



Münchener
Hypothekenbank eG

HALBJAHRES-
FINANZBERICHT 2008 >>





INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT	4
BILANZ ZUM 30. JUNI 2008	12
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
VERKÜRZTER ANHANG	18
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	19
ORGANE	20

ZWISCHENLAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Seit Jahresanfang ist die Konjunktur weltweit zunehmend Belastungen ausgesetzt. Die Ursachen sind die internationale Finanzmarktkrise, gestiegene Rohstoffpreise – insbesondere Ölpreise – und eine deutlich erhöhte Inflation. Im Euroraum kommt noch der hohe Eurokurs hinzu, der allerdings auch einen preisdämpfenden Einfluss bei Importen hat.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im ersten Quartal trotz des Gegenwindes gut behaupten und war der Konjunkturmotor des Euroraums. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs saisonbereinigt um 1,5 Prozent. Durch die robuste Konjunktur ging die Arbeitslosigkeit weiter zurück. Ende Juni 2008 waren 3,2 Mio. Menschen ohne Arbeit; das sind über 500.000 weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

Im zweiten Quartal verlor die konjunkturelle Dynamik an Schwung. Die Produktion in der Industrie ging im Mai um 2,6 Prozent zurück und in der Bauwirtschaft um 2,1 Prozent. Die Inflation erreichte im Juni mit 3,3 Prozent den höchsten Wert seit Dezember 1993. Preistreibend wirkte vor allem die erhebliche Verteuerung von Heizöl und Kraftstoffen.

FINANZMÄRKTE

Die internationale Finanzmarktkrise erforderte vor allem von international tätigen Banken auch im ersten Halbjahr 2008 Abschreibungen in Milliardenhöhe. Die Kapitalmärkte sind durch die Finanzmarktkrise bis auf Weiteres von Unsicherheit geprägt. Diese kommt zum Ausdruck in einer insgesamt höheren Volatilität der Märkte, einer weniger konsistenten und vorhersehbaren Politik der Notenbanken und in den immer noch nicht endgültig absehbaren Risiken, die von der Finanzmarktkrise ausgehen.

Zusätzlich erschwert wird die Situation durch eine inverse und durch weitere Verwerfungen gekennzeichnete Zinsstrukturkurve. Daraus resultierte eine vergleichsweise hohe Emissionstätigkeit im kurzen Laufzeitsegment von zwei bis drei Jahren, da Investoren derzeit bevorzugt in diesem Bereich Gelder anlegen.

Die Entwicklung der Zinsstrukturkurve wurde auch durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank beeinflusst. Diese hat aufgrund robuster Konjunkturdaten im ersten Halbjahr 2008 keine Zinsanhebung vorgenommen und den Leitzins bei 4,0 Prozent belassen. Anfang Juni begann die EZB jedoch ihre Auffassung zu ändern. Angesichts der hohen Inflationsrate wurden Zinserhöhungen für das zweite Halbjahr 2008 in Aussicht gestellt. Anfang Juli erfolgte eine Zinserhöhung um 0,25 Prozent auf 4,25 Prozent. In den USA hingegen senkte die Federal Reserve die Zinsen in zwei Schritten auf aktuell 2,0 Prozent. Die US-amerikanische Notenbank reagierte damit auf die negativen Auswirkungen der Subprime-Krise.

Die Aktienmärkte entwickelten sich weltweit im ersten Halbjahr rückläufig: Der Dax verlor von Jahresanfang bis 30. Juni 2008 rund 20 Prozent. In den USA ging der Dow Jones-Index seit Januar um rund 15 Prozent zurück. Befürchtungen, dass sich das Wirtschaftswachstum weiter eintrübt und die Zahl der Unternehmensinsolvenzen zunehmen könnte, ließen im Juli die Börsenkurse weiter unter Druck stehen.

