

GESCHÄFTSBERICHT 2009 >>





Partnerschaft



Dialog



Vertrauen

**Münchener Hypothekenbank –
die Krone der Baufinanzierung. >>**

Die Krone der Baufinanzierung steht für partnerschaftliche Zusammenarbeit.
Für den offenen Dialog mit unseren Kunden. Und für das verdiente Vertrauen
unserer Investoren.



ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG (IN MIO. €)

	2009	2008	Veränderung %
Darlehensgeschäft			
a) Hypothekendarlehen	1.902	4.101	-54
aa) Wohnungsbaufinanzierungen	1.817	1.814	0
ab) gewerbliche Beleihungen	85	2.287	-96
b) Kredite an Staaten und Banken	912	2.021	-55
c) MBS	0	124	-100
Insgesamt	2.814	6.246	-55

BILANZ (IN MIO. €)

	2009	2008	Veränderung %
Bilanzsumme	35.733	36.134	-1
Hypothekendarlehen	16.591	15.933	4
Kredite an Staaten und Banken	14.378	15.810	-9
MBS	191	228	-16
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	30.491	32.234	-5
Haftendes Eigenkapital	1.135	1.016	12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN MIO. €)

	2009	2008	Veränderung %
Zins- und Provisionsüberschuss	103	101	2
Verwaltungsaufwand	59	53	12
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	41	55	-25
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	29	26	11
Jahresüberschuss	11	10	8

MITARBEITER (ANZAHL)

	2009	2008	Veränderung %
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	391	376	4
Auszubildende	19	16	19



INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
LAGEBERICHT	7
1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG	17
3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE	27
4. RISIKOBERICHT	33
5. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK	41
JAHRESBILANZ	51
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	56
ANHANG	59
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	81
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	82
VERANTWORTLICHE UND GREMIEN	83
ANSPRECHPARTNER	84
IMPRESSUM	87

VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

in dem Ihnen vorliegenden Geschäftsbericht geht der Blick zurück auf eines der schwierigsten Bankenjahre der Nachkriegszeit. Märkte, Strategien und Produkte wurden auf ihre Qualität und Substanz geprüft und hatten schwere Bewährungsproben zu bestehen.

Der Pfandbrief hat diese Bewährungsprobe dank seiner hohen Qualitätsmerkmale gemeistert. Obwohl er sich zwischenzeitlich den Auswirkungen der Krise nicht entziehen konnte und auch noch die Konkurrenz staatlich garantierter Bankanleihen bestehen musste, fand er schon nach kurzer Zeit zu alter Stärke zurück. Der Markt ist jedoch differenzierter geworden und der

Abstand zu anderen Covered Bonds hat sich nachhaltig manifestiert. In dieser Entwicklung konnte der Pfandbrief der MünchenerHyp sich sehr gut behaupten.

Gleichwohl ist die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auch heute noch nicht ausgestanden. Gewisse Anzeichen einer konjunkturellen Erholung machen noch keinen Aufschwung. Wie prekär die Lage sich jederzeit wieder entwickeln kann, zeigen die Diskussionen um die Bonität Griechenlands und anderer EU-Mitgliedstaaten. Die damit verbundenen Spekulationen gegen Staaten und Assetklassen kennzeichnen die nach wie vor hohe Fragilität der Finanzmärkte.



Vorstand der Münchener Hypothekenbank. Von links nach rechts: Bernhard Heinlein, Erich Rödel (Vorsitzender), Klaus Sturm, Dr. Louis Hagen.



Die krisenhaften Entwicklungen und ihre Auswirkungen waren und sind auch für die Münchener Hypothekbank – trotz ihrer traditionell risikobewussten Geschäftspolitik – mit höheren Belastungen und vielfältigen Herausforderungen verbunden.

Wir haben zum Ende des letzten Berichtsjahres unsere Geschäfts- und Risikostrategie daher den veränderten Rahmenbedingungen angepasst. So justierten wir den geplanten Wachstumskurs der vergangenen Jahre neu und agierten insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2009 mit besonderer Vorsicht. Das Neugeschäft wurde konsequent an den Eigenkapitalressourcen, den Refinanzierungsbedingungen und der Risikotragfähigkeit ausgerichtet. So konnten wir die Herausforderungen des vergangenen Jahres aus eigener Kraft bewältigen und ein stabiles Ergebnis erwirtschaften.

Das Hypothekenneugeschäft fällt aufgrund der angepassten Planung mit rund 1,9 Mrd. Euro niedriger aus als in den Vorjahren. Wir sahen es dabei als unsere wichtigste Aufgabe an, unseren genossenschaftlichen Partnern – den Volksbanken und Raiffeisenbanken – in dieser schwierigen Zeit zuverlässig zur Seite zu stehen. Dieses Versprechen haben wir gehalten. 2009 war ein erfolgreiches Jahr im Verbundgeschäft. Dieser Vertriebsweg hatte auch im letzten Jahr den größten Anteil am gesamten Neugeschäft im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung. Auch in Zukunft wird das Verbundgeschäft der wichtigste Vertriebsweg in der privaten Immobilienfinanzierung bleiben.

Im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft haben wir die Pflege der Beziehungen zu unseren Bestandskunden in den Mittelpunkt gestellt. Wir haben unsere bestehenden Engagements eng begleitet, um frühzeitig auf finanzielle Erfordernisse auf Kundenseite reagieren zu können. Unsere Kunden haben dies honoriert. Wir haben unseren Ruf als verlässlicher Finanzierungspartner gestärkt.

Bei unseren Kreditengagements in der gewerblichen Immobilienfinanzierung – im Inland wie im Ausland – haben wir uns grundsätzlich auf die erstrangige Finanzierung und niedrige

Beleihungsausläufe konzentriert. Dadurch wirkten sich die Preisrückgänge an den Märkten nur unterdurchschnittlich auf die Werthaltigkeit unserer Forderungen aus. Dennoch musste unsere Risikovorsorge im Jahr 2009 nach dem Vorsichtsprinzip angehoben werden.

Die Ertragslage stand einerseits unter dem Einfluss des reduzierten Neugeschäfts. Andererseits haben sich die durchschnittlichen Laufzeiten in unseren Beständen erhöht, was für ein merkliches Bestandswachstum sorgte. Kurzfristig betrachtet sind für den Zinsüberschuss die Höhe der Kreditbestände und nicht das Neugeschäft ausschlaggebend. Zudem konnten im Rahmen von Prolongationen, insbesondere im gewerblichen Geschäft, häufig höhere Margen durchgesetzt werden. Insgesamt haben sich die Bestände an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen gegenüber dem Vorjahr um rund 700 Mio. Euro ausgeweitet.

Auf den Kapitalmärkten genoss die MünchenerHyp auch im vergangenen Jahr einen hervorragenden Ruf. Anfang 2010 wurden wir von der renommierten britischen Fachzeitschrift The Cover/Euroweek für die beste Emission eines Covered Bonds im vergangenen Jahrzehnt ausgezeichnet. So konnten wir uns trotz zwischenzeitlich erhöhter Refinanzierungsaufschläge zu adäquaten Konditionen refinanzieren. Auch wenn Moody's unser Rating für die fundamentale Finanzkraft und für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten im vergangenen Jahr zurückgestuft hat, rechnen wir mit vergleichsweise geringen Auswirkungen auf unsere Refinanzierungskonditionen. Im Branchenvergleich verfügen wir weiterhin über ein gutes Rating und unsere aktuelle Einstufung liegt auf dem Niveau des Ratings für den gesamten genossenschaftlichen FinanzVerbund.

Die erfolgreiche Bewältigung der Herausforderungen des Jahres 2009 forderte von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern höchsten Einsatz. Ohne ihre Motivation und ihr Engagement sowie die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in den Gremien wäre uns dies nicht möglich gewesen. Allen, die sich für den Erfolg der MünchenerHyp eingesetzt haben, gelten unser Dank und unsere Anerkennung für ihre Leistungen.



Die Finanzmarktkrise stellt die Geschäftsmodelle aller Kreditinstitute Deutschlands und so auch das der MünchenerHyp auf den Prüfstand. Insgesamt konnten die Belastungen durch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise gemeistert werden, was insbesondere mit dem hohen Risikobewusstsein der MünchenerHyp zusammenhängt. Allerdings schränkt diese Geschäftspolitik die Ertragsmöglichkeiten der Bank ein. Eine wichtige Herausforderung für unsere Zukunft ist es deshalb, die Ertragskraft der Bank nachhaltig zu stärken, ohne dabei höhere Risiken in Kauf zu nehmen. Ansatzpunkt hierfür ist unter anderem ein restriktives Kostenmanagement verbunden mit kontinuierlichen Effizienzsteigerungen. Diese Aufgabe erfordert eine hohe Aufmerksamkeit und konsequentes Handeln des Managements der MünchenerHyp.

Die Immobilienmärkte erholen sich derzeit nur langsam, insbesondere an den gewerblichen Immobilienmärkten wird sich die Lage voraussichtlich erst mittelfristig verbessern. Zudem sind die konjunkturellen und gesamtwirtschaftlichen Bedingungen weiterhin fragil. Unsere Planung für das Jahr 2010 wird sich deshalb an den Kriterien einer vorsichtigen Risikopolitik orientieren. Insgesamt streben wir ein Ergebnis auf Vorjahresniveau an.

Freundliche Grüße

Erich Rödel

Dr. Louis Hagen

Bernhard Heinlein

Klaus Sturm



LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN





„Die Krone der Baufinanzierung bedeutet für mich perfekte Zusammenarbeit und ein gemeinsames Ziel: rundum zufriedene Kunden.“





Wir sind stets für unsere Partner da –
damit sie immer für ihre Kunden da
sein können.

„Baufinanzierungskunden sind anspruchsvoll:
Sie erwarten eine passgenaue Lösung, die ihren
Bedarf optimal abdeckt. Und das zu einem
günstigen Preis. Da ist es wichtig, sich im
Wettbewerb positiv abzuheben. Dabei unter-
stützen wir unsere Kolleginnen und Kollegen
in den Volksbanken und Raiffeisenbanken.
Unser Anspruch ist es, die Kompetenz und die
Vertriebskraft unserer genossenschaftlichen
Partner zu stärken: durch persönliche Zusam-
menarbeit, innovative Produkte und effiziente
Abwicklungsprozesse. So können sich unsere
Partnerbanken voll und ganz auf die Wünsche
ihrer Kunden konzentrieren.“

Peter Birgmeier, Regionaldirektor
Leiter des Regionalbüros Augsburg
Münchener Hypothekenbank eG



LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Finanzmarktkrise mündete im Jahr 2009 in die schwerste Rezession der Nachkriegszeit. Erstmals seit über 60 Jahren entwickelte sich die globale Wirtschaftsleistung rückläufig. Produktion, internationaler Handel und Investitionen waren von tiefen Einschnitten gekennzeichnet. Allein der globale Warenverkehr verminderte sich um nahezu 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Das rasche Eingreifen der Politik verhinderte einen noch tieferen Abschwung. Staatliche Konjunkturprogramme und Maßnahmen zur Stützung der Finanzwirtschaft begannen im ersten Halbjahr 2009 ihre Wirkung zu entfalten. So nahmen sowohl Produktion als auch Welthandel in der zweiten Jahreshälfte wieder zu. Gleichwohl erholte sich die Weltwirtschaft nicht in allen Regionen gleichmäßig. Während sich die Konjunktur in den asiatischen Schwellenländern, vor allem China und Indien, recht zügig wieder belebte, fiel es den Industrieländern noch recht schwer, auf einen robusten Wachstumspfad zurückzukehren.

In Deutschland wurde die Rezession durch die hohe Exportabhängigkeit der Wirtschaft verschärft. Das Bruttoinlandsprodukt ging stärker als in den meisten europäischen Ländern und den USA zurück. Über das Gesamtjahr sank es um 5 Prozent. Auch in Deutschland konnte durch die Konjunkturpakete der Bundesregierung der schnelle und tiefe Fall der Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal gebremst werden. Allerdings blieb die konjunkturelle Erholung verhalten. Sie verlor bereits im vierten Quartal wieder an Schwung und stagnierte.

Die Konjunkturpakete sorgten insbesondere für eine Stärkung des Konsums. So wuchsen die Konsumausgaben der privaten Haushalte um 0,4 Prozent und die des Staates um 2,7 Prozent. Hingegen gingen Exporte und Investitionsausgaben deutlich zurück. Die Verbraucherpreise stiegen nur um 0,4 Prozent, da Energie und Nahrungsmittel deutlich günstiger als im Vorjahr waren. Besser als erwartet entwickelte sich die Lage auf dem

Arbeitsmarkt. Im Jahresdurchschnitt waren über 150.000 Menschen mehr als im Vorjahr arbeitslos. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit fiel damit erheblich niedriger aus als vielfach befürchtet, da viele Unternehmen das Instrument der Kurzarbeit intensiv nutzten.

In der Bauwirtschaft führte die Wirtschaftskrise zu deutlichen Umsatz- und Auftragsrückgängen. Davon war vor allem der gewerbliche Bau betroffen, da sich viele Firmen aufgrund der schwierigen Geschäftslage mit dem Bau neuer Gebäude zurückhielten. Auch der Wohnungsbau war rückläufig. Hingegen profitierte der öffentliche Bau von den Konjunkturpaketen der Bundesregierung. Die öffentlichen Maßnahmen bewirkten, dass die Bauinvestitionen, verglichen mit dem Vorjahr, nahezu stabil blieben.

1.2. FINANZMÄRKTE

Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise bestimmten auch im Jahr 2009 das Geschehen an den Märkten. Weltweit stützten die Notenbanken die Finanzmärkte durch niedrige Leitzinsen und zusätzliche Liquiditätsmaßnahmen. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte den Leitzins in mehreren Schritten von 2,50 Prozent auf 1,00 Prozent, den niedrigsten Wert seit Einführung des Euros. Die US-amerikanische Notenbank ging bereits Anfang 2009 zu einer faktischen Nullzinspolitik über und legte für den Leitzins ein Zielband von 0 Prozent bis 0,25 Prozent fest. Um die Geldmenge zu erhöhen und Deflationsgefahren vorzubeugen, kaufte sie zudem US-Staatsanleihen zurück.

Die Notenbanken stärkten die Geldmärkte durch eine Vielzahl von Maßnahmen. Die EZB setzte die umfangreiche Liquiditätsversorgung fort. Vor allem der im Juni 2009 aufgelegte Jahrestender der EZB verschaffte den Banken Liquidität und Planungssicherheit, sodass die Tagesgeldsätze unter den Hauptrefinanzierungssatz der EZB fielen. Liquiditätsengpässe, wie zu Beginn der Finanzmarktkrise im Herbst 2008, waren nach den weitreichenden Liquiditätszuteilungen nicht mehr zu befürchten.

Am Kapitalmarkt haben sich die Anleger im zweiten Halbjahr wieder einem breiteren Spektrum von Assetklassen zugewandt. Insbesondere Unternehmensanleihen wurden von den Investoren nachgefragt. Auch Bankanleihen konnten im Laufe des Jahres mit deutlich geringeren Aufschlägen platziert werden. Nachdem zu Jahresanfang vermehrt staatsgarantierte Bonds emittiert und nachgefragt wurden, verschob sich das Gewicht im weiteren Verlauf des Jahres zugunsten von Covered Bonds einschließlich Pfandbriefen. Die EZB gab hierfür einen wichtigen Impuls, als sie im Mai 2009 ein Ankaufprogramm für Covered Bonds ankündigte. Dieses Programm umfasst ein Volumen von 60 Mrd. Euro und läuft bis Mitte 2010. Bis Jahresende 2009 hat die EZB diesen Rahmen etwa zur Hälfte ausgeschöpft. Das Vertrauen der Investoren in die Stabilität von Covered Bonds wurde nicht zuletzt durch diese Maßnahme wieder deutlich gestärkt.

Auch der Pfandbrief konnte sich dem negativen Marktumfeld nicht entziehen. Insgesamt aber bewies er seine Qualität und Solidität auch unter den erschwerten Rahmenbedingungen. Die Margenaufschläge blieben verglichen mit anderen Covered Bonds deutlich niedriger. So erreichte der Absatz von Hypothekendarlehen mit rund 57 Mrd. Euro nahezu das Vorjahresniveau. Der Absatz von Öffentlichen Pfandbriefen reduzierte

sich um rund 40 Prozent aufgrund der anhaltenden Konsolidierung im Staatskreditgeschäft der Pfandbriefbanken auf rund 52 Mrd. Euro.

Die Aktienmärkte wurden zu Jahresbeginn von schlechten Konjunkturprognosen und Gewinnaussichten belastet. So verzeichnete der DAX Anfang März 2009 ein Mehrjahrestief. Positive Stimmungsindikatoren, niedrige Zinsen und die Konjunkturpakete sorgten für eine kräftige Erholung des DAX auf knapp 6.000 Punkte zum Jahresende und einen Zuwachs von 24 Prozent gegenüber dem Stand zum Ende des Jahres 2008.

„Der Pfandbrief bewies seine Qualität und Solidität auch in der Finanzmarktkrise. Die Margenaufschläge blieben verglichen mit anderen Covered Bonds deutlich niedriger.“

Die globale Wirtschaftskrise spiegelte sich auch in einem volatilen Kurs des Euros zum US-Dollar wider. Bis März 2009 fiel der Euro auf 1,25 US-Dollar zurück. Danach stieg aufgrund besserer Konjunkturdaten der Eurokurs bis auf 1,51 US-Dollar im Herbst 2009,

in % RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2009





was allerdings Befürchtungen hervorrief, ein zu starker Euro könne die Erholung der Wirtschaft gefährden. Im Januar 2010 geriet der Euro auch aufgrund der hohen Verschuldung Griechenlands, Irlands und Portugals unter Druck und fiel zurück auf rund 1,40 US-Dollar.

Zehnjährige Bundesanleihen erwirtschafteten aufgrund der Finanzmarktkrise eine geringere Rendite als noch im Jahr 2008. Zum Jahresauftakt betrug sie 3,2 Prozent, erreichte Anfang Juni 2009 mit 3,7 Prozent den Höchstwert und lag am Jahresende bei 3,4 Prozent.

1.3. IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

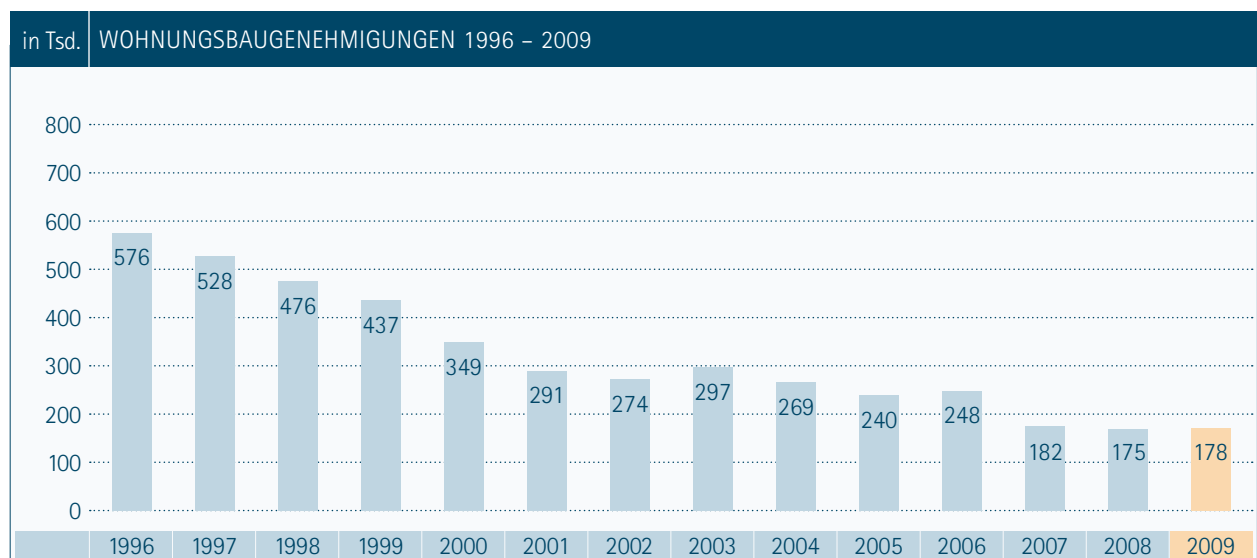
1.3.1. WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Die Immobilienmärkte befanden sich aufgrund der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise weltweit im Umbruch. Dabei präsentierte sich im internationalen Vergleich der deutsche Markt für Wohnimmobilien robust. Von den Auswirkungen der globalen Krise wurde er bisher nicht in größerem Ausmaß tangiert.

Insbesondere der Markt für private Immobilienfinanzierungen erlebte eine Sonderkonjunktur. Baufinanzierungen wurden sogar stärker nachgefragt als im Vorjahr. Das gesamte von den Banken gemeldete Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte wuchs nach Angaben der Deutschen Bundesbank gegenüber dem Jahr 2008 um über 10 Prozent auf rund 195 Mrd. Euro.

„Der deutsche Markt für Wohnimmobilien zeigte sich im internationalen Vergleich robust. Von den Auswirkungen der globalen Krise wurde er bisher nicht in größerem Ausmaß tangiert.“

Die Zuwächse im Neugeschäft schlugen sich jedoch nicht in einem signifikanten Wachstum der Bestände nieder. Seit Abschaffung der Eigenheimzulage stagniert das Bestandsvolumen aller in Deutschland vergebenen Wohnungsbaukredite. Zum Jahresende 2009 lag das Bestandsvolumen mit einem Plus von 0,4 Prozent nur geringfügig höher als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.



Quelle: Statistisches Bundesamt www.destatis.de, 2009 = vorläufiges Jahresergebnis

Vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise gewannen in Deutschland Wohnimmobilien als solide Anlage sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer an Attraktivität. Immobilien galten verstärkt als wertstabile Kapitalanlage und Inflationsschutz, da andere Geldanlagen entweder wenig Rendite erbrachten oder mit größerer Unsicherheit behaftet waren. Die Preise für Häuser und Wohnungen sind zudem in den vergangenen zehn Jahren im Durchschnitt auf dem gleichen Niveau geblieben. Vor allem vermögende Privatkunden, aber auch institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Versicherungen fragten aus diesen Gründen vermehrt Wohnimmobilien nach.

„Wohnimmobilien gewannen in Deutschland als solide Anlage für Investoren wie für Eigennutzer an Attraktivität.“

Das Wohnungsangebot wird in Deutschland insgesamt betrachtet zunehmend knapper. Die Zahl der Haushalte nimmt nach Schätzungen erheblich stärker zu als der Wohnungsbestand. Seit Jahren werden in den Ballungszentren zu wenig neue Häuser und Wohnungen gebaut. Die Baugenehmigungen waren seit Mitte der Neunzigerjahre kontinuierlich rückläufig. Im vergangenen Jahr scheint zumindest der Boden erreicht worden zu sein. Rund 178.000 Baugenehmigungen für Wohnungen wurden 2009 erteilt. Erstmals seit dem Jahr 2006 gab es damit wieder einen leichten Zuwachs.

Die Konditionen für Immobilienfinanzierungen waren als Folge der Zinssenkungen der EZB deutlich günstiger als vor Ausbruch der Krise. Gegenüber den zwischenzeitlichen Höchstsätzen vom Sommer 2008 notierten die Zinsen zum Jahresende 2009 fast einen Prozentpunkt niedriger.

Der Wettbewerbsdruck in der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland hält unvermindert an. Mehr denn je mussten sich Immobilienfinanzierer positiv von ihren Mitbewerbern abheben, wenn sie sich im Markt erfolgreich behaupten wollten.

Mit günstigen Preisen allein gelang dies immer weniger. Denn durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise wurden die Kunden in hohem Maße verunsichert. Sie legten besonderen Wert auf die Beratungsqualität ihrer Immobilienfinanzierung und auf das Vertrauen in den Darlehensgeber. In der Folge erlebte das klassische Modell der Hausbank eine Renaissance. Davon profitierten vor allem Kreditinstitute, die eine enge Verbindung zu ihren Kunden pflegen und mit den örtlichen Strukturen sehr gut vertraut sind, wie die Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie die MünchenerHyp als subsidiärer Verbundpartner der Kreditgenossenschaften.

1.3.2. WOHNIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Die Wohnimmobilienmärkte entwickelten sich international sehr differenziert. In Großbritannien und Frankreich konnten in der zweiten Jahreshälfte erstmals wieder steigende Preise verzeichnet werden. Inwieweit sich die Lage tatsächlich festigt, wird von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung abhängen. Denn es gibt inzwischen erste Anzeichen, dass sich die Nachfrage wieder abschwächt, da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach wie vor unbefriedigend sind.

Spanien gehört zu den Wohnimmobilienmärkten, die aufgrund der schwierigen Wirtschaftslage und eines großen Flächenüberangebotes bisher keine Anzeichen einer Wiederbelebung erkennen ließen. Bis zum Ende des dritten Quartals 2009 waren die Hauspreise gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt im Durchschnitt um rund 8 Prozent gefallen.

In der Schweiz hingegen wurden Wohnimmobilien weiterhin gut nachgefragt. Zwar wirkte sich die aufgrund der Wirtschaftskrise wieder steigende Arbeitslosigkeit dämpfend aus, niedrige Zinsen sowie Zuwanderungen konnten diesen Effekt aber ausgleichen. Die Baukonjunktur war ebenfalls in guter Verfassung. Rund 10 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr befanden sich im Bau. Die Preise für Wohnimmobilien entwickelten sich im schweizerischen Gesamtmarkt stabil.

Der US-amerikanische Wohnimmobilienmarkt befand sich 2009 in der stärksten Abschwungphase der Nachkriegszeit,



die ihren Ausgangspunkt in der Subprime-Krise hatte. Da noch in den Abschwung hinein weiter Wohnimmobilien in großem Umfang gebaut wurden, entstand ein Überangebot insbesondere an Eigenheimen. Dies führte schließlich zu einem signifikanten Preisverfall, der wesentlich auch über Zwangsverwertungen verstärkt wurde.

Bei vermietbaren Wohnobjekten sind die Marktteilnehmer Anfang 2009 von einem sanfteren Verlauf der Immobilien- und Wirtschaftskrise ausgegangen. Dem lag die Annahme zugrunde, dass viele Menschen, die sich die Finanzierung ihres Eigenheims nicht mehr leisten konnten, zumindest tendenziell die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil halten oder sogar erhöhen würde. Mittlerweile ist jedoch der Mietmarkt generell dem allgemeinen Abwärtstrend mit einer mehrmonatigen Verzögerung, zum Teil in abgeschwächter Form, gefolgt. Dies beruht insbesondere auf der Wirtschaftslage in den USA, der steigenden Arbeitslosigkeit sowie der noch nachwirkenden hohen Bautätigkeit.

1.3.3. GEWERBEIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

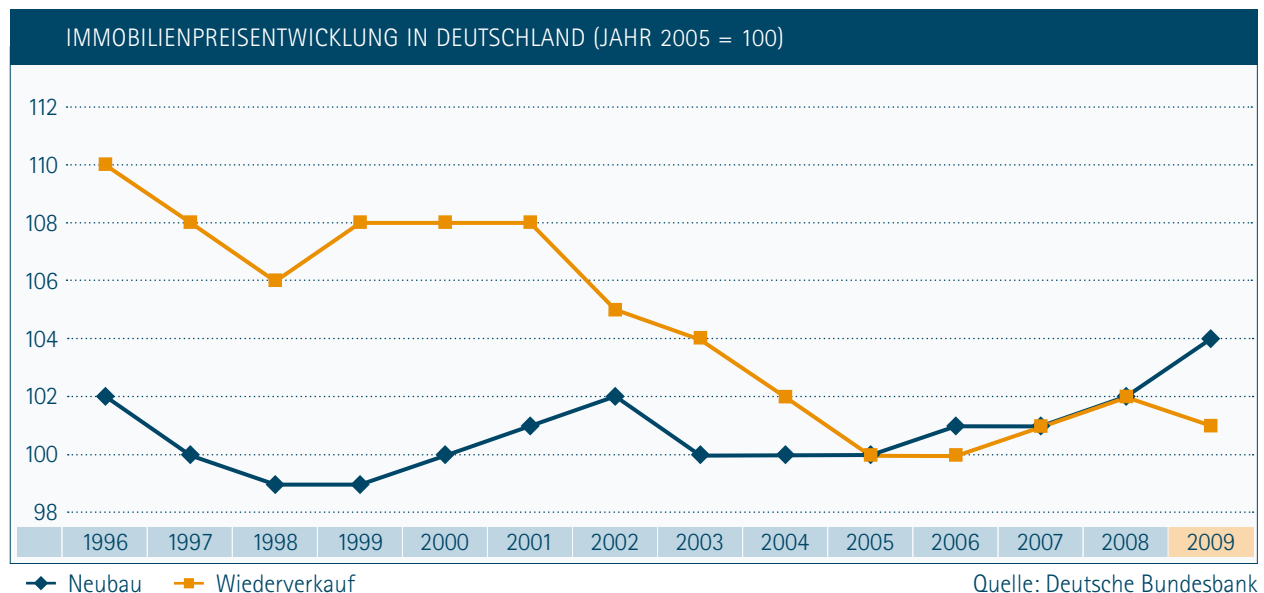
Investitionen in gewerbliche Immobilien in Deutschland sind im ersten Halbjahr 2009 nochmals deutlich zurückgegangen. Obwohl sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte wieder zu

stabilisieren begann, beläuft sich das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr lediglich auf rund 10 Mrd. Euro, die Hälfte des Vorjahresvolumens.

„Investitionen in gewerbliche Immobilien in Deutschland sind 2009 nochmals deutlich zurückgegangen. Das Transaktionsvolumen war mit 10 Mrd. Euro nur halb so hoch wie im Vorjahr.“

Für die Rückgänge des Transaktionsvolumens gibt es vor allem zwei Gründe. Zum einen sind die Investoren zurückhaltender geworden. Viele setzten darauf, dass die Marktpreise noch weiter fallen werden. Zum anderen richtete sich das Interesse der Investoren vor allem auf sehr gute, ausgewählte Objekte in hervorragenden Lagen mit bonitätsstarken und langfristigen Mietern.

Auf Käuferseite waren im Jahr 2009 vorwiegend offene Fonds und private Investoren aktiv. Die Verkäuferseite wurde durch die Akteure der Boomjahre wie die Immobilien AGs (Reits), Private-Equity- und Hedge-Fonds bestimmt. Ausländische Investoren





begannen, sich partiell aus dem deutschen Markt zurückzuziehen, weil zum einen die erwarteten Wertsteigerungen nicht realisiert werden konnten und zum anderen die notwendige Liquidität nicht mehr vorhanden war.

Die Finanzierer von gewerblichen Immobilientransaktionen haben sich wieder vermehrt auf konservative Kreditvergaberichtlinien besonnen. Gefordert wurde insbesondere ein höherer Eigenkapitaleinsatz des Investors. Gegen Jahresende zeichnete sich eine gewisse Marktbelebung ab.

Der gewerbliche Mietmarkt stand über das gesamte Jahr 2009 unter Druck. Die gewichtete Spitzenmiete in den 15 deutschen Büromärkten sank 2009 um etwa 8 Prozent. Der Flächenumsatz der großen Bürozentren ging um ein Viertel auf unter 3 Mio. Quadratmeter zurück. Die Leerstandsdaten bei modernen Büroflächen stiegen auf 9,3 Prozent. Die Entwicklung der Leerstandsdaten hängt im Wesentlichen von der künftigen Wirtschaftslage ab.

1.3.4. GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTE INTERNATIONAL

Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen setzten die gewerblichen Immobilienmärkte international weiter unter Druck. So ist weltweit die Nachfrage nach Büroflächen gefallen, da viele internationale Unternehmen ihren Flächenbedarf aufgrund von Kostensparprogrammen und Personalabbau neu planen.

In den USA war der Markt im Jahr 2009 von der schwachen Konjunktur und den eingeschränkten Kreditvergabeaktivitäten der Banken geprägt. Sinkende Mieteinnahmen, steigende Leerstände und mitunter deutliche Marktwertkorrekturen erforderten teilweise im Rahmen von Darlehensrestrukturierungen die Neuverhandlung der Kreditbedingungen. Nennenswerte Neugeschäftsvolumina waren nicht zu beobachten.

Die Leerstandsrate für Bürogebäude stieg in den USA bis zum dritten Quartal im Landesdurchschnitt auf 17,7 Prozent. Selbst hochwertige Objekte an zentralen Standorten wie dem New Yorker Stadtteil Manhattan, in Boston, Washington D.C. oder

Chicago konnten sich diesem allgemeinen Trend nicht entziehen. Basierend auf jüngsten Transaktionen in den Hauptmärkten lässt sich seit Anfang 2009 eine Reduzierung der Mietpreise zwischen 10 und 30 Prozent für Mietflächen bester Qualität feststellen. Die Investitionsrenditen in allen US-Märkten und über alle Flächenkategorien hinweg sind seit dem Tiefstand zu Beginn des Jahres 2007 um etwa 250 Basispunkte und mehr gestiegen. Bei Logistik- und Einzelhandelsimmobilien geht die Flächennachfrage ebenfalls zurück. Die Leerstände erhöhten sich dementsprechend, während die Mietpreise sanken.

„In den USA war der gewerbliche Immobilienmarkt von der schwachen Konjunktur und den eingeschränkten Kreditvergabeaktivitäten der Banken geprägt.“

Das Transaktionsvolumen in Europa reduzierte sich im vergangenen Jahr um rund ein Drittel auf 75 Mrd. Euro. Die Mietpreise sind auf allen Büromärkten gesunken – aus den Neuvermietungen lässt sich dies deutlich ablesen.

In Großbritannien lagen die Neuvermietungszahlen deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Damit einher gingen höhere Leerstände und kürzere flexible Mietabschlüsse. Demgegenüber haben sich die Investitionsvolumina auf dem britischen Gewerbeimmobilienmarkt im vergangenen Jahr von den massiven Wertkorrekturen teilweise erholt und auch die Renditen haben sich zunehmend stabilisiert. Rückläufig waren die Vermietungen auch in Frankreich, insbesondere im Großraum Paris. Bei zunehmenden Leerständen gaben im vergangenen Jahr die Spitzenmieten nach. Den spanischen Markt für Gewerbeimmobilien kennzeichneten sinkende Investitionsvolumina, höhere Leerstände und niedrigere Mieten.





GESCHÄFTSENTWICKLUNG





„Für mein neuestes Immobilienprojekt suche ich keinen Verkäufer, der nur sein Geschäft versteht. Sondern einen kompetenten Partner, wie die MünchenerHyp, der auch mein Geschäft versteht.“





Wer Großes plant, braucht professionelle Partner auf Augenhöhe.

„Wenn Immobilieninvestments geplant werden, muss der Finanzierungspartner perfekt passen. Gefordert sind der fachkundige Dialog, flexible und transparente Finanzierungsstrukturen sowie die zügige und zuverlässige Abwicklung des Geschäfts. Deshalb kümmern wir uns individuell um jede Finanzierungsanfrage und liefern maßgeschneiderte Lösungen. Und wir pflegen langfristige Beziehungen zu unseren gewerblichen Immobilienkunden, gerade auch in schwierigen Zeiten wie diesen.“

Rembert Schult
Account Manager
Gewerbliche Immobilienkunden
Münchener Hypothekenbank eG



2. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

2.1. DIE MÜNCHENERHYP 2009

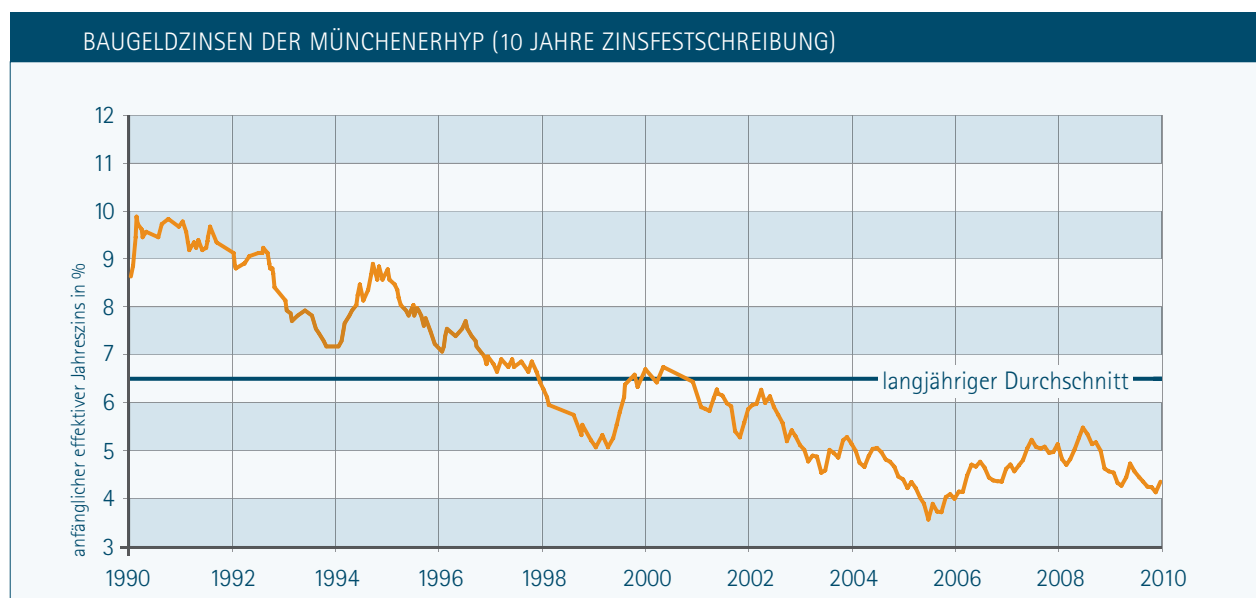
Die schwierigen Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten, die anhaltende Krise auf den Kapitalmärkten und die konjunkturelle Lage stellten auch die MünchenerHyp vor große Herausforderungen. Wir haben deshalb frühzeitig unsere Geschäftsplanung diesen Umständen angepasst. Wichtige Aufgaben waren neben der Sicherstellung der Liquidität das Management der veränderten Refinanzierungsbedingungen, eine proaktive Kreditrisikosteuerung und die seit 2008 geplante Aufstockung der stillen Beteiligungen. Unter Abwägung aller externen Einflussfaktoren hat es sich als richtig erwiesen, den ursprünglich geplanten Wachstumskurs der vergangenen Jahre für 2009 neu zu justieren und insbesondere in der ersten Jahreshälfte mit besonderer Vorsicht zu agieren.

Das Neugeschäft haben wir an den Eigenkapitalressourcen, den Refinanzierungsbedingungen und der Risikotragfähigkeit ausgerichtet. Das gesamte Zusagevolumen im Aktivgeschäft verminderte sich deshalb von 6,2 Mrd. Euro auf 2,8 Mrd. Euro.

Die Rückgänge resultierten zum einen aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung, wo wir auf die kritische Marktentwicklung reagiert haben. Zum anderen agierten wir im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken zurückhaltend, nicht zuletzt aufgrund der Unsicherheiten auf dem Kapitalmarkt mit teilweise verzerrten Refinanzierungsbedingungen.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge liegt mit 40,9 Mio. Euro um rund 25 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf folgende Einflussfaktoren zurückzuführen:

Der Zinsüberschuss wurde durch die erhöhten Refinanzierungskonditionen und das verminderte Neugeschäft belastet; dieser Rückgang konnte jedoch durch ein erfreuliches Kapitalmarktergebnis weitgehend ausgeglichen werden. Außerdem erhöhte sich der Verwaltungsaufwand durch vorlaufende Personal- und Sachinvestitionen, die zum einen aus der früheren Wachstumsplanung und zum anderen aus einigen großen – aufsichtsrechtlich erforderlichen – Projekten resultieren. Unsere Cost-Income-Ratio erhöhte sich dadurch.



Quelle: MünchenerHyp

Stand: 02.01.2010



Das Jahr 2009 konnten wir mit einem Jahresüberschuss von 11 Mio. Euro abschließen.

2.2. HYPOTHEKENGESCHÄFT

Wir haben im Jahr 2009 Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 1,9 Mrd. Euro zugesagt. Private Immobilienfinanzierungen bildeten den Schwerpunkt des Neugeschäfts. Mit einem Darlehensvolumen von rund 1,8 Mrd. Euro erreichten wir in diesem Segment ein Plus von über 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

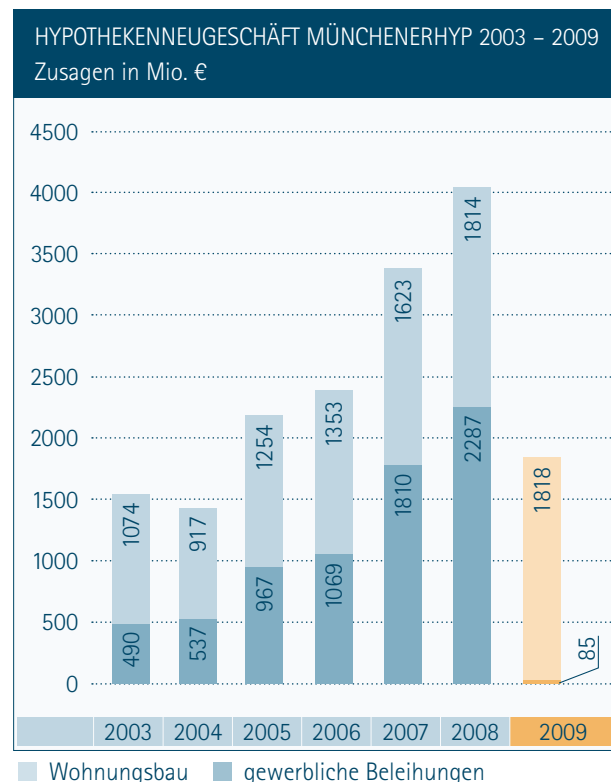
„Wir waren auch unter veränderten Refinanzierungsbedingungen den genossenschaftlichen Banken ein zuverlässiger Partner.“

In der **privaten Immobilienfinanzierung** sind wir als Kreditinstitut in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft fest in den genossenschaftlichen FinanzVerbund eingebunden. Mit dem Großteil der Volksbanken und Raiffeisenbanken verbindet uns eine langjährige und intensive Partnerschaft. Deshalb war es uns trotz der veränderten Refinanzierungsbedingungen ein besonderes Anliegen, den genossenschaftlichen Banken, aber auch unseren Kunden außerhalb des FinanzVerbunds ein zuverlässiger Partner zu sein. Dieses Versprechen konnten wir mit einer effizienten Abwicklung und marktgerechten Konditionen erfüllen. Unsere Kooperationen mit Maklervertrieben und der Schweizer PostFinance wurden wie vorgesehen verbundkonform ausgebaut.

Da das Marktvolumen in diesem Geschäftsfeld in Deutschland seit Abschaffung der Eigenheimzulage stagniert, wird der Wettbewerb um die Bestandskunden zunehmend schärfer geführt. Mit unseren bedarfsgerechten Angeboten, insbesondere für Forward-Finanzierungen, konnten wir uns auch im vergangenen Jahr positiv vom Wettbewerb abheben. Unsere Prolongationsquote erhöhte sich nicht zuletzt deshalb von 50 auf 54 Prozent.

Mit unserer neuen Imagekampagne „Münchener Hypothekbank – die Krone der Baufinanzierung“ haben wir im vergangenen Jahr begonnen, uns noch deutlicher als Qualitätsanbieter zu positionieren. Parallel hierzu festigten wir unsere Reputation mit innovativen Produkten und zahlreichen Aktionen. Eine Produktinnovation war der „Münchener Reverse“. Bei diesem Festzinsdarlehen können Sondertilgungen als finanzielle Reserve genutzt und wieder ausgezahlt werden. Vielen Kunden gab diese Option in Zeiten der Rezession ein wichtiges Stück Planungssicherheit.

In der **gewerblichen Immobilienfinanzierung** hielten wir es für geboten, zurückhaltend zu agieren. Im Bereich Auslandsfinanzierungen haben wir kein originäres Neugeschäft angestrebt, weil in erster Linie die nachlaufenden Geschäfte aus dem Vorjahr noch zu verarbeiten und die weiteren Marktentwicklungen abzuwarten waren. Im Laufe des dritten Quartals 2009 verzeichneten wir nach der Beruhigung an den Kapitalmärkten wieder gewerbliche Finanzierungsabschlüsse.



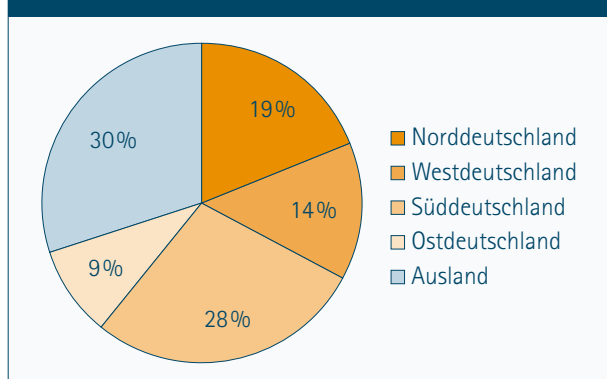


In den USA wurde kein Neugeschäft getätigt. Unsere Aktivitäten konzentrierten sich auf das bestehende Portfolio gewerblicher Immobilienfinanzierungen, das in großen Teilen entweder verlängert oder gemeinsam mit unseren Partnerbanken erfolgreich modifiziert beziehungsweise restrukturiert wurde. Vielfach konnten dabei auch verbesserte Konditionen für unser Haus durchgesetzt werden.

„In der gewerblichen Immobilienfinanzierung hielten wir es für geboten, zurückhaltend zu agieren. Im Laufe des dritten Quartals 2009 verzeichneten wir wieder gewerbliche Finanzierungsabschlüsse.“

Unser gewerbliches Kreditgeschäft ist weitgehend auf die Finanzierung des erstrangigen Kreditteils ausgerichtet. Dabei stellen wir bei unseren Finanzierungen in erster Linie auf den nachhaltigen Beleihungswert nach dem Pfandbriefgesetz ab. Vor diesem Hintergrund wirkten sich die Korrekturen der Marktpreise in geringerem Umfang auf die Sicherheitenpositionen der von uns beliehenen Objekte aus. Soweit es in Einzelfällen aufgrund von Marktpreiskorrekturen nach dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht geboten erschien, Risikovorsorge zu treffen, haben wir entsprechende Einzelwertberichtigungen gebildet.

REGIONALE SCHWERPUNKTE IM HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT



2.3. KREDITGESCHÄFT MIT STAATEN UND BANKEN SOWIE KOMMUNALFINANZIERUNG

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken betrieben wir weiterhin sehr zurückhaltend. Unsicherheiten im Markt über die Bonität von Staaten und Banken erhöhten im ersten Halbjahr die Volatilität der Kreditspreads. Erst nachdem sich die Finanzmärkte im weiteren Jahresverlauf robuster zeigten und sich die Spreads verringerten, sind wir im letzten Quartal entsprechend unserem konservativen Risikoprofil wieder selektiv Neuengagements eingegangen.

Insgesamt haben wir im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken sowie im Kommunalkreditgeschäft ein Volumen von 0,9 Mrd. Euro zugesagt. Im Vorjahr belief sich dieser Betrag auf 2,0 Mrd. Euro.

2.4. REFINANZIERUNG

Unsere Refinanzierungsstrategie passten wir frühzeitig den veränderten Rahmenbedingungen an. Der Pfandbrief war trotz seiner hervorragenden Qualitätsmerkmale, die ihn gegenüber anderen Covered Bonds auszeichnen, im ersten Halbjahr 2009 von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise betroffen. Zusätzlich erhielt der Pfandbrief vor allem im ersten Quartal eine erhebliche Konkurrenz durch Anleihen, die durch den SoFFin (Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung) quasi mit einer staatlichen Garantie unterlegt wurden. Dadurch ergaben sich zwischenzeitlich deutlich höhere Refinanzierungskosten. Wir haben in dieser Phase vergleichsweise zurückhaltend auf die kurzfristige Refinanzierung über die von der EZB zur Verfügung gestellten Mittel zurückgegriffen, um Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken in größerem Umfang zu vermeiden.

Als die Märkte sich wieder sukzessive entspannten, gingen auch die Refinanzierungsaufschläge wieder zurück. Dieser Trend wurde durch das umfangreiche Ankaufprogramm der EZB für Covered Bonds verstärkt. Davon profitierten wir aufgrund des guten Emissionsstandings unseres Hauses an den Kapitalmärkten. Für die



hohe Qualität unserer Emissionen wurden wir Anfang 2010 vom britischen Fachmagazin „The Cover/Euroweek“ mit dem „Deal of the Decade“ für die beste Transaktion des vergangenen Jahrzehnts ausgezeichnet. Die Spreads von Pfandbriefen der MünchenerHyp wurden im Verlauf des zweiten Halbjahres fast wieder auf den Niveaus vor der Insolvenz von Lehman Brothers gehandelt.

„Aufgrund unseres guten Emissionsstandings konnten wir uns, trotz zwischenzeitlich erhöhter Refinanzierungsaufschläge, zu adäquaten Konditionen refinanzieren.“

Durch unsere Einbindung in den genossenschaftlichen FinanzVerbund, der über eine hohe Refinanzierungskraft verfügt, war es uns jederzeit möglich, auch unseren Bedarf an ungedecktem Funding zu decken.

Wir haben im Berichtsjahr Refinanzierungsmittel in Höhe von insgesamt rund 9,4 Mrd. Euro abgesetzt. Davon entfielen auf Hypothekendarlehen 5,5 Mrd. Euro. Der Absatz von Öffentlichen Pfandbriefen betrug 0,5 Mio. Euro. Im ungedeckten Bereich wurden rund 3,4 Mrd. Euro emittiert. Die Rückflüsse im Passivgeschäft betrugen 12,1 Mrd. Euro. Daraus ergibt sich ein Nettoabsatz von minus 2,7 Mrd. Euro.

2.5. RATING

Den Ratingagenturen wurde im Zuge der Finanzmarktkrise und den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im vergangenen Jahr vorgeworfen, bestehende Risiken unterschätzt und so die Krise mit verursacht zu haben. Vor diesem Hintergrund haben sie ihre Bonitätsanforderungen verschärft und eine zunehmend kritische Haltung gegenüber Banken eingenommen. Dem konnte sich auch die MünchenerHyp nicht entziehen und musste wie die Mehrheit anderer Banken ein Downgrade in ihrem Rating hinnehmen.

Im Dezember 2009 nahm Moody's Investors Service das Rating für die fundamentale Finanzkraft um zwei Stufen auf C- und das Rating für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten um eine Stufe auf A1 zurück. Mit diesem Rating weist die MünchenerHyp nun die gleiche Einstufung wie der genossenschaftliche FinanzVerbund auf. Sie besitzt damit nach wie vor im Branchenvergleich ein gutes Rating. Die Öffentlichen Pfandbriefe und die Hypothekendarlehen werden unverändert mit Aaa bewertet.

Positiv bewertete Moody's das im Vergleich zu anderen Pfandbriefbanken stärker diversifizierte Darlehensportfolio sowie das Risikoprofil der MünchenerHyp mit im Marktvergleich moderaten Beleihungsausläufen. Das Gleiche gilt für die partnerschaftliche Zusammenarbeit im genossenschaftlichen FinanzVerbund, die erfolgreiche Emission einer Tier 1-Anleihe sowie die konservative Risikostrategie sowohl hinsichtlich des Adressenausfall- als auch des Marktpreisrisikos.

„Mit ihrem aktuellen Rating weist die MünchenerHyp die gleiche Einstufung wie der genossenschaftliche FinanzVerbund auf. Sie besitzt damit im Branchenvergleich ein gutes Rating.“

Kritisch schätzte Moody's die im internationalen Marktvergleich verbesserungswürdige Profitabilität und Eigenkapitalausstattung ein. Ferner sah Moody's die Möglichkeit, dass der allgemeine Wirtschaftsabschwung zu höheren Wertberichtigungen bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien führen könnte.

Ratingübersicht

	Rating	Ausblick
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa	stabil
Hypothekendarlehen	Aaa	stabil
Langfristige Verbindlichkeiten	A1	negativ
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1	stabil
Fundamentale Finanzkraft	C-	negativ



2.6. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.6.1. BASEL II

Die MünchenerHyp plant, im Jahr 2010 den internen Rating-Ansatz IRBA einzuführen. Davon erwarten wir uns eine maßgebliche Verbesserung der Eigenkapitalquote, die ab 2011 wirksam werden soll. Wir werden dabei zunächst den sogenannten Basis-IRBA einführen. Die Anmeldung hierzu erfolgte zum Jahresende 2009 und die Abnahme durch die Bankenaufsicht soll im Sommer dieses Jahres stattfinden.

Inwieweit die vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht im Dezember 2009 gefassten Beschlüsse hinsichtlich der Handhabung von Hybridkapital, Liquiditäts- und Verschuldungskennziffern Auswirkungen auf die MünchenerHyp haben werden, wird sich bei der Konkretisierung des Regelwerks in den nächsten Monaten ergeben.

2.6.2. NOVELLIERUNG PFANDBRIEFGESETZ

Die erste Pfandbriefgesetznovelle – „Gesetz zur Fortentwicklung des Pfandbriefrechts“ – trat am 26. März 2009 in Kraft. Damit reagierte der Gesetzgeber auf die Diskussion um die Sicherheit des Pfandbriefs, die in der Finanzmarktkrise aufgekommen war.

Die Novelle trägt dazu bei, die hohe Transparenz des deutschen Pfandbriefs und seine Qualität weiter zu verbessern. Hierzu wurde insbesondere eine Liquiditätsreserve in der Deckungsmasse eingeführt. Pfandbriefemittenten müssen danach stets für die in den nächsten 180 Tagen fällig werdenden Verbindlichkeiten aus Pfandbriefen und Deckungsderivaten ausreichend Liquidität in der Deckungsmasse vorhalten. Wir haben diese erweiterte Anforderung an unsere Liquiditätsplanung umgesetzt.

2.7. 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 8 Mitgliedern zusammen.

Herr Bernhard Heinlein wurde zum 1. April 2009 vom stellvertretenden zum ordentlichen Vorstandsmitglied ernannt. In seiner Verantwortung liegen seit 2010 die Marktbereiche sowie der Bereich Informationsverarbeitung und Organisation.

Herr Dr. Louis Hagen hat zum 1. Juli 2009 seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied der MünchenerHyp aufgenommen. Er verantwortet seit 2010 die Bereiche Marktfolge, Controlling und Recht.

Herr Dr. Bernhard Scholz ist zum 31. Dezember 2009 aus dem Vorstand der MünchenerHyp ausgeschieden. Der Vorstand dankt Herrn Dr. Scholz für die gemeinsam geleistete Arbeit und wünscht ihm in seiner neuen Funktion alles Gute.

2.8. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Die Unternehmenskultur der MünchenerHyp ist geprägt von konstruktivem Miteinander, gegenseitiger Achtung und von Vertrauen. Sie ist ein wichtiger Grund dafür, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit hohem Engagement für die Zukunft „Ihrer MünchenerHyp“ einsetzen. Nicht zuletzt deshalb hat es die Bank immer wieder vermocht, Zeiten bedeutender Umbrüche und neuer Orientierungen zu bestehen. Diese gelebte Unternehmenskultur zu bewahren und zugleich stetig weiterzuentwickeln, ist uns ein wichtiges Anliegen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Personalpolitik war im vergangenen Jahr die Nachwuchsförderung, die weiterentwickelt wurde. Die Initiative hierzu kam aus dem Kreis der Führungskräfte. Wir wollen damit verstärkt Nachwuchspotenzial aufbauen und dabei mehr als bisher Karrierewege über die Abteilungsgrenzen hinaus ermöglichen. Systematische Nachfolgeplanung sowie die Entwicklung und Förderung von Potenzialträgern stehen dabei im Mittelpunkt. Die berufliche Entwicklung soll sowohl in der Fach- als auch in der Führungslaufbahn möglich sein. In Abstimmung zwischen Führungskraft und Personalabteilung wird über die Aufnahme in einen Nachwuchspool entschieden.



Um im harten Wettbewerb am deutschen Markt für Immobilienfinanzierungen langfristig bestehen zu können, ist eine hohe Effizienz in den operativen Arbeitsabläufen ein wichtiges Erfolgskriterium. Wir haben daher im vergangenen Jahr unseren Bereich Immobilienfinanzierungen Privatkunden neu strukturiert. Ziel war es, die Teamarbeit weiter zu stärken und so die Qualität in der Bearbeitung und die Kundenzufriedenheit weiter zu verbessern. Mithilfe der Erfassung und Auswertung von Kennzahlen und der daraus entwickelten Erkenntnisse sollen dabei unter Einbindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die operativen Arbeitsabläufe optimiert werden.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die MünchenerHyp 410 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Viele von ihnen arbeiten schon seit vielen Jahren für die Bank. 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter feierten im vergangenen Jahr ihr 10-jähriges Dienstjubiläum, drei ihr 25-jähriges und ein Mitarbeiter konnte auf 40 erfolgreiche Jahre in der MünchenerHyp zurückblicken.

„Für den besonderen Einsatz und das hohe Engagement in einem besonders schwierigen Bankenjahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.“

Unsere Vergütungsstandards haben wir entsprechend der Vorgaben der Verordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht „Aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Vergütungssysteme von Instituten“ analysiert und festgestellt, dass diese Anforderungen von uns erfüllt werden. Entsprechend unserer Geschäftsstrategie werden starke Anreize zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden. Der Anteil des erfolgsabhängigen/variablen Bezugs ist so bemessen, dass keine signifikante Abhängigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von einer variablen Vergütung besteht.

Für den Kreis der Führungskräfte wurde vor einigen Jahren ein erfolgsabhängiges Vergütungssystem eingeführt, dessen Grundsätze für alle Abteilungen gelten. Dabei ist der variable Anteil

der Vergütung abhängig vom Ausmaß der Verantwortung der Führungskraft für den Unternehmenserfolg. Die Höhe der jeweiligen Erfolgsprämie wird festgelegt entsprechend der individuellen Zielerreichung der Führungskraft und dem Erfolg der Gesamtbank. Durch eine restriktive Begrenzung des Anteils der erfolgsabhängigen Vergütung am Gesamtbezug ist gewährleistet, dass die bestehenden Leistungsanreize nicht dazu verleiten, hohe Risiken einzugehen.

Für den besonderen Einsatz und das hohe Engagement in einem besonders schwierigen Bankenjahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich. Unser Dank gilt ebenfalls dem Betriebsrat, dem Wirtschaftsausschuss und dem Sprecherausschuss der Leitenden für die förderliche Zusammenarbeit.





ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE





3. ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

3.1. BILANZSTRUKTUR

Die Bilanzsumme reduzierte sich von 36,1 Mrd. Euro auf 35,7 Mrd. Euro zum Jahresende 2009, weil wir im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken aufgrund der Finanzmarktkrise keine Wachstumsstrategie verfolgten.

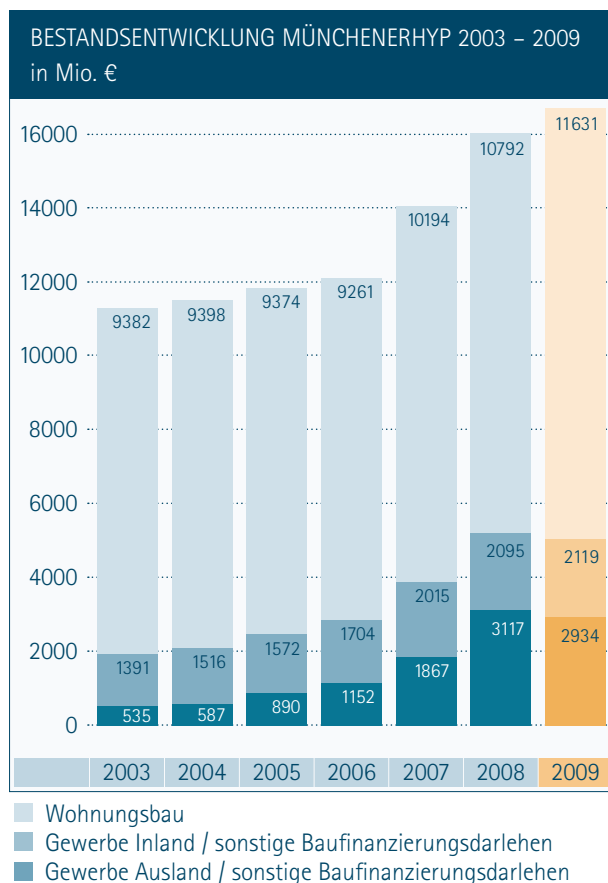
Trotz der notwendigen Anpassungen in der Geschäftsstrategie ist es uns gelungen, unsere Bestände an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen erneut auszuweiten. Der Bestand an Wohnungsbaudarlehen wuchs um 0,8 Mrd. Euro

auf 11,6 Mrd. Euro. Bei den gewerblichen Darlehen ist der Bestand stabil geblieben. Mit 5,1 Mrd. Euro liegt dieser nahezu auf Vorjahresniveau. Insgesamt erhöhte sich der Bestand an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen um 0,7 Mrd. Euro auf 16,7 Mrd. Euro.

Mit einem Volumen von 4,4 Mrd. Euro entfallen wie im Vorjahr rund ein Viertel des Hypothekenbestandes auf Auslandsbeleihungen. Davon sind 53 Prozent in den USA vergebene Darlehen, 25 Prozent in der Schweiz, 6 Prozent in Frankreich und 3 Prozent in Großbritannien. 13,8 Mrd. Euro des Hypothekenbestandes dienen zur Deckung begebener Pfandbriefe.

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren im Geschäft mit Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Strategie in diesem Geschäftsfeld von 15,8 Mrd. Euro auf 14,4 Mrd. Euro. Darin sind 6,6 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen enthalten, die fast ausschließlich dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Das Portfolio von Mortgage Backed Securities hat zum Jahresende einen Bestand von 191 Mio. Euro (Vorjahr 230 Mio. Euro). Da wir keine weiteren Investitionen in Mortgage Backed Securities vornehmen, wird der Bestand in den kommenden Jahren gemäß dem Fälligkeitsprofil der entsprechenden Papiere weiter abschmelzen.

Am Jahresende 2008 waren infolge der Finanzmarktkrise zahlreiche Märkte zeitweilig illiquide geworden, sodass nachvollziehbare Marktpreisinformationen nicht verfügbar waren. Um zumindest Näherungswerte zu erhalten, wendeten wir in der Bewertung unseres Wertpapierbestandes die Discounted-Cash-Flow-Methode an. Zum Jahresabschluss 2009 waren für unseren gesamten Wertpapierbestand wieder Marktkurse verfügbar. Die stillen Lasten im Wertpapierbestand betrugen zum 31. Dezember 2009 175 Mio. Euro (Vorjahr 173 Mio. Euro). Nach eingehender Prüfung dieser Anlagen kommen wir zu dem Ergebnis, dass es sich in allen Fällen nicht um dauerhafte Wertminderungen handelt, sodass Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert nicht erforderlich waren. Die hohe Qualität unseres Kredit- und Wertpapierportfolios mit Staaten und Banken bestätigt sich





unter anderem dadurch, dass sich die stillen Lasten gegenüber dem Vorjahr nur wenig ausgeweitet haben.

„Trotz der notwendigen Anpassungen in der Geschäftsstrategie ist es uns gelungen, unsere Bestände an Hypotheken- und sonstigen Baufinanzierungen auszuweiten.“

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln sank um 1,7 Mrd. Euro auf 30,5 Mrd. Euro. Dies lag vor allem an der Zurückhaltung im Geschäft mit Staaten und Banken und dem damit verbundenen Rückgang im Bestand der Öffentlichen Pfandbriefe. Die Refinanzierungsmittel insgesamt (inklusive Geldmarkt) verringerten sich von 34,5 Mrd. Euro im Vorjahr auf 33,7 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2009.

Die Geschäftsguthaben stiegen um 4,2 Mio. Euro auf 146,9 Mio. Euro. Das gesamte haftende Eigenkapital liegt mit 1.134,7 Mio. Euro um 119,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Der Großteil dieses Zuwachses entfällt auf die erfolgreiche Emission einer Tier 1-Anleihe in Höhe von 100 Mio. Euro im November 2009, die bereits 2008 geplant war, wegen der Insolvenz von Lehman Brothers aber nicht durchgeführt werden konnte.

Das Kernkapital beträgt 738,9 Mio. Euro (Vorjahr 642,3 Mio. Euro). Die Solvabilitätskennziffer für das Kernkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 6,5 Prozent (Vorjahr 5,6 Prozent) und für das Gesamtkapital auf 10,0 Prozent (Vorjahr 8,9 Prozent).

3.2. ERTRAGSENTWICKLUNG

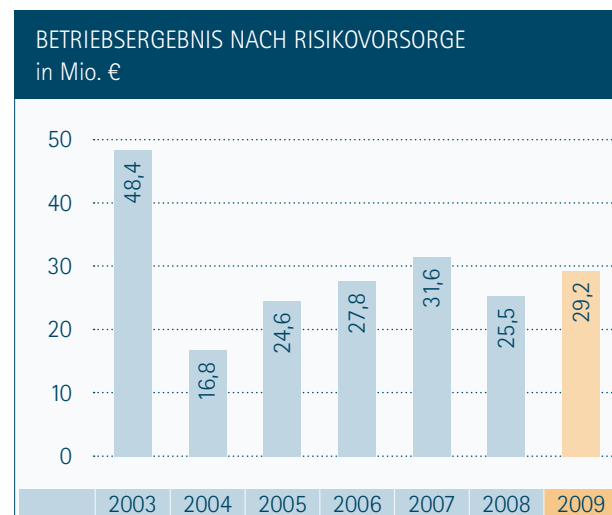
Obwohl die Ertragslage durch verschiedene Einflussfaktoren belastet war, können wir einen um 4,1 Mio. Euro auf 132,7 Mio. Euro gesteigerten Zinsüberschuss¹⁾ ausweisen. Der Zinsüber-

schuss wurde zwar durch die veränderten Refinanzierungskonditionen und das verminderte Neugeschäft belastet, der Rückgang konnte aber auch durch ein erfreuliches Kapitalmarktergebnis weitgehend ausgeglichen werden. In dem Ergebnis sind zudem Erträge aus der vorzeitigen Auflösung von Zinsswaps enthalten.

Durch das höhere Auszahlungsvolumen bei Wohnimmobilienfinanzierungen waren mehr Provisionen an die vermittelnden Banken zu zahlen als im Vorjahr. Der Provisionssaldo²⁾ beläuft sich daher auf minus 30,0 Mio. Euro (Vorjahr minus 27,8 Mio. Euro).

Somit ergibt sich ein Zins- und Provisionsüberschuss in Höhe von 102,7 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr verbleibt ein Zuwachs von 1,9 Mio. Euro. Das Nettoergebnis aus Finanzgeschäften beträgt minus 2,6 Mio. Euro.

Die Verwaltungsaufwendungen sind im vergangenen Jahr stärker gestiegen als die Erträge. Das ist nicht ungewöhnlich in einem Jahr, in dem das Neugeschäft zurückhaltend betrieben wurde, da



1) Saldo Zinsaufwendungen, Zinserträge und laufende Erträge

2) Saldo Provisionsaufwendungen und Provisionserträge



die meisten durch die ursprüngliche Wachstumsstrategie ausgelösten Aufwandsbestandteile nicht kurzfristig zurückgefahren werden können. Im Ergebnis erhöhte sich der Personalaufwand um 2,5 Mio. Euro auf 32,6 Mio. Euro. Darunter fallen neben tariflichen und außertariflichen Steigerungen vor allem Neueinstellungen des Jahres 2008, die sich erst im abgelaufenen Geschäftsjahr voll auswirkten.

„Obwohl die Ertragslage durch verschiedene Einflussfaktoren belastet war, können wir einen um 4,1 Mio. Euro auf 132,7 Mio. Euro gesteigerten Zinsüberschuss ausweisen.“

Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen mit 22,5 Mio. Euro ebenfalls über dem Vorjahreswert von 19,7 Mio. Euro. Hier wirkten sich zum einen eine bedeutende Erhöhung des Beitrages zur Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und zum anderen das im Geschäftsjahr gestartete Projekt zur Einführung der auf internen Ratings basierenden Eigenkapitalunterlegung (IRBA) aus. Hinzu kommen laufende technische Anpassungen der Steuerungsinstrumente, die sowohl aus regulatorischen als auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich sind.

Bei den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen liegen wir mit 4,3 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Diese Steigerung resultiert aus der im Jahr 2009 gestarteten Abschreibung für die Systeme zur Rechnungslegung nach IFRS.

Insgesamt erreichen wir damit einen Verwaltungsaufwand³⁾ in Höhe von 59,4 Mio. Euro, gegenüber 53,0 Mio. Euro im Vorjahr. Da die Steigerungen im Zinssaldo aufgrund der negativen Ein-

flüsse der Finanzmarktkrise gegenüber den Steigerungen bei den Verwaltungsaufwendungen niedriger ausfielen, erhöhte sich die Cost-Income-Ratio⁴⁾ von 52,9 Prozent auf 59,3 Prozent.

Um den Verwaltungsaufwand wieder nachhaltig zu senken und den künftigen Geschäftsmöglichkeiten der MünchenerHyp anzupassen, haben wir ein umfassendes Projekt zur Kostenreduzierung und Effizienzsteigerung gestartet. Es werden allerdings auch im Jahr 2010 bedeutende Kosten aus dem IRBA-Projekt sowie aus der betriebswirtschaftlich und aufsichtlich gebotenen Einführung eines integrierten Handelssystems entstehen, sodass die Auswirkungen des Kostensenkungsprogramms zunächst kompensiert werden.

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen ist mit 0,2 Mio. Euro nahezu ausgeglichen. Der Vorjahreswert in Höhe von 7,6 Mio. Euro war überwiegend durch Sonderfaktoren gekennzeichnet.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁵⁾ beträgt 40,9 Mio. Euro. Es liegt um 13,8 Mio. Euro unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist vor allem auf die höheren Verwaltungsaufwendungen sowie die geringeren Erträge durch Sonderfaktoren bei den sonstigen betrieblichen Erträgen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und Wertpapiere sowie Zuführungen zu den Rückstellungen im Kreditgeschäft“ beläuft sich auf 24,3 Mio. Euro. Darin enthalten ist zum einen der Saldo aus den Wertberichtigungen im Kreditgeschäft (inklusive Pauschalwertberichtigungen und Direktabschreibungen) mit 32,4 Mio. Euro (Vorjahr 19,8 Mio. Euro). Zum anderen stehen Erträge aus Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von 8,1 Mio. Euro gegenüber.

3) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

4) Relation aus den Summen der Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen zum Zins- und Provisionsüberschuss sowie dem Nettoaufwand aus Finanzgeschäften

5) Saldo der GuV-Posten Aufwendungen 1, 2, 3, 4, 5, 6 und Erträge 1, 2, 3, 5



Die Erträge aus Zuschreibungen aus Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren betragen 12,6 Mio. Euro. Sie wurden aus dem Verkauf von Wertpapieren des Anlagevermögens realisiert und dienten dazu, den gestiegenen Einzelwertberichtigungsbedarf abzufedern.

„Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge liegt mit 29,2 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Der Jahresüberschuss erhöhte sich um 0,8 Mio. Euro auf 11 Mio. Euro.“

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge liegt mit 29,2 Mio. Euro um 3,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Nach Abzug der Zinsen für stille Beteiligungen⁶⁾ in Höhe von 16,2 Mio. Euro (Vorjahr 15,1 Mio. Euro) und eines Steueraufwands von 2,0 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 11,0 Mio. Euro, der um 0,8 Mio. Euro über dem Vorjahresergebnis liegt.

3.3. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 10.993.773,17 Euro. Im vorliegenden Jahresabschluss ist eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 3,0 Mio. Euro zur Stärkung der Eigenkapitalbasis vorgesehen.

Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung in Vorjahreshöhe von 5,5 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 8.629.068,43 Euro soll demnach wie folgt verwendet werden:

5,5 Prozent Dividende	7.995.761,80 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	633.306,63 Euro

3.4. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

6) GuV-Posten Aufwendungen 11





RISIKOBERICHT





4. RISIKOBERICHT

Für die erfolgreiche Steuerung der Geschäftsentwicklung der MünchenerHyp ist die jederzeitige Kontrolle und Überwachung der Risiken essenziell. Das Risikomanagement hat deshalb innerhalb der Gesamtbanksteuerung einen hohen Stellenwert.

In der Geschäfts- und Risikostrategie ist der Handlungsrahmen der wesentlichen Geschäftsaktivitäten festgelegt. Der Gesamtvorstand der MünchenerHyp trägt die Verantwortung für diese Strategie, die mindestens einmal jährlich fortgeschrieben und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Aufsichtsrat wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion vierteljährlich über das Risikoprofil der Bank informiert. Dies geschieht anhand der Berichte zur Risikotragfähigkeit und zu den Kreditrisiken sowie dem Risikobericht gemäß den „Mindestanforderungen an das Risikomanagement“ (MaRisk).

Die Bankenaufsicht gibt mit den MaRisk Regelungen für die Ausgestaltung des Risikomanagements vor. Diesem Regelwerk trägt die MünchenerHyp vollumfänglich Rechnung. Sich aus dem Prozess der Fortschreibung der MaRisk ergebende Auswirkungen beziehungsweise Änderungen der Anforderungen werden beobachtet, zeitnah analysiert und eingearbeitet. Die Modifikationen der MaRisk vom 14. August 2009 wurden weitestgehend bis zum 31. Dezember 2009 umgesetzt. Noch erforderliche kleinere Anpassungen sollen bis zum 30. Juni 2010 umgesetzt sein.

Basis des Risikomanagements ist die Analyse und Darstellung der existierenden Risiken einerseits und der Vergleich mit dem vorhandenen Risikodeckungspotenzial andererseits. Dazu sind angemessene Kontrollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert. Die interne Revision als prozessunabhängige Stelle hat dabei die Überwachungsfunktion inne.

Bei der Analyse und Darstellung der existierenden Risiken wird vor allem unterschieden nach Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und Operationellen Risiken. Weitere Risiken wie

Platzierungsrisiko, Reputationsrisiko, Geschäftsrisiko etc. werden jeweils als Teil der vorhergehend genannten Risiken gesehen und an jeweils geeigneter Stelle bei den jeweiligen Berechnungen berücksichtigt.

Das **Adressenausfallrisiko** – auch Kreditrisiko genannt – ist für die MünchenerHyp von großer Signifikanz. Durch das Adressenausfallrisiko wird die Gefahr beschrieben, dass Kontrahenten oder Gruppen von Kontrahenten Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gläubiger verzögert, nur teilweise oder gar nicht nachkommen.

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risikostrategie finden sich weitergehende Darlegungen zu den Teilstrategien bezüglich 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 Credit-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. Des Weiteren wird durch Länderlimite die regionale Diversifizierung sichergestellt.

Wir achten stets darauf, im Hypothekengeschäft überwiegend erstrangige Finanzierungen mit moderaten Beleihungsausläufen zu tätigen. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:



GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
BELEIHUNGSZAHL	31.12.2009		31.12.2008	
	€	relativ	€	relativ
bis 60 %	10.141.547.305	58,4 %	9.813.397.566	58,0 %
60,01 % bis 70 %	2.650.148.116	15,2 %	2.410.679.530	14,2 %
70,01 % bis 80 %	2.647.529.744	15,2 %	2.697.823.387	15,9 %
80,01 % bis 90 %	1.232.932.116	7,1 %	1.016.760.548	6,0 %
90,01 % bis 100 %	253.624.326	1,5 %	414.745.521	2,5 %
über 100 %	437.660.646	2,5 %	454.409.024	2,7 %
ohne	15.704.882	0,1 %	116.715.361	0,7 %
SUMME	17.379.147.136	100,0 %	16.924.530.938	100,0 %

Die regionale Verteilung gliedert sich folgendermaßen:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
REGION	31.12.2009		31.12.2008	
	€	relativ	€	relativ
Baden-Württemberg	1.600.276.430	9,2 %	1.696.837.679	10,0 %
Bayern	3.119.747.610	18,0 %	3.158.696.605	18,7 %
Berlin	603.103.260	3,5 %	455.575.996	2,7 %
Brandenburg	147.507.055	0,8 %	148.698.823	0,9 %
Bremen	28.391.182	0,2 %	28.715.016	0,2 %
Hamburg	426.451.047	2,5 %	403.297.705	2,4 %
Hessen	1.199.182.165	6,9 %	1.210.348.520	7,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	90.459.626	0,5 %	79.571.507	0,5 %
Niedersachsen	891.430.253	5,1 %	876.642.113	5,2 %
Nordrhein-Westfalen	2.508.236.195	14,4 %	2.632.242.768	15,6 %
Rheinland-Pfalz	404.671.310	2,3 %	435.343.437	2,6 %
Saarland	36.462.887	0,2 %	41.809.294	0,2 %
Sachsen	476.735.406	2,7 %	485.494.110	2,9 %
Sachsen-Anhalt	97.927.727	0,6 %	95.012.443	0,6 %
Schleswig-Holstein	916.096.377	5,3 %	903.212.566	5,3 %
Thüringen	178.914.525	1,0 %	189.579.862	1,1 %
SUMME INLAND	12.725.593.056	73,2 %	12.841.078.445	75,9 %



GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
REGION	31.12.2009		31.12.2008	
	€	relativ	€	relativ
Österreich	45.907.411	0,3%	45.815.404	0,3%
Frankreich	295.638.708	1,7%	305.279.486	1,8%
Großbritannien	199.730.257	1,1%	139.017.969	0,8%
Spanien	113.367.940	0,7%	117.768.125	0,7%
Luxemburg	64.287.318	0,4%	64.250.000	0,4%
Schweden	38.167.026	0,2%	35.941.766	0,2%
Schweiz	1.128.322.027	6,5%	385.830.784	2,3%
Niederlande	209.511.618	1,2%	220.219.633	1,3%
USA	2.558.621.775	14,7%	2.769.329.326	16,4%
SUMME AUSLAND	4.653.554.080	26,8%	4.083.452.493	24,1%
SUMME INSGESAMT	17.379.147.136	100,0%	16.924.530.938	100,0%

Die Kreditrisikosteuerung beginnt mit der Selektion des Zielgeschäfts bei der Darlehenskonditionierung. Dazu werden Risikokostenfunktionen verwendet, die in einem laufenden Backtesting validiert werden. Abhängig von der Art und dem Risikogehalt des Geschäfts werden verschiedene Rating- bzw. Scoring-Verfahren verwendet. Darüber hinaus ist zur Früherkennung von Risiken ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem im Einsatz.

Für die Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnbaufinanzierung und die seit Jahren erprobten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit überschaubarem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunktmäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken mit überdurchschnittlicher Bonität ausgerichtet.

Hypothekendarlehen werden auf das Erfordernis zur Bildung oder Erhöhung einer Einzelwertberichtigung (EWB) geprüft,

wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- >> Im Vorjahr wurde bereits eine EWB gebildet oder beibehalten.
- >> Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren sind anhängig.
- >> Der Kunde wurde erfolglos gemahnt und der Leistungsrückstand übersteigt – in Abhängigkeit von der Deckungsfähigkeit des Darlehens – gewisse Bagatellgrenzen.
- >> Das Darlehensengagement ist aufgrund sonstiger objektiver Kriterien (z.B. drohende oder beantragte Insolvenz) ausfallgefährdet.

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung ist das Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 10. Januar 1994.

Für die Errechnung der maßgeblichen Ausfallquote werden 60 Prozent des durchschnittlichen Forderungsausfalls der letzten zehn Jahre dem durchschnittlichen risikobehafteten



Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich im Jahr 2009 wie folgt:

KREDITGESCHÄFT GESAMT						
in Mio. Euro	Anfangs- bestand	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	wechsellkurs- bedingte und sonstige Ver- änderungen	Endbestand
EWB	46,5	33,1	5,9	9,7	0,4	63,6
PWB	16,5	0,9	0,0	0,0	0,0	17,4

Kreditvolumen über diesen Zeitraum gegenübergestellt. Die Pauschalwertberichtigung ergibt sich durch Multiplikation der Ausfallquote mit dem risikobehafteten Kreditvolumen am Bilanzstichtag.

Bei der Bildung von Einzelwertberichtigungen bewegten wir uns für das Wohnungsfinanzierungsgeschäft aufgrund der dargelegten hohen Stabilität des Wohnimmobilienmarktes in weiterhin niedrigen Relationen. Besonderes Augenmerk wurde aufgrund der negativen Marktpreisentwicklung auf das Portfolio der gewerblichen US-Darlehen gelegt. Im Ergebnis führte dies dazu, dass nach sorgfältiger Prüfung bei einzelnen Engagements Risikovorsorge zu treffen war. Bei der Kreditvergabepraxis in den USA konzentrierten wir uns in der Regel auf Finanzierungen mit erstrangiger Absicherung und moderaten Beleihungsausläufen, wobei auf den nachhaltigen Beleihungswert abgestellt wurde. Die weitere Entwicklung wird mit unverminderter Intensität und Sorgfalt beobachtet und mit den notwendigen Maßnahmen begleitet werden.

Rückstellungen im Kreditgeschäft waren nicht erforderlich.

Im Rahmen von Geschäftsbeziehungen mit Finanzinstituten basieren diese überwiegend auf Rahmenverträgen, die eine Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Institut (Netting) zulassen. Auch Collateralvereinbarungen werden in der Regel abgeschlossen.

Marktpreisrisiken umfassen die Risiken für den Wert von Positionen oder Portfolien durch die Veränderung von Marktparametern, unter anderem Zinsen und Wechselkursen. 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 oder Verbindlichkeiten, die vom Zinsniveau abhängig sind, negativ entwickelt. Es stellt für die MünchenerHyp die wichtigste Komponente der Marktpreisrisiken dar.

Ebenfalls zu den Marktpreisrisiken zählen das sogenannte (Credit-)Spread- und das Migrationsrisiko. Der Credit Spread ist definiert als die Renditedifferenz zwischen einer risikolosen Anleihe und einer risikobehafteten Anleihe. Spreadrisiken berücksichtigen die Gefahr, dass sich diese Zinsdifferenz bei gleichbleibender Bonität verändern kann. Die Gründe für geänderte Renditeaufschläge sind variierende Einschätzungen der Marktteilnehmer, die tatsächliche Änderung der Kreditqualität des Emittenten, ohne dass sich dies schon im Rating widerspiegelt, sowie makroökonomische Gesichtspunkte, die die Bonitätskategorien beeinflussen. Das Migrationsrisiko ist definiert als die Gefahr, dass durch Verschlechterung des Ratings und dem dadurch normalerweise implizierten Renditeanstieg ein Verlust entsteht.



Optionen beinhalten unter anderem noch die folgenden Risiken: Volatilitätsrisiko (Vega; Risiko, dass sich aufgrund zunehmender oder abnehmender Volatilität der Wert eines derivativen Instruments ändert), Zeitrisko (Theta; Zeitrisko, darunter wird das Risiko verstanden, dass sich aufgrund fortlaufender Zeit der Wert eines derivativen Instruments ändert), Rho-Risiko (Risiko der Veränderung des Optionswertes bei einer Änderung des risikolosen Zinssatzes) und Gamma-Risiko (Risiko der Veränderung des Options-Deltas bei einer Preisänderung des Basiswerts).

Das Währungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen oder Verbindlichkeiten, die von Wechselkursen abhängig sind, aufgrund von Wechselkursänderungen negativ entwickelt. Auslandsgeschäfte der MünchenerHyp sind weitestgehend gegen Währungsrisiken gesichert, lediglich die in den Zinszahlungen enthaltenen Margen können ungehedgt sein.

Das Aktienrisiko ist für die MünchenerHyp nicht relevant, da wir insgesamt mit einem Betrag von unter 5 Mio. Euro in dieser Assetklasse investiert sind.

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 individuell vereinbarte Kündigungsrechte – erfolgt in einem eigenen System. Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte Delta-Vektor, gegeben durch die barwertige Veränderung pro Laufzeitband, die bei Änderung der Swap-Mitte-Kurve um einen Basispunkt eintritt. Marktrisiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl Value-at-Risk (VaR) erfasst und limitiert. Die Auswirkung extremer Bewegungen von Risikofaktoren wird hier und bei den anderen Risikoarten mithilfe von Stressszenarien gemessen.

Die aktuellen (täglichen) Stressszenarien sind:

- >> Parallelverschiebung: Die aktuelle Zinsstrukturkurve wird komplett um 100 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben.
- >> Versteilerung/Verflachung: Die Zinsstrukturkurve wird um den 5-Jahres-Zins als Fixpunkt in beide Richtungen rotiert.
- >> Terroranschläge am 11. September 2001 in New York: Die Marktpreisänderungen zwischen dem 10. September 2001 und dem 24. September 2001 – das heißt die unmittelbare Marktreaktion auf den Anschlag – werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
- >> Finanzmarktkrise 2008: Die Zinsänderungen zwischen dem 12. September 2008 (letzter Bankarbeitstag vor der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) und dem 10. Oktober 2009 werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
- >> Aufsichtsrechtliche Vorgaben: Die Zinsstrukturkurve wird parallel um 130 Basispunkte nach oben und um 190 Basispunkte nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.

Der maximale VaR (Zinsen und Währungen) zu einem Konfidenzniveau von 99,5 Prozent bei 10 Tagen Haltedauer betrug 36 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er letztes Jahr bei 13 Mio. Euro.

Da die MünchenerHyp ein Handelsbuchinstitut – nur für Futures – ist, kontrollieren wir die dort möglichen Risiken auch Intraday mit einer speziellen Applikation. Natürlich sind die Bestände aber auch in das normale Berichtswesen eingebunden.

Das **Liquiditätsrisiko** umfasst folgende Risiken:

- >> Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne).
- >> Bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko) oder
- >> aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten auflösen, verlängern oder glattstellen zu können (Marktiliquiditätsrisiko).

Die MünchenerHyp unterscheidet zwischen der kurzfristigen Sicherung der Zahlungsfähigkeit sowie 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 dient dazu, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Liquiditäts-Gaps sind limitiert und können frühzeitig mittels einer Liquiditätsvorschau identifiziert werden, um diese Lücken durch geeignete Refinanzierungen schließen zu können. 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 Pfandbriefdeckung verknüpft ist, sind Liquiditäts- und Deckungsvorschau EDV-technisch gekoppelt.

Um das Refinanzierungsrisiko möglichst gering zu halten, ist die MünchenerHyp bestrebt, die Darlehen möglichst fristenkongruent zu refinanzieren, und überprüft laufend, ob die für sie relevanten Refinanzierungsquellen (vor allem auch im FinanzVerbund) weiterhin verfügbar sind. Zur Beschränkung des Marktliquiditätsrisikos werden im Geschäft mit Staaten und Banken überwiegend EZB-fähige Titel erworben, die jederzeit für Offenmarktgeschäfte verwendet werden können.

Investitionen in illiquide Anleihen wie Mortgage Backed Securities (MBS) werden keine mehr getätigt. Der Bestand von aktuell 191 Mio. Euro (Vorjahr 230 Mio. Euro) besteht nur aus Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) und Residential Mortgage Backed Securities (RMBS), die auf Immobilien in Deutschland, Frankreich und Spanien abgesichert sind. Die Ratings sind überwiegend Aaa.

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 Operationellen Risiken durch Qualifikation der Mitarbeiter, transparente Prozesse, Automatisierung von Standardabläufen, fixierte Arbeitsanweisungen, umfangreiche Funktionstests, geeignete Notfallpläne und Präventivmaßnahmen. Versicherbare Risiken sind in banküblichem Umfang durch Versicherungsverträge abgedeckt.

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit werden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen laufend weiterentwickelt. Die MünchenerHyp berechnet die Risikotragfähigkeit sowohl barwertig als auch periodenorientiert. Die für die Steuerung wichtigere Methode ist das sogenannte Going-Concern-Szenario, in dem ermittelt wird, ob die Bank nach dem Eintritt von Risiken aus allen Risikoarten noch eine Eigenkapitalquote über der gesetzlichen Vorgabe von 4 Prozent Kernkapital beziehungsweise 8 Prozent Gesamtkapital hat. Als Risikodeckungspotenzial steht dabei ausschließlich das freie regulatorische Eigenkapital zur Verfügung, es werden keine zukünftigen Erträge einbezogen.

Zum Abzug gebracht werden Marktrisiken, Kreditausfallrisiken, Operationelle Risiken, Spread- und Migrationsrisiken, Beteiligungsrisiken sowie Modellrisiken, in denen auch weitere nicht explizit aufgeführte Risiken subsummiert werden. Sie alle werden konservativ ohne Diversifikationseffekte mit einer Korrelation von 100 Prozent berücksichtigt.

Diese Risikotragfähigkeit war zum 31.12.2009 gegeben.



4.1. 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, es wurden nur gelegentlich einzelne Darlehen oder Portfolios gegen Kreditausfall versichert. Auf der Ebene einzelner Geschäfte griffen wir auf Asset-Swaps als Mikrohedges zurück. Strukturierte Grundgeschäfte, wie zum Beispiel kündbare Wertpapiere, wurden entsprechend mit strukturierten Asset-Swaps abgesichert. Für die Wechselkursicherung von Fremdwährungseingagements 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.

4.2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENE INTERNE KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTVERFAHREN

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist in Organisationsrichtlinien, Ablaufbeschreibungen, Bilanzierungshandbüchern und zahlreichen Arbeitsanweisungen dokumentiert. Es beinhaltet organisatorische Sicherungsmaßnahmen, laufende automatische Maßnahmen und Kontrollen, die in die Arbeitsabläufe integriert sind. Dies sind insbesondere Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen, Zahlungsrichtlinien, Neuproduktprozess und Saldenbestätigungen.

Prozessunabhängige Maßnahmen werden vor allem von der internen Revision durchgeführt.

Die im Risikobericht beschriebenen Risikomanagementmethoden liefern laufend qualitative und quantitative Aussagen zur wirtschaftlichen Situation der MünchenerHyp, wie zum Beispiel die Performanceentwicklung. In diese Bewertung fließen Aspekte aller Risikoarten, Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und Operationelle Risiken mit ein.

In der Münchener Hypothekenbank gibt es einen engen Abstimmungsprozess zwischen den Risikocontrolling- und Rechnungslegungseinheiten. Dieser Prozess wird vom Gesamtvorstand überwacht.

Die Ergebnisse aus dem Risikomanagementsystem bilden die Grundlagen für Mehrjahres-Planungsrechnungen, Hochrechnungen zum Jahresende und Abstimmungsroutinen der realisierten Rechnungslegungskennzahlen im Rechnungslegungsprozess der Bank.



UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK





„Bei der MünchenerHyp
habe ich nicht nur gute
Gründe, was meine
Investitionen angeht –
sondern den besten
Grund: Vertrauen.“





Vertrauen ist eine Verpflichtung, der man täglich gerecht werden muss.

„Wer in Pfandbriefe investiert, bindet sich in der Regel langfristig. Das setzt Vertrauen in die Solidität und Stabilität des Emittenten voraus. Dieses Vertrauen muss man sich erwerben. Denn auch bei professionellen Investoren gilt: Nur wen man kennt, vertraut man auch. Deshalb haben Investoren in der MünchenerHyp einen Ansprechpartner, den sie jederzeit erreichen können. Unsere Investoren wissen diese individuelle Betreuung zu schätzen. So wurden wir dieses Jahr vom Fachmagazin The Cover/Euroweek für den „Deal of the Decade“, die beste Transaktion des vergangenen Jahrzehnts, ausgezeichnet. Dieser Vertrauensbeweis bedeutet uns sehr viel.“

Claudia Bärldges-Koch
Abteilungsleiterin
Kapitalmarkt und Treasury
Münchener Hypothekenbank eG



5. UNTERNEHMENSPLANUNG UND AUSBLICK

5.1. UNTERNEHMENSPLANUNG

Unsere mittel- bis langfristige Planung war im vergangenen Jahr stark von der Finanzmarktkrise geprägt. Da primär die Schonung der Eigenkapitalressourcen und die Sicherstellung einer jederzeit ausreichenden Liquidität im Vordergrund standen, haben wir unsere Neugeschäftsplanung im vergangenen Jahr angepasst und vom Volumen her reduziert. Vor dem Hintergrund der insgesamt positiven Entwicklung unserer Hypothekenbestände konnte die Bank dennoch ihre Marktstellung erhalten und ausbauen.

Für das Jahr 2010 plant die MünchenerHyp, den ursprünglich anvisierten Kurs des zur Risikotragfähigkeit der Bank passenden Bestandswachstums in reduziertem Umfang wieder aufzunehmen. Während für das wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungsgeschäft eine schrittweise Annäherung an die bisherige Wachstumsstrategie vorgesehen ist, fällt der Zuwachs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung geringer aus. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der Finanzmarktkrise die ursprünglich vorgesehenen Laufzeiten im Auslandsportfolio verlängert haben. Die im Bestand befindlichen Finanzierungen sind im Rahmen von Prolongationen, Modifikationen und Restrukturierungen mittel- bis langfristig ausgerichtet. Um die Cost-Income-Ratio wieder in den für eine Pfandbriefbank unserer Prägung angemessenen Bereich von rund 45 Prozent zu entwickeln, ist bei limitierten Möglichkeiten einer Ertragsausweitung daher ein restriktives Kostenmanagement von besonderer Bedeutung.

„Für das Jahr 2010 plant die MünchenerHyp, den ursprünglich anvisierten Kurs des Bestandswachstums in reduziertem Umfang wieder aufzunehmen.“

Zur erfolgreichen Umsetzung unserer Planung für 2010 kommt unser integrierter Planungsprozess zum Tragen. Dieser syn-

chronisiert die operativen Vertriebsziele, die Steuerung der dezentralen und zentralen Komponenten des Verwaltungsaufwandes – einschließlich unseres Projektportfolios – mit der unterjährig fortgeschriebenen GuV-Planung. Die jährliche Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie beziehungsweise deren IRBA-konforme Neufassung bildet dafür den formalen Planungsrahmen. Alle Ertrags- und Kostenkomponenten sowie die Risikotragfähigkeit werden laufend überwacht beziehungsweise rollierend weitergeplant, sodass die Bank angemessen auf Ertrags- oder Kostenschwankungen reagieren kann.

5.2. AUSBLICK

KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE

Am Anfang des Jahres 2010 war die weltwirtschaftliche Lage in allen Regionen weiterhin fragil. Es zeichnet sich zwar eine Erholung der Weltkonjunktur im laufenden Jahr ab, jedoch dürfte diese nach den derzeitigen Prognosen vor allem in den Industrieländern moderat ausfallen. Denn deren weitere wirtschaftliche Entwicklung ist nach wie vor von den Konjunkturprogrammen abhängig. Zudem ist die Gefahr von Rückschlägen in der Finanzwirtschaft noch nicht vorüber. Somit wird es im Euroraum nur zu einem verhaltenen Aufschwung kommen. Dass der IWF trotzdem für 2010 ein Wachstum der Weltwirtschaft von fast 4 Prozent prognostiziert, liegt maßgeblich an der zunehmenden wirtschaftlichen Dynamik in den Schwellenländern. Für 2011 wird ein weltweites Wachstum von über 4 Prozent erwartet, jedoch mit großen regionalen Unterschieden.

Die Aussichten für Deutschland bleiben für das Jahr 2010 und darüber hinaus verhalten. Die reale Wirtschaftsleistung wird nach Einschätzung der Bundesregierung im laufenden Jahr um 1,4 Prozent wachsen. Das Wachstum wird wesentlich auf dem Anstieg der Exporte beruhen, die von der wieder zunehmenden weltweiten Nachfrage profitieren. Noch offen ist jedoch, wann die deutsche Wirtschaft wieder das Vorkrisenniveau erreicht haben wird. Obwohl noch nicht eingetreten, wird auch ein spürbarer Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet. Derzeit stützen sich noch viele Unternehmen, auch durch das Instrument der Kurzarbeit, auf die bestehenden Arbeitskräftekapazitäten.



Dadurch ist in Deutschland die Arbeitsproduktivität im Jahr 2009 deutlich zurückgegangen. Sollte die Konjunktur nicht zügig anspringen, muss daher mit Entlassungen in größerem Umfang gerechnet werden. Der private Konsum dürfte anders als im vergangenen Jahr nicht für Entlastung sorgen. Vor dem Hintergrund steigender Arbeitslosenzahlen und niedriger Einkommenszuwächse wird der Konsum, so die Prognosen, bestenfalls stagnieren. Ebenfalls wird erwartet, dass die Inflation leicht zunehmen, aber immer noch unter dem langjährigen Durchschnitt liegen wird.

Bei den Bauinvestitionen wird ein geringer Anstieg erwartet. Positive Impulse werden auch 2010 aufgrund der Konjunkturpakete vor allem vom öffentlichen Bau ausgehen. Der gewerbliche Bau wird sich weiter rückläufig entwickeln. Der private Wohnungsbau wiederum kann von den nach wie vor günstigen Konditionen für Baufinanzierungen profitieren, sodass ein leichter Anstieg prognostiziert wird.

„Es zeichnet sich zwar eine Erholung der Weltkonjunktur im laufenden Jahr ab, die Gefahr von Rückschlägen in der Finanzwirtschaft ist jedoch noch nicht vorüber.“

Angesichts der zögerlichen Erholung der Wirtschaft in den Industrieländern werden die großen Notenbanken der Welt nach heutigem Kenntnisstand noch von Leitzinserhöhungen absehen. Frühestens im Laufe des zweiten Halbjahres 2010 könnte möglicherweise ein moderater Zinserhöhungszyklus einsetzen. Zuvor aber dürften die Zentralbanken beginnen, die umfangreiche Liquiditätsversorgung und Kaufprogramme für Staatsanleihen sowie Covered Bonds zurückzuführen. Dieser Prozess könnte im Euro-Raum eingeleitet werden, wenn Mitte 2010 der erste große Jahrestender fällig wird.

Die Rentenmärkte haben inzwischen ein sehr niedriges Zinsniveau erreicht. Ab Jahresmitte könnte daher durch aufkommende Diskussionen über mögliche Zinserhöhungen der kurzfristige Bereich stärker belastet werden. Aufgrund der

eher trüben Wachstumsaussichten und geringen Inflationsgefahren dürfte das gesamte Zinsniveau trotz Schwankungen relativ niedrig bleiben.

An den Märkten für Covered Bonds wird damit gerechnet, dass der positive Trend des zweiten Halbjahres 2009 anhält und das Neuemissionsvolumen steigt.

IMMOBILIENMÄRKTE

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland hängt in diesem und dem nächsten Jahr noch mehr als bisher vom Zukunftsvertrauen der Menschen ab. Die Aufwärtstendenzen an den Märkten, die sich vor allem im zweiten Halbjahr abzeichneten, sind daher wenig stabil. Denn die Entwicklung am Arbeitsmarkt und die verhaltenen Einkommensperspektiven beeinträchtigen laut den Frühindikatoren schon jetzt die Zuversicht der Bundesbürger. Mit einem signifikanten Anstieg der Baugenehmigungen ist daher nicht zu rechnen, selbst ein weiterer Rückgang ist nicht auszuschließen.

Solange die Zinsen auf dem derzeitigen günstigen Niveau liegen, bleibt Wohneigentum im langjährigen Vergleich erschwänglich. Das Marktvolumen für private Immobilienfinanzierungen dürfte daher über der Größenordnung des Jahres 2009 liegen. Im Wesentlichen wird das Immobilienfinanzierungsgeschäft durch staatliche Subventionen, Renovierungen und Sanierungen sowie energetische Maßnahmen belebt werden. Der Anteil von Neubauten an den Immobilienfinanzierungen wird angesichts einer verhaltenen Baukonjunktur zugunsten des Erwerbs von Bestandsimmobilien weiter abnehmen.

Die Erholung der europäischen Wohnimmobilienmärkte hängt weiter davon ab, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren. Dazu werden insbesondere mittel- bis langfristig wirksame ordnungspolitische Maßnahmen erforderlich sein, durch die das Vertrauen in den europäischen Wirtschaftsraum sowie die Einkommenssituation sowohl von Eigentümern als auch von Mietern langfristig gestärkt werden.



Für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt wird 2010 ein Rückgang der Bautätigkeit um etwa 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr erwartet. Ebenfalls wird prognostiziert, dass sich die Zuwanderung in die Schweiz rückläufig entwickelt. Dies dürfte zu einer leichten Steigerung der Leerstände führen. Damit einhergehend werden die Preissteigerungen der vergangenen Jahre voraussichtlich moderater ausfallen. Größere Preiseinbrüche gelten jedoch aufgrund der allgemein niedrigen Leerstände als unwahrscheinlich.

„Die Erholung der Wohnimmobilienmärkte hängt weiter davon ab, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren.“

Am Wohnimmobilienmarkt in den USA waren in jüngster Zeit kürzere Phasen mit leicht steigenden Hauspreisen zu beobachten. Grund hierfür waren zumeist staatliche Unterstützungsprogramme. Daher wird nicht damit gerechnet, dass sich der Markt im Jahr 2010 erholen wird. Bei den Mieten für Wohnobjekte kann davon ausgegangen werden, dass diese bei steigenden Leerstandsraten tendenziell sinken werden. Auch wenn erste Anzeichen darauf hindeuten, dass der Boden erreicht wurde, ist eine Erholung des Mietmarktes nicht vor 2011 zu erwarten.

Für die gewerblichen Immobilienmärkte gehen Expertenschätzungen von einer Konsolidierung aus, sehen aber noch kein breites stabiles Wachstum. Vielmehr zeichnet sich ab, dass sich Investment- und Vermietungsmärkte unterschiedlich entwickeln. Während die Investmentmärkte bereits Zeichen einer Belebung zeigen, hinken die Vermietungsaktivitäten der ohnehin verhaltenen allgemeinwirtschaftlichen Erholung hinterher. Im Hinblick auf die Investitionstätigkeit muss von einem Zweiklassenmarkt ausgegangen werden. Für sogenannte Prime-Immobilien in Top-Lagen werden die Nettoanfangsrenditen 2010 wieder leicht sinken. In einigen Märkten werden Immobilienpreise steigen, da hochwertige Immobilien nur noch eingeschränkt verfügbar sein werden. Sogenannte B-Standorte und B-Lagen werden keine erhöhte Nachfrage erleben. Die Renditen in diesem Segment werden der wirtschaftlichen Gesamtsituation eher entspre-

chen als diejenigen von Prime-Immobilien. Expertenschätzungen rechnen für Europa mit einem Transaktionsvolumen von rund 100 Mrd. Euro. Das ist zwar eine Steigerung gegenüber 2009, entspricht aber lediglich 40 Prozent des Niveaus der Jahre 2006 und 2007.

Der gewerbliche Immobilienmarkt in den USA wird weiterhin durch hohe Leerstände, gesunkene Immobilienwerte und rückläufige Mieten geprägt sein. Deshