZB aufgelegte Jahrestender zum Festsatz von 1 Prozent p.a., der von den Kreditinstituten mit 442 Mrd. Euro stark in Anspruch genommen wurde.

Am Kapitalmarkt hat sich das Emissionsverhalten der Banken deutlich verändert. Nachdem zu Jahresanfang vermehrt staatsgarantierte Bonds emittiert und nachgefragt wurden, verschob sich das Gewicht im zweiten Quartal zugunsten europäischer Covered Bonds. Insbesondere die EZB sorgte mit ihrer Ankündigung, bis Mitte 2010 in diesem Wertpapiersegment Ankäufe in Höhe von 60 Mrd. Euro zu tätigen, für neuen Schwung an den Märkten.

Nachdem die US-amerikanische Notenbank bereits zu Jahresanfang und die Bank von England etwas später bei einer faktischen Nullzinspolitik angelangt waren (0,25 und 0,50 Prozent), wurden zur Stützung der Wirtschaft weitere Maßnahmen beschlossen: Um die Geldmenge zu erhöhen und Deflationsgefahren vorzubeugen, kauften beide Notenbanken ihre nationalen Staatsanleihen. Diese Vorgehensweise erzeugte Diskussionen über den Wert des US-Dollars als Reservewährung und mögliche zukünftige Inflationsgefahren.

#### IMMOBILIENMÄRKTE

##### WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

In Deutschland zeigte sich einerseits die Neubautätigkeit weiterhin rückläufig. Bis Ende Mai wurden rund 65.000 Baugenehmi-



gungen für Wohnungen erteilt, 8 Prozent weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Damit wurde erneut ein Tiefpunkt in der langjährigen Statistik erreicht.

Andererseits erlebten die Immobilienfinanzierungsmärkte einen deutlichen Aufschwung. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen und zunehmender Inflations Sorgen stieg die Nachfrage nach Bestandsimmobilien deutlich an. Für zusätzlichen Schub sorgten Umschuldungen und Modernisierungsdarlehen. Das Marktvolumen der privaten Wohnbaufinanzierungen in Deutschland erhöhte sich somit im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 15 Prozent. Damit einher ging ein Trend zu konservativeren Finanzierungen. Sogenannte hochauslaufende Finanzierungen – bei denen der Darlehensnehmer nur wenig oder überhaupt kein Eigenkapital zum Erwerb aufbringt – wurden deutlich weniger vergeben als noch im vergangenen Jahr.

Die gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien trägt auch dazu bei, dass sich die Preise für Häuser und Wohnungen in Deutschland im Durchschnitt stabil entwickelten. Gerade Wachstumsregionen verzeichneten zum Teil steigende Kaufpreise. In Deutschland waren, anders als in einigen westeuropäischen Immobilienmärkten, in den letzten Jahren keine Übertreibungen in der Preisentwicklung zu verzeichnen. Daher bleiben bislang auch die Auswirkungen der gesamtwirtschaftlichen Rezession moderat. Dies führt zu einer hohen Stabilität des deutschen Immobilienmarktes.

Allerdings wurde die Baukonjunktur durch die rückläufigen Baugenehmigungen in Mitleidenschaft gezogen. Der Wohnungsbau verzeichnete im ersten Quartal einen Auftragsrückgang von 13,6 Prozent. Stützend wirkten im Wesentlichen Baumaßnahmen im Bestand. Ein Großteil davon entfiel auf Modernisierungen und energetische Verbesserungen.

#### **GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND**

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt waren die Folgen der Wirtschafts- und Finanzkrise deutlich zu spüren. Das Transaktionsvolumen ist im ersten Halbjahr im Halbjahresvergleich um 75 Prozent auf rund 3,5 Mrd. Euro eingebrochen, fiel seither aber nicht mehr unter dieses Niveau. Nachfrage bestand vor

allem nach innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern. Die Renditen zeigten sich insbesondere in den immer noch gesuchten Toplagen relativ stabil.

Der Vermietungsmarkt blieb durch die Rezession angespannt. Der Vermietungsumsatz bei Büroimmobilien ging bis Ende Juni um rund 30 Prozent zurück. Solvente Bestandsmieter setzten daher verstärkt Mietzinssenkungen durch. Die Büro-Spitzenmieten entwickelten sich uneinheitlich: Die Bandbreite in den fünf deutschen Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München) reicht von Rückgängen um 5 bis 9 Prozent bis hin zu stabilen Spitzenmieten.

#### **GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL**

Die Lage an den internationalen Gewerbeimmobilienmärkten hat sich im ersten Halbjahr 2009 weiter eingetrübt. In den USA sind die Preise für Gewerbeimmobilien seit Anfang 2008 um bis zu einem Drittel gefallen. Währenddessen versuchte die US-Notenbank über ihr TALF-Programm (Term Asset-Backed Securities Loan Facility Program) auch den Gewerbeimmobilienmarkt zu stabilisieren. In Europa sank das Volumen an gewerblichen Immobilientransaktionen im ersten Halbjahr um über 40 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt wechselten Immobilien im Werte von 24 Mrd. Euro den Eigentümer.

Anzeichen für eine Stabilisierung gab es im zweiten Quartal: In London waren beispielsweise die Anfangsrenditen erstmals seit Mitte 2007 nicht mehr rückläufig. Deutsche offene Immobilienfonds zeigten eine ansteigende Investmentaktivität, aber auch liquiditätsstarke Privatinvestoren aus dem arabischen und asiatischen Raum nutzten Investitionsgelegenheiten.



## BERICHT ZUR GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

### HYPOTHEKENGESCHÄFT

Das Hypothekengeschäft von Pfandbriefbanken ist maßgeblich von funktionierenden Immobilien- und Kapitalmärkten abhängig. Beide sind durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise beeinträchtigt. Wir haben deshalb unsere Geschäftsplanung bereits im Herbst vergangenen Jahres dem veränderten, schwierigeren Umfeld angepasst. Ausführlich ist die aktuelle Geschäftsplanung im Geschäftsbericht 2008 beschrieben.

Insgesamt haben wir bis 30. Juni 2009 Hypothekendarlehen in Höhe von 0,9 Mrd. Euro zugesagt. Diese Zahl ist mit dem Vorjahreswert von 1,8 Mrd. Euro nur bedingt vergleichbar, da wir unsere Ressourcen an die aktuelle Lage angepasst haben.

In der **privaten Immobilienfinanzierung** war das Marktumfeld einerseits geprägt von der erhöhten Nachfrage nach Wohneigentum in Deutschland sowie andererseits von gestiegenen Refinanzierungsaufschlägen bei gleichzeitig sinkenden Darlehenszinsen. Zusätzlich verschärften regionale Anbieter und Versicherungsgesellschaften den Wettbewerb um die günstigsten Konditionen. Der Druck auf die seit Jahren vergleichsweise geringen Margen blieb unverändert bestehen. Die höheren Refinanzierungsaufschläge konnten durch die Anpassung der Aktivkonditionen teilweise ausgeglichen werden.

Unter diesen erschwerten Marktbedingungen konnten wir ein Neugesäftsvolumen von 0,8 Mrd. Euro erzielen. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum sogar einer Steigerung von 190 Mio. Euro oder 29 Prozent.

Unsere Kooperation mit der Schweizer PostFinance entwickelte sich aufgrund der hohen Stabilität des Schweizer Immobilienfinanzierungsmarktes weiter planmäßig.

Gewerbliche Immobilientransaktionen sind mit der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise weltweit sehr stark zurückgegangen. Wir

haben aus diesem Grund in unserem Geschäftsfeld **gewerbliche Immobilienfinanzierungen** die weitere Entwicklung der Märkte zunächst beobachtet und sind selektiv im Markt vorgegangen. Im zweiten Quartal zeigten sich erste Ansätze einer Stabilisierung der Märkte. Aufgrund unserer Refinanzierung über den Pfandbrief haben wir uns weitgehend im Realkreditrahmen bewegt.

Da die Syndizierungsmärkte nach wie vor nur sehr eingeschränkt funktionieren, wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres keine neuen syndizierten Kredite oder Konsortialfinanzierungen auf die Bücher genommen.

Die Verbriefungsmärkte haben sich bisher nicht erholt. Die Neuemissionsvolumina und die an den Sekundärmärkten gehandelten Volumina sind noch weit von den früheren Ständen entfernt. Wir haben deshalb in den ersten sechs Monaten des Jahres keine Investitionen in Mortgage Backed Securities vorgenommen und planen dies auch derzeit nicht. Die im Bestand befindlichen Mortgage Backed Securities mit einem Gesamtvolumen von rund 200 Mio. Euro werden planmäßig bedient und getilgt.

### KREDITGESCHÄFT MIT STAATEN UND BANKEN SOWIE KOMMUNALFINANZIERUNG

Im derzeitigen Umfeld betreiben wir das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken zurückhaltend. Die Unsicherheit bezüglich der zunehmenden Verschuldung von Staaten besteht weiterhin, wobei die weitere Entwicklung abzuwarten bleibt.

### REFINANZIERUNG

Im Zuge der globalen Finanzmarktkrise wurde zum Ende des letzten Jahres zuletzt auch der Pfandbrief trotz seiner Qualitätsmerkmale von Spreadausweitungen erfasst. Im ersten Quartal wurde der Markt durch die Emissionen staatsgarantierter Bankanleihen zusätzlich in Anspruch genommen. Nachdem im letzten Quartal 2008 keine Jumbo-Pfandbriefe begeben wurden, begann der Jumbo-Markt sich im ersten Quartal 2009 wieder zu beleben, wenn auch mit erhöhten Spreadaufschlägen.



Im zweiten Quartal hat sich die Lage weiter aufgehellt. Die Verwerfungen der Finanzmarktkrise auf den Pfandbrief ließen nach, was zur Folge hatte, dass sich die Refinanzierungsaufschläge deutlich reduzierten. Zusätzlich stärkte die EZB mit ihrem Programm zum Kauf von Covered Bonds die Märkte für gedeckte Schuldverschreibungen.

In diesem wechselhaften Marktumfeld konnte sich die MünchenerHyp gut behaupten. Unser Bruttoabsatz an Wertpapieren lag bei 4,1 Mrd. Euro. Davon entfielen auf Hypothekenpfandbriefe 2,7 Mrd. Euro, auf öffentliche Pfandbriefe 0,5 Mrd. Euro und auf ungedeckte Schuldverschreibungen rund 1 Mrd. Euro.

Beim Geldhandel mit nationalen und internationalen Bankadressen konnten wir unvermindert auf die Refinanzierungsbasis wie vor der Finanzmarktkrise zurückgreifen. Ferner bauten wir den Absatz von Schuldverschreibungen im Finanzverbund aus.

Da die weltweiten staatlichen Stabilisierungsmaßnahmen für den Bankensektor gegriffen und die von der EZB dem Bankenapparat zur Verfügung gestellten Liquiditätsfazilitäten die Geld- und Kapitalmärkte positiv beeinflusst haben, hat sich das Vertrauen auf den Finanzmärkten wieder deutlich erholt. Aufgrund unseres Emissionsstandings und der verbesserten Rahmenbedingungen konnten wir unsere Liquiditätserfordernisse problemlos befriedigen. Erfreulich ist für uns insbesondere auch, dass sich unsere Emissionsspreads unter den durchschnittlichen Aufschlägen anderer Pfandbriefbanken bewegten.

## BERICHT ZUR ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### BILANZENTWICKLUNG

Die Bilanzsumme hielt sich mit 36,2 Mrd. Euro auf dem Niveau des Jahresendes 2008.

Unsere Bestände an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungsdarlehen erhöhten sich um rund 400 Mio. Euro auf

16,4 Mrd. Euro. Das Bestandsvolumen bei Krediten an Staaten und Banken verringerte sich planmäßig um über 700 Mio. Euro auf 14,8 Mrd. Euro. Die Refinanzierungsmittel gingen um 1,4 Mrd. Euro auf 30,3 Mrd. Euro zurück.

Das haftende Eigenkapital reduzierte sich geringfügig auf 985,6 Mio. Euro. Das Kernkapital beträgt 632,3 Mio. Euro. Die Kernkapitalquote beläuft sich zum 30. Juni 2009 auf 5,6 Prozent und die Gesamtkapitalquote auf 8,7 Prozent.

### ERTRAGSENTWICKLUNG

Wir konnten unsere Ertragssituation im ersten Halbjahr 2009 trotz der andauernden Finanzmarktkrise stabil halten, da wir uns frühzeitig auf die veränderten Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Finanzmärkten eingestellt und erneut ein solides Kapitalmarktergebnis erzielt haben.

Der Zinsüberschuss erreicht mit 62,4 Mio. Euro das Vorjahresniveau, obwohl wir wie alle anderen Banken auch mit höheren Refinanzierungsaufschlägen konfrontiert waren. Der Provisionsaufwand verringerte sich aufgrund unserer angepassten Geschäftsplanung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,7 Mio. Euro auf 13,9 Mio. Euro. Damit ergibt sich ein Zins- und Provisionsüberschuss in Höhe von 48,5 Mio. Euro (+0,8 Mio. Euro).

Der Verwaltungsaufwand wuchs um 3,5 Mio. Euro auf 29,8 Mio. Euro. Diese Steigerung gründet zum einen in höheren Personalaufwendungen, die im Hinblick auf ein ursprünglich höher geplantes Neugeschäft ausgerichtet waren. Zum anderen führten wichtige strategische Projekte zu einem Anstieg der Sachaufwendungen. Die Cost-Income-Ratio erhöhte sich daher auf gut 62 Prozent, nach 55 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres 2008.

Das außerordentliche Ergebnis und das Bewertungsergebnis Finanzanlagen ergeben zusammen einen Aufwand von 4,9 Mio. Euro.

Zum 30. Juni 2009 ergibt sich somit ein Betriebsergebnis nach Risikovorsorge von 12,7 Mio. Euro, das um 2,4 Mio. Euro unter dem Vorjahr liegt.



## RATING

Die Ratingeinstufungen der MünchenerHyp haben sich im ersten Halbjahr nicht verändert. Das Rating erfolgt durch die Ratingagentur Moody's.

### DIE RATINGS DER MÜNCHENERHYP IM ÜBERBLICK:

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

## RISIKOBERICHT

Die Geschäfts- und Risikostrategie legt den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der MünchenerHyp fest. Dabei haben wir uns an die veränderten Marktbedingungen unter Beibehaltung der Grundlinien unserer Strategie angepasst.

## RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die erste Pfandbriefgesetznovelle, das „Gesetz zur Fortentwicklung des Pfandbriefrechts“, trat am 26. März 2009 in Kraft. Die Novelle trägt dazu bei, die hohe Transparenz des deutschen Pfandbriefs und seine Qualität zu erhöhen. Hierzu wird insbesondere eine Liquiditätsreserve eingeführt, die Pfandbriefemittenten mit einer Frist von 180 Tagen vor der Fälligkeit ihrer Verbindlichkeiten aus ausstehenden Pfandbriefen und in Deckung befindlichen Derivategeschäften innerhalb der Deckungsmasse vorhalten müssen.

## TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die Tochtergesellschaften der Münchener Hypothekenbank – M-Wert GmbH und M-Service GmbH – haben sich im Berichtszeitraum planmäßig entwickelt.

Die M-Service unterstützt das Workout-Management und das Immobilienmanagement der MünchenerHyp. Sie ist zusätzlich als Inkassounternehmen für die MünchenerHyp tätig. Die Inkassotätigkeit wurde im ersten Halbjahr 2009 intensiviert und soll auch im zweiten Halbjahr 2009 sowie im Jahr 2010 weiter ausgebaut werden.

In beschränktem Umfang verfügt die M-Service über eigenen Immobilienbestand aus sogenannten Rettungserwerben. Dieser Bestand hat sich im ersten Halbjahr 2009 trotz des Abverkaufs von Objekten geringfügig erhöht. Für das zweite Halbjahr 2009 sowie für das Jahr 2010 sind sowohl die Übernahme als auch der Abverkauf von Objekten angedacht.

## ORGANE

Die Vertreterversammlung wählte am 25. April 2009 Herrn Michael Glos, Bundesminister für Wirtschaft und Technologie a. D., in den Aufsichtsrat. Damit setzt sich der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern zusammen.

Herr Dr. Louis Hagen hat zum 1. Juli 2009 seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied der MünchenerHyp aufgenommen.

## UNTERNEHMENSPLANUNG

Ein wesentlicher Teil der im vergangenen Jahr weiterentwickelten Geschäftspolitik der MünchenerHyp ist von ausgeprägtem Kostenbewusstsein getragen. Vor dem Hintergrund gestiegener Aufwände und der an die derzeitige Lage der Immobilien- und Finanzmärkte angepassten Neugeschäftserwartung haben wir deshalb ein Projekt zur nachhaltigen Kostensenkung aufgesetzt. Dessen Ziel ist es, wieder eine dem Geschäftsmodell angemessene Cost-Income-Ratio zu erreichen.



## AUSBLICK

Zu Beginn des zweiten Halbjahres 2009 korrigierten zahlreiche Forschungsinstitute und Konjunkturoperatoren sowie auch der Internationale Währungsfonds (IWF) ihre Prognosen für 2010 nach oben. Nach deren Einschätzungen hat die weltweite Rezession inzwischen ihren Tiefpunkt erreicht. So wird sich dennoch die Weltwirtschaft im laufenden Jahr noch nicht erholen, vielmehr wird die Rezession auch noch das zweite Halbjahr prägen. Das liegt nach Meinung des IWF vor allem daran, dass die Finanzmarktkrise von einer allgemeinen Wirtschaftskrise begleitet ist, wodurch eine schnelle Erholung erschwert wird. Der IWF geht deshalb davon aus, dass 2009 das globale Bruttoinlandsprodukt um 1,4 Prozent zurückgehen wird. Im Jahr 2010 soll dann die Weltwirtschaft wieder um 2,5 Prozent wachsen, da sich durch die staatlichen Hilfsmaßnahmen vor allem die Finanzmärkte stärker als zunächst erwartet erholen würden.

Für Deutschland wird von den Konjunkturoperatoren für das Jahr 2009 unverändert ein bisher beispielloser Einbruch der Wirtschaftsleistung erwartet. Nach den Prognosen wird das Bruttoinlandsprodukt um rund 6 Prozent zurückgehen. Eine Trendwende könnte sich frühestens im kommenden Jahr einstellen. So wird für 2010 ein leichtes Wachstum um 0,4 Prozent prognostiziert. Ebenfalls wird damit gerechnet, dass die Arbeitslosigkeit im zweiten Halbjahr 2009 und im Jahr 2010 deutlich ansteigt. Es besteht die Gefahr, dass dies zu einem Rückgang des bisher noch stabilen privaten Konsums führen wird.

Die Inflationsrate im Euroraum wird vorläufig weiter nahe der Nulllinie verharren, da derzeit weder starke Lohnerhöhungen noch Konsumnachfrage zu verzeichnen sind. Eine Belastung könnte später durch Steuererhöhungen – zum Abbau der Staatsdefizite – und durch wieder steigende Rohstoffpreise erfolgen. Die Notenbanken werden somit aller Voraussicht nach vorerst ihre expansive Geldpolitik beibehalten und damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Wirtschaft leisten.

Nachdem die Rentenmärkte inzwischen ein sehr niedriges Zinsniveau erreicht haben, dürfte mit der erwarteten Stabilisierung der Weltwirtschaft eher mit steigenden Renditen zu rechnen sein. An

den Finanzmärkten wird mittelfristig die Diskussion über Zinserhöhungen der Notenbanken zunehmen und dann vor allem das kurze Laufzeitensegment belasten.

Da sich die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise im zweiten Halbjahr aller Voraussicht nach nicht abschwächen wird, ist eine kurzfristige Erholung der Immobilienmärkte nicht zu erwarten. In Deutschland dürfte voraussichtlich die Zahl der Baugenehmigungen erneut einen historischen Tiefpunkt erreichen. Solange die Darlehenszinsen niedrig sind, dürfte die Nachfrage nach Wohnimmobilien aber stabil bleiben. Bei den Geschäftsmöglichkeiten, die sich daraus für unsere Partnerbanken im Verbundgeschäft ergeben, werden wir diese weiterhin mit einem marktgerechten Angebot unterstützen.

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen werden in Deutschland und international aufgrund gestiegener Anforderungen mit höheren Eigenkapitalquoten zu unterlegen sein. Schätzungen besagen, dass das Investitionsvolumen in Europa im Jahr 2009 mit 50 Mrd. Euro weniger als die Hälfte des Vorjahres erreichen wird, auch wenn das Investoreninteresse im zweiten Halbjahr voraussichtlich wieder ansteigen wird. Der Vermietermarkt wird sich weiter zu einem Mietermarkt entwickeln. Somit werden auch Spitzenlagen erschwinglicher, wodurch sich wiederum der Druck auf das Mietpreisgefüge in den Randlagen erhöht. Unter diesen Gegebenheiten werden wir daher weiter nur selektiv gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft tätigen. Unser Fokus liegt auf der Betreuung von Bestandskunden und auf Finanzierungen, die weitestgehend über den Pfandbrief refinanziert werden können.

Die Finanzmarktkrise wird auch im zweiten Halbjahr 2009 und darüber hinaus wesentliche Parameter unseres Geschäftsmodells beeinflussen. Wir werden nicht nur deshalb weiterhin laufend die Chancen und Risiken unseres Geschäftsmodells überprüfen und den jeweiligen Marktgegebenheiten anpassen.

Bei der Refinanzierung unserer Ausleihungen und der Deckung unserer Liquiditätserfordernisse gehen wir nach wie vor nicht von einer vollständigen Entspannung der Lage an den Finanzmärkten aus. Die im Ausblick des Geschäftsberichts 2008 zur Refinanzierungs- und Liquiditätsplanung angeführten Prämissen



sind im Wesentlichen eingetreten. Vor diesem Hintergrund kann aus heutiger Sicht die Deckung des Refinanzierungs- und Liquiditätsbedarfs für das restliche Jahr 2009 als unproblematisch eingestuft werden.

Wir streben an, bis Jahresende trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen wieder ein Betriebsergebnis auf Vorjahresniveau ausweisen zu können.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass angesichts der fortbestehenden großen Unwägbarkeiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Realwirtschaft und der Finanzmärkte Prognosen und Vorscheurechnungen nach wie vor mit erhöhten Unsicherheiten behaftet sind.





## BILANZ ZUM 30. JUNI 2009

AKTIVSEITE		30.06.2009	31.12.2008
	€	€	T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	9.241,52		15
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	132.228.507,45		57.122
darunter:			
bei der Deutschen Bundesbank € 132.228.507,45			
		<b>132.237.748,97</b>	<b>57.137</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	87.292.221,68		100.410
b) Kommunalkredite	1.991.246.828,93		2.203.058
c) andere Forderungen	2.767.843.520,69		2.914.955
darunter:			
täglich fällig € 796.707.570,57			
		<b>4.846.382.571,30</b>	<b>5.218.423</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	16.072.561.388,84		15.593.704
b) Kommunalkredite	6.122.562.265,81		6.451.637
c) andere Forderungen	186.210.434,15		238.756
darunter:			
gegen Beleihung von Wertpapieren € 568.394,37			
		<b>22.381.334.088,80</b>	<b>22.284.097</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.070.772.079,23		7.383.814
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.325.077.255,52			( 1.321.572 )
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.128.096.287,54			
ab) von anderen Emittenten € 5.745.694.823,71			( 6.062.242 )
darunter:			
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.428.027.691,12			
b) eigene Schuldverschreibungen	1.439.676.758,61		521.221
Nennbetrag € 1.404.723.598,26			
		<b>8.510.448.837,84</b>	<b>7.905.035</b>
Übertrag:		35.870.403.246,91	35.464.692



PASSIVSEITE	30.06.2009	31.12.2008
	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	663.341.649,20	624.580
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	206.398.291,41	216.690
c) andere Verbindlichkeiten	4.885.148.019,75	3.369.516
darunter:		
täglich fällig € 256.716.243,50		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 368.965,89 und öffentliche Namenspfandbriefe € 370.590,71		
	<b>5.754.887.960,36</b>	<b>4.210.786</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.801.686.337,57	3.690.250
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.462.448.095,05	4.466.346
c) andere Verbindlichkeiten	961.900.770,63	958.292
darunter:		
täglich fällig € 11.899.588,71		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 5.000.000,00 und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00		
	<b>9.226.035.203,25</b>	<b>9.114.888</b>
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		
a) begebene Schuldverschreibungen	20.136.797.498,28	21.700.591
aa) Hypothekenspfandbriefe € 8.142.921.147,12		( 8.166.380 )
ab) öffentliche Pfandbriefe € 8.392.469.273,47		( 8.701.230 )
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.601.407.077,69		( 4.832.981 )
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten	121.496.089,08	129.020
darunter:		
Geldmarktpapiere € 121.496.089,08		
	<b>20.258.293.587,36</b>	<b>21.829.611</b>
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>240.472,98</b>	<b>257</b>
darunter:		
Treuhandkredite € 240.472,98		
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>89.410.141,27</b>	<b>70.860</b>
Übertrag:	35.328.867.365,22	35.226.402



## BILANZ ZUM 30. JUNI 2009

AKTIVSEITE	30.06.2009		31.12.2008
	€	€	T€
Übertrag:		35.870.403.246,91	35.464.692
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		<b>13.149.905,79</b>	<b>334.199</b>
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			
a) Beteiligungen	73.910.525,25		73.911
darunter:			
an Kreditinstituten € 16.728.732,18			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter:			
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		<b>73.929.025,25</b>	<b>73.930</b>
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		<b>11.181.101,64</b>	<b>11.181</b>
<b>8. Treuhandvermögen</b>		<b>240.472,98</b>	<b>257</b>
darunter:			
Treuhandkredite € 240.472,98			
<b>9. Immaterielle Anlagewerte</b>		<b>7.816.371,87</b>	<b>6.659</b>
<b>10. Sachanlagen</b>		<b>79.788.878,88</b>	<b>81.731</b>
<b>11. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>65.446.321,82</b>	<b>81.566</b>
<b>12. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	61.724.272,79		79.023
b) andere	1.037.787,43		1.138
		<b>62.762.060,22</b>	<b>80.161</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>36.184.717.385,36</b>	<b>36.134.376</b>



<b>PASSIVSEITE</b>	30.06.2009	31.12.2008
	€	T€
Übertrag:	35.328.867.365,22	35.226.402
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	21.651.537,88	22.684
	<b>21.651.537,88</b>	<b>22.684</b>
<b>7. Rückstellungen</b>		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	24.530.766,00	23.831
b) Steuerrückstellungen	1.500.000,00	1.500
c) andere Rückstellungen	10.150.257,77	12.600
	<b>36.181.023,77</b>	<b>37.931</b>
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>116.300.000,00</b>	<b>116.300</b>
<b>9. Genussrechtskapital</b>	<b>21.474.259,01</b>	<b>57.265</b>
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00		
<b>10. Eigenkapital</b>		
a) gezeichnetes Kapital	378.568.067,69	389.495
aa) Geschäftsguthaben € 143.371.655,03		( 144.073 )
ab) stille Beteiligungen € 235.196.412,66		( 245.422 )
b) Ergebnismrücklagen	276.338.340,75	276.338
ba) gesetzliche Rücklage € 274.804.465,11		( 274.804 )
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		( 1.534 )
c) Bilanzgewinn	5.336.791,04	7.961
	<b>660.243.199,48</b>	<b>673.794</b>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>36.184.717.385,36</b>	<b>36.134.376</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	<b>106.907.179,49</b>	<b>106.596</b>
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	<b>1.255.471.077,91</b>	<b>2.099.549</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 30. JUNI 2009

AUFWENDUNGEN	01.01. bis	01.01. bis
	30.06.2009	30.06.2008
	€	T€
<b>1. Zinsaufwendungen</b>	<b>689.926.659,40</b>	<b>733.399</b>
<b>2. Provisionsaufwendungen</b>	<b>19.995.568,35</b>	<b>19.686</b>
<b>3. Nettoaufwand aus Finanzgeschäften</b>	<b>1.106.243,08</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		
a) Personalaufwand	16.500.277,49	14.350
aa) Löhne und Gehälter € 12.974.345,26		( 11.300 )
ab) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 3.525.932,23		( 3.050 )
darunter: für Altersversorgung € 1.391.928,74		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	11.227.728,08	10.182
	<b>27.728.005,57</b>	<b>24.532</b>
<b>5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>	<b>2.099.850,00</b>	<b>1.750</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>982.795,90</b>	<b>2.372</b>
<b>7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>	<b>7.747.750,81</b>	<b>10.424</b>
<b>8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>384.581,13</b>	<b>1.963</b>
<b>9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen</b>	<b>43.951,26</b>	<b>47</b>
<b>10. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinn- abführungsvertrags abgeführte Gewinne</b>	<b>7.536.227,01</b>	<b>7.437</b>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>4.701.495,78</b>	<b>5.693</b>
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>762.253.128,29</b>	<b>807.303</b>





## ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30.06.2009 (VERKÜRZT)

### ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts der Münchener Hypothekbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2008 angewandt.

Der Steueraufwand wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragssteuersatzes ermittelt.

### PRÜFUNGSVERBAND

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

München, den 30. Juli 2009  
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG  
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Louis Hagen

Bernhard Heinlein

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm



## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

### An die Münchener Hypothekenbank eG, München

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang - und den Zwischenlagebericht der Münchener Hypothekenbank eG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Zwischenabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Zwischenabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Genossenschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Zwischenabschluss in wesent-

lichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Berlin, den 7. August 2009  
DGRV-DEUTSCHER GENOSSENSCHAFTS- UND  
RAIFFEISENVERBAND e.V.

Dr. Ott  
Wirtschaftsprüfer

Lenkawa  
Wirtschaftsprüfer

### VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 30. Juli 2009  
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG  
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Louis Hagen

Bernhard Heinlein

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm



## ORGANE

### VORSTAND

Erich Rödel, Vorsitzender  
Dr. Louis Hagen (ab 01.07.2009)  
Bernhard Heinlein  
Dr. Bernhard Scholz  
Klaus Sturm

### AUFSICHTSRAT

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

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

Michael Glos ... Prichsenstadt (ab 25.04.2009)  
Müllermeister

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

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

Wilfried Mocken ... Rheinberg  
Generalbevollmächtigter der  
Underberg KG

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

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

### BEIRAT

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



## MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

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 ... Dipl.-Mathematiker  
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





## 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](http://www.hillertundco.de)

### DRUCK

Eitzenberger. Media Druck Logistik. GmbH & Co. KG  
Anwaltinger Straße 10 | 86165 Augsburg  
[www.eitzenberger.de](http://www.eitzenberger.de)



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](mailto:serviceteam800@muenchenerhyp.de)  
Internet: [www.muenchenerhyp.de](http://www.muenchenerhyp.de)