IMMOBILIENMÄRKTE

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich nach dem deutlichen Rückgang des Vorjahres, wie von uns erwartet, auf niedrigem Niveau stabilisiert. In den ersten vier Monaten des Jahres wurde der Bau von 57.100 Wohnungen genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Steigerung um knapp 2 Prozent. Es ist jedoch zu früh, daraus bereits eine Trendwende abzuleiten.

Die Baukonjunktur zeigte sich weiterhin verhalten. Der Umsatz im Wohnungsbau stieg bis Ende April um 2,7 Prozent; die Auf-



tragseingänge lagen demgegenüber um 4,9 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum. Die wesentliche Stütze im Wohnungsbau sind derzeit Baumaßnahmen im Bestand. Davon entfallen rund 60 Prozent auf Instandhaltung und 40 Prozent auf Modernisierungen.

Die Preise für Wohnimmobilien und Bauland sind trotz des niedrigen Wohnungsneubaus insgesamt gestiegen, da sich die Baupreise erhöhten. Wohngebäude verteuerten sich im ersten Quartal um 3 Prozent. Jedoch bestehen nach wie vor regional erhebliche Unterschiede.

Die Immobilienfinanzierungsmärkte erlebten trotz günstiger Zinsen im ersten Halbjahr 2008 keinen Aufschwung. Die Finanzmarktkrise, pessimistischere Wachstumsprognosen und die gestiegene Inflation sind verantwortlich dafür, dass die Menschen weniger Vertrauen in die Zukunft haben und sich bei großen Investitionen und Verschuldung vorsichtiger verhielten. Da die privaten Haushalte ihre Verschuldung weiter reduzierten, war der Gesamtbestand der in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite rückläufig. Das Marktvolumen verminderte sich im ersten Quartal 2008 um 0,6 Prozent gegenüber dem Jahresende 2007.

Ein wesentlicher Grund für die Zurückhaltung vieler Immobilieninteressenten ist nicht zuletzt die Zinsentwicklung: Der 10-Jahressatz ist von seinem Tiefpunkt im März bis Mitte Juni um rund 0,75 Prozentpunkte gestiegen. Im kurzen und mittleren Bereich stiegen die Zinsen teilweise um über 1,5 Prozentpunkte. Die gestiegenen Zinsen und die inverse Zinsstruktur lassen viele Kunden abwarten.

GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die deutschen Gewerbeimmobilienmärkte konnten sich der Finanzmarktkrise nicht mehr entziehen. Das Transaktionsvolumen erreichte zum Ende des ersten Halbjahres mit 11,9 Mrd. Euro weniger als die Hälfte des Vorjahresergebnisses. Besonders schwach verlief mit gerade 4 Mrd. Euro Umsatz das zweite Quartal.

Im Gegensatz dazu entwickelte sich der Vermietungsmarkt im ersten Halbjahr positiv. Der Flächenumsatz bei Büovermietungen stieg um 16,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Spitzenreiter war München, wo rund 400.000 qm an Büroflächen vermietet wurden. Leerstände wurden weiter abgebaut. Damit erhöhte sich die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen. Die Spitzenmieten stiegen in allen fünf Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, München).

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Eine lange Boomphase der Wohnimmobilienmärkte im übrigen Europa und in den USA ging durch die Finanzmarktkrise zu Ende. Insbesondere in den USA, Großbritannien und Spanien beschleunigten sich die Preisrückgänge. So wurde in den 20 größten Städten der USA im April 2008 für Eigenheime im Schnitt über 15 Prozent weniger verlangt als im Vorjahr, in einzelnen Städten sogar um 25 Prozent und mehr.

GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Die Direktinvestitionen auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten sind im ersten Halbjahr 2008 erkennbar eingebrochen, wenn auch regional unterschiedlich. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen auf 69 Mrd. Euro. Das entspricht einem Rückgang um 44 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ursache hierfür ist die derzeit eingeschränkte Liquidität an den Finanz- und Kreditmärkten.

Infolgedessen sind die Kaufpreise ebenfalls unter Druck geraten. Dies machte sich vor allem in Großbritannien bemerkbar, weniger in Spanien und Frankreich. Die Büromieten blieben relativ stabil.

Auch in den USA zeigte sich der Büroimmobilienmarkt recht beständig. Es mehren sich jedoch die Anzeichen für einen Wandel von einem Vermietermarkt hin zu einem Mietermarkt. Die Leerstandsrate blieb insgesamt unverändert bei rund 14 Prozent. Ebenfalls stabil sind die Mietpreise. Bei Büroimmobilien in besserer Lage und hervorragender Ausstattung steigen die Mieten jedoch weiter leicht an. Rückläufig entwickelten sich die Neubauplanungen von Büroimmobilien. Die Gründe sind zum einen die Finanzmarktkrise und ihre Folgewirkungen für die US-amerikanische Konjunktur sowie zum anderen die gestiegenen Baukosten.

BERICHT ZUR GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

HYPOTHEKENGESCHÄFT

Wir konnten unser Hypothekenneugeschäft insgesamt erneut steigern. Bis 30. Juni 2008 haben wir Hypotheken- und sonstige Baufinanzierungsdarlehen in Höhe von 1,8 Mrd. Euro zugesagt. Wir haben damit das Neugeschäft gegenüber dem ersten Halbjahr 2007 um rund 440 Mio. Euro oder 33 Prozent ausweiten können.

In der **privaten Immobilienfinanzierung** bewegen wir uns in einem schwierigeren Marktumfeld als im Vorjahr. Das Marktvolumen in Deutschland verringerte sich bei den Zusagen für Wohnungsbaukredite im ersten Halbjahr gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres auf 87,5 Mrd. Euro.

Die verminderte Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen hatte auch Einfluss auf unser Vermittlungsgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken. Das Neugeschäftsvolumen in der privaten Immobilienfinanzierung lag mit rund 650 Mio. Euro um 114,5 Mio. Euro oder 15 Prozent unter dem Halbjahresergebnis des Vorjahres, so dass die Planziele nicht voll realisiert werden konnten.

Im genossenschaftlichen Verbundgeschäft spürten wir das aufgrund der inversen Zinsstruktur deutlich geringere Interesse an Forward-Darlehen, die unser Neugeschäft in den Vorjahren beflügelt haben. Zudem werden durch das in den letzten Jahren von allen Banken forcierte Forward-Geschäft in einem stagnierenden Markt künftige Potenziale vorweggenommen. Die rückläufige Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen hat auch den Druck auf die bereits geringen Margen weiter erhöht. Einige Anbieter, vorwiegend regionale, verschärften nochmals den Konditionenwettbewerb.

Positive Impulse kamen aus dem Geschäft mit Finanzierungen über zehn Jahren Laufzeit. Durch die inverse Zinsstruktur wurde dieses Segment gegenüber Darlehen kürzerer Laufzeit attraktiver. Diesen Vorteil gaben wir in einer erfolgreichen Vertriebsaktion, in der wir Festzinsdarlehen über 30 Jahre zu den Konditionen eines 10-jährigen Darlehens anboten, an unsere Kunden weiter.

Das Geschäft über Vertriebsplattformen und mit Maklervertrieben, das wir 2007 neu aufgebaut haben, war ebenfalls vom Marktumfeld geprägt. Besonders der Konditionenwettbewerb verschärfte sich beträchtlich. Vor diesem Hintergrund erzielten wir im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 40 Mio. Euro.

Ende 2007 vereinbarten wir eine Kooperation mit der schweizerischen PostFinance. Gegenstand der Kooperation ist die Vermittlung von Hypothekendarlehen an die MünchenerHyp, die von der PostFinance in der Schweiz akquiriert werden. Dabei übernimmt die PostFinance die Produktgestaltung, das Marketing und den Vertrieb der Hypotheken. Die MünchenerHyp ist verantwortlich für die Refinanzierung und das Risikomanagement. Die Kooperation ist im Juni planmäßig gestartet. Bis zum Monatsende belief sich das Zusagevolumen auf 54 Mio. Euro.

In der **gewerblichen Immobilienfinanzierung** war das Marktumfeld für uns positiv. Wir profitierten von der Renaissance konservativer Finanzierungsstrukturen und des Syndizierungsgeschäfts im Zuge der Finanzmarktkrise. Das gilt sowohl für das nationale wie für das internationale Geschäft, wobei sich die Margen im internationalen Geschäft deutlich besser entwi-



ckelt haben als im Inland. Unter diesen für uns aktuell günstigen Rahmenbedingungen konnten wir das Neugeschäft im gewerblichen Bereich von 567 Mio. Euro auf 1,1 Mrd. Euro fast verdoppeln. Der Großteil davon entfiel auf die USA. Es folgten Großbritannien und Frankreich. In beiden Ländern konnten wir unsere Marktstellung durch neue Kooperationspartner verbessern.

Die Risikopolitik der Münchener Hypothekendarlehenbank orientiert sich im inländischen wie im internationalen Geschäft an bewährten Grundsätzen; die Marktsituation hat uns dabei insofern unterstützt, als wir uns auch im Jahr 2008 bewusst auf das risikoärmere erstrangige Finanzierungsgeschäft konzentrierten.

Im Syndizierungsgeschäft profitierten wir vom Trend zu einer deutlich konservativeren Kreditstrukturierung, da die uns zur Beteiligung angebotenen Finanzierungen sowohl vom Beleihungsauslauf als auch von der Marge durchweg attraktiv waren. Im ersten Halbjahr haben wir im Syndizierungsgeschäft rund 585 Mio. Euro an gewerblichen Immobilienfinanzierungen heringenommen.

Das Volumen an absyndizierten Kreditteilen belief sich auf 116 Mio. Euro. Bis Mitte des Jahres konnten alle zur Absyndizierung vorgesehenen Kreditteile erfolgreich an andere Banken und an den Kapitalmarkt weitergereicht werden.

Die MünchenerHyp engagiert sich erst seit dem vierten Quartal 2007 in Mortgage Backed Securities (MBS). Wir konnten angesichts auf breiter Front sinkender Kurse attraktive Investitionen in europäische wohnwirtschaftliche bzw. gewerbliche Mortgage Backed Securities vornehmen. Sämtliche erworbenen Papiere gehören zum Prime-Segment und verfügen ausnahmslos über AAA-Ratings. Die dahinter liegenden Immobilien werden nach kreditwirtschaftlichen Maßstäben analysiert. Das Neuinvestitionsvolumen beläuft sich auf 77 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2008.

KREDITGESCHÄFT MIT STAATEN UND BANKEN SOWIE KOMMUNALFINANZIERUNG

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken sowie die Kommunalfinanzierung betreiben wir in Abhängigkeit vom erzielbaren Ertrag. Den überwiegenden Teil des Staatskreditgeschäfts tätigen wir in Deutschland. Als Folge der Finanzmarktkrise haben sich die Spreads im Staatskreditgeschäft und bei Ausleihungen an Banken mitunter erheblich ausgeweitet. Wir achten dabei unverändert sehr genau auf die Bonitätsanforderungen.

Insgesamt wurde im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken sowie im Kommunalkreditgeschäft ein Volumen von rund 1,4 Mrd. Euro zugesagt. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres waren es 1,1 Mrd. Euro.

REFINANZIERUNG

Durch die Finanzmarktkrise haben sich die Aufschläge bei Pfandbriefen, vor allem aber bei ungedeckten Papieren ausgeweitet. Zehnjährige ungedeckte Papiere wurden von uns in geringem Umfang emittiert.

Im vergangenen Halbjahr haben wir Hypothekendarlehenbriefe in Höhe von 1,9 Mrd. Euro, öffentliche Pfandbriefe in Höhe von 761 Mio. Euro und ungedeckte Schuldverschreibungen in Höhe von 1,2 Mrd. Euro emittiert. Daraus ergibt sich ein Bruttoabsatz von rund 3,9 Mrd. Euro, der knapp unter dem Vorjahresniveau liegt.

BERICHT ZUR ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BILANZENTWICKLUNG

Die Bilanzsumme erreichte 33,6 Mrd. Euro, nach 32,9 Mrd. Euro zum Jahresende 2007.

Durch das gute Neugeschäft konnten wir unsere Bestände an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen erneut entgegen dem Markttrend ausweiten. Während sich bundesweit das Marktvolumen weiter abschwächte, erhöhte sich unser Bestandsvolumen in den ersten sechs Monaten um rund 500 Mio. Euro oder 3,5 Prozent auf 14,6 Mrd. Euro. Die Refinanzierungsmittel belaufen sich unverändert auf 30 Mrd. Euro.

Das haftende Eigenkapital wuchs um 63,3 Mio. Euro auf 990 Mio. Euro. Das Kernkapital lag mit 620,7 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Daraus ergeben sich eine Kernkapitalquote nach Kreditrisiko-Standardansatz von 6,2 Prozent und eine Gesamtkapitalquote von 10,0 Prozent.

ERTRAGSENTWICKLUNG

Im Ergebnis ist die Ertragsentwicklung trotz der durch die Finanzmarktkrise belasteten Rahmenbedingungen stabil. Der Zinsüberschuss lag mit 62,3 Mio. Euro auf Vorjahresniveau.

Da wir entsprechend unserem Geschäftsmodell als Verbundpartner der Volksbanken und Raiffeisenbanken in erheblichem Umfang Vermittlungsprovisionen auszahlen, erzielen wir im Regelfall einen negativen Provisionssaldo. Dieser betrug 14,6 Mio. Euro nach 13,3 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Alle gezahlten Provisionen belasten im Jahr ihres Entstehens die handelsrechtliche Erfolgsrechnung in vollem Umfang, obwohl die Erträge aus den neuen Darlehensverträgen erst in den Folgejahren anfallen. Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten würde eine jährliche Abgrenzung des Provisionsaufwandes –

wie es die Internationalen Rechnungslegungsstandards vorsehen – den Sachverhalt zutreffender abbilden. Gegenüber einer periodengerechten Abgrenzung der Provisionsaufwendungen hat die sofortige Erfassung als Aufwand in Phasen der Ausdehnung des Neugeschäfts zur Folge, dass die Gewinn- und Verlustrechnung des Entstehungsjahres einseitig belastet ist. Um dieses Ungleichgewicht auszugleichen, wurden Reserven gehoben.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Zins- und Provisionsüberschuss von 47,7 Mio. Euro.

Hinzuweisen ist dabei noch auf die durch die Finanzmarktkrise hervorgerufenen Verwerfungen an den Kapitalmärkten, weshalb das eingeplante Kapitalmarktergebnis hinter den Erwartungen zurückblieb.

Das stark gewachsene Neugeschäft in den Jahren 2007 und 2008, die Implementierung der Rechnungslegung nach IFRS, die erstmals zum 31.12.2010 vorgesehen ist, und weitere Projekte zur betriebswirtschaftlichen Optimierung der Münchener Hyp sind wichtige Voraussetzungen, um auch künftig eine qualitätsorientierte Abwicklung und hohe Kundenzufriedenheit sicherstellen zu können. So haben wir unser Personal um 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere in den Bereichen Marktfolge Kredit, IT und Kapitalmarkt/Treasury, aufgestockt. Dadurch erhöhten sich die Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hinzu kommen tarifliche und außertarifliche Steigerungen. Daneben stiegen die Sachaufwendungen zum einen durch inflationsbedingte allgemeine Preissteigerungen und zum anderen durch die in Angriff genommenen Projekte. Zusammengenommen beläuft sich der Verwaltungsaufwand auf 26,4 Mio. Euro; das ist verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ein Zuwachs von 1,7 Mio. Euro oder 6,9 Prozent. Die Cost-Income-Ratio beträgt 55 Prozent gegenüber 49 Prozent zum 30. Juni 2007, sie wird sich jedoch im zweiten Halbjahr voraussichtlich wieder reduzieren.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge beläuft sich auf plus 3,9 Mio. Euro. Darin enthalten sind Einmal-Erträge in Höhe von 4,75 Mio. Euro.



Trotz des derzeitigen schwierigen Marktumfelds bewegte sich die Risikovorsorge weiterhin auf stabilem und vergleichsweise niedrigem Niveau. Das Bewertungsergebnis aus Forderungen im Kreditgeschäft und aus Finanzanlagen ergibt einen Aufwand von 10,1 Mio. Euro. Darin enthalten sind die Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens und die Risikovorsorge im Kreditgeschäft.

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge erreicht mit 15,1 Mio. Euro das Niveau des Vorjahreszeitraums.

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
Hypothekendarlehen	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. Größere Anpassungen an dieser Strategie waren im ersten Halbjahr 2008 nicht erforderlich.

TOCHTERGESELLSCHAFTEN

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

AUSBLICK

Die Konjunkturaussichten trübten sich in den vergangenen Monaten zusehends ein. In allen Prognosen wird deshalb mit deutlichen Wachstumseinbußen im zweiten Halbjahr 2008 und im Jahr 2009 gerechnet. Das Ausmaß des Abschwungs der Weltwirtschaft hängt dabei vor allem von der weiteren Preisentwicklung an den Rohstoffmärkten, der Höhe der Inflation sowie der Dauer der Finanzmarktkrise ab. Trotzdem wird derzeit für das Jahr 2008 noch ein Wachstum der Weltwirtschaft von rund 4 Prozent und für 2009 von etwas unter 4 Prozent erwartet.

In den USA besteht weiter die Gefahr einer Rezession. Auch die Federal Reserve hat sich zuletzt wieder kritisch über die Perspektiven der heimischen Wirtschaft geäußert. In Deutschland wird sich nach Meinung der Experten die Konjunktur abkühlen und die Wirtschaft im zweiten Halbjahr stagnieren. Die Bundesregierung hält bislang an ihren Wachstumsprognosen von 1,7 Prozent für 2008 und 1,2 Prozent für 2009 fest.

Ein Ende der Finanzmarktkrise ist nach wie vor nicht in Sicht. Nach den Entwicklungen bei einigen, insbesondere ausländischen Hypothekenfinanzierern kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Krise weiter zuspitzt.

Vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise und der konjunkturellen Entwicklung neigen die Aktienmärkte dazu, sich weiterhin schwächer zu entwickeln. Zudem drohen den Banken zusätzliche Abschreibungen wegen anhaltender Kursverluste zahlreicher Papiere im Eigenbestand.

Die Leitzinsen in den USA werden nach Meinung vieler Marktteilnehmer wegen der rückläufigen Investitionen an den Wohnimmobilienmärkten sowie des schwächeren Wirtschaftswachstums im dritten Quartal nicht angehoben. Anders als die EZB zielt die Federal Reserve nicht in erster Linie auf die Bekämpfung der Inflation ab, sondern auf eine Stabilisierung der Wirtschaft. In Europa gehen die Experten für das zweite Halbjahr davon aus, dass der Leitzins unverändert bei 4,25 Prozent verharren wird.

Die unsichere Konjunktur- und Zinsentwicklung wird in Deutschland nach wie vor viele Immobilieninteressenten vom Erwerb des eigenen Heims abhalten. Wir rechnen deshalb für das zweite Halbjahr 2008 nicht mit einem Wachstum des Marktes für private Immobilienfinanzierungen. Angesichts des prognostizierten geringeren Wirtschaftswachstums dürfte sich auch im Jahr 2009 der Markt nicht entscheidend beleben. Von dem Eigenheimrentengesetz – dem sogenannten Wohn-Riester – werden wahrscheinlich nur begrenzte Impulse für den Markt ausgehen.

Unsere zusätzlichen, kürzlich gestarteten Vertriebsmaßnahmen werden im zweiten Halbjahr dem Neugeschäft weitere Impulse geben. In der Gesamtsicht – einschließlich des Geschäfts über Vertriebsplattformen, mit Maklervertrieben und mit der PostFinance – werden wir, soweit sich die Konjunktur und Zinsen nicht wesentlich verändern, das geplante wohnwirtschaftliche Neugeschäftsvolumen erreichen. Dies gilt auch für das Jahr 2009.

Im Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierung wird das Neugeschäft gegenüber dem Vorjahr planmäßig weiter wachsen. Wir erwarten, tendenziell mehr Geschäft in Europa generieren zu können. Insbesondere mit unseren neuen Kooperationsstrukturen in Frankreich und Großbritannien werden wir unser gewerbliches Portfolio weiter diversifizieren. Zugleich werden wir die Vertriebskraft im Deutschlandgeschäft weiter ausbauen. In diesem Geschäftsfeld erwarten wir auch im zweiten Halbjahr bei den Syndizierungen eine gute Geschäftsentwicklung.

Vor dem Hintergrund des guten Hypothekenneugeschäfts und der weiteren Unternehmensplanung beabsichtigt die MünchenerHyp zur Erhaltung stabiler Eigenkapital-Relationen in nächster Zeit weiteres Eigenkapital hereinzunehmen.

Durch das veränderte Marktumfeld und die zunehmend schwächere Konjunkturentwicklung stehen wir vor der Herausforderung, unser Potenzial durch eine konsequente Marktbearbeitung wie bisher intensiv zu nutzen, um die gesteckten Ziele für dieses und die kommenden Jahre zu erreichen. Wir halten dies auch unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen für realistisch, da die Marktentwicklung dem von uns praktizierten Geschäftsmodell entgegenkommt.



BILANZ ZUM 30. JUNI 2008

AKTIVSEITE	30.06.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	9.851,23	26
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	72.741.578,06	82.104
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 72.741.578,06		
	72.751.429,29	82.130
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	114.623.691,67	150.732
b) Kommunalkredite	2.622.190.595,87	2.991.324
c) andere Forderungen	1.472.930.601,74	1.319.305
darunter:		
täglich fällig € 154.796.293,81		
	4.209.744.889,28	4.461.361
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	14.256.812.049,78	13.724.923
b) Kommunalkredite	6.539.079.822,11	6.647.097
c) andere Forderungen	202.168.363,22	199.120
darunter:		
gegen Beleihung von Wertpapieren € 579.427,57		
	20.998.060.235,11	20.571.140
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.468.172.090,22	7.073.323
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.348.638.844,94		(1.417.529)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.138.276.182,00		
ab) von anderen Emittenten € 6.119.533.245,28		(5.655.794)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.700.522.966,35		
b) eigene Schuldverschreibungen	136.076.059,48	50.646
Nennbetrag € 137.929.961,53		
	7.604.248.149,70	7.123.969
Übertrag:	32.884.804.703,38	32.238.600



PASSIVSEITE	30.06.2008	31.12.2007
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	743.416.081,18	715.448
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	318.233.530,87	258.115
c) andere Verbindlichkeiten	2.642.991.363,19	2.374.595
darunter:		
täglich fällig € 77.209.087,89		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 553.617,49		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 518.033,86		
	3.704.640.975,24	3.348.158
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.476.979.782,86	3.012.272
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.386.043.666,20	4.342.510
c) andere Verbindlichkeiten	880.163.865,59	731.172
darunter:		
täglich fällig € 13.246.187,15		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 5.000.000,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00		
	8.743.187.314,65	8.085.954
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Hypothekenspfandbriefe	7.639.056.896,18	7.144.155
b) begebene öffentliche Pfandbriefe	8.128.414.604,67	9.082.569
c) begebene sonstige Schuldverschreibungen	4.432.177.156,79	4.332.355
	20.199.648.657,64	20.559.079
4. Treuhandverbindlichkeiten	284.975,10	302
darunter:		
Treuhandkredite € 284.975,10		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66.609.313,72	98.572
Übertrag:	32.714.371.236,35	32.092.065

BILANZ ZUM 30. JUNI 2008

AKTIVSEITE	30.06.2008	31.12.2007
	€	T€
Übertrag:	32.884.804.703,38	32.238.600
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	321.078.328,33	321.078
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen	73.085.649,25	73.131
darunter:		
an Kreditinstituten € 16.728.732,18		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	19
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	73.104.149,25	73.150
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.181.101,64	831
8. Treuhandvermögen	284.975,10	302
darunter:		
Treuhandkredite € 284.975,10		
9. Immaterielle Anlagewerte	3.530.122,56	2.525
10. Sachanlagen	82.619.810,38	88.940
11. Sonstige Vermögensgegenstände	131.503.549,76	100.611
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	88.992.955,54	105.812
b) andere	1.291.814,60	1.441
	90.284.770,14	107.253
Summe der Aktiva	33.598.391.510,54	32.933.290



PASSIVSEITE	30.06.2008	31.12.2007
	€	T€
Übertrag:	32.714.371.236,35	32.092.065
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	27.097.604,61	26.259
	27.097.604,61	26.259
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.437.729,00	21.938
b) Steuerrückstellungen	5.885.771,69	6.059
c) andere Rückstellungen	10.527.794,41	11.882
	38.851.295,10	39.879
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	116.300.000,00	66.300
9. Genussrechtskapital	57.264.690,70	57.265
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 35.790.431,69		
10. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	364.669.056,87	370.449
aa) Geschäftsguthaben € 127.056.806,59		(127.121)
ab) stille Beteiligungen € 237.612.250,28		(243.328)
b) Ergebnismrücklagen	273.338.340,75	273.338
ba) gesetzliche Rücklage € 271.804.465,11		(271.804)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	6.499.286,16	7.735
	644.506.683,78	651.522
Summe der Passiva	33.598.391.510,54	32.933.290
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	52.278.212,85	55.876
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.478.462.450,71	1.313.651

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2008 BIS 30. JUNI 2008

AUFWENDUNGEN	01.01. bis	
	30.06.2008	30.06.2007
	€	T€
1. Zinsaufwendungen	733.399.268,62	711.878
2. Provisionsaufwendungen	19.686.179,82	15.595
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	14.349.929,91	13.636
aa) Löhne und Gehälter € 11.300.258,25		(10.859)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 3.049.671,66		(2.777)
darunter: für Altersversorgung € 1.450.239,02		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	10.182.243,79	9.256
	24.532.173,70	22.892
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	1.749.850,00	1.785
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.372.118,11	2.696
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	10.424.330,24	7.798
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0,00	813
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.962.594,66	1.886
9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen	46.504,92	34
10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinn- abführungsvertrags abgeführte Gewinne	7.437.204,73	7.745
11. Jahresüberschuss	5.692.679,37	5.904
Summe der Aufwendungen	807.302.904,17	779.026

ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30.06.2008 (VERKÜRZT)

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes der Münchener Hypothekenbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2007 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 06. August 2008
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand



Erich Rödel



Dr. Bernhard Scholz



Klaus Sturm



BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die Münchener Hypothekbank eG, München

Wir haben den verkürzten Zwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang - und den Zwischenlagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008, 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 wesentlichen 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 12. August 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 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 06. August 2008
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Bernhard Scholz

Klaus Sturm

ORGANE

VORSTAND

Erich Rödel, Vorsitzender
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](#)

Dr. Hans-Ludwig Bungert ... Straßlach (bis 26.04.2008)
Bankdirektor i.R.

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

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 ... Wardenburg
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 ... 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



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

KOORDINATION

Dr. Phil Zundel
Vorstandsstab
Münchener Hypothekbank 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



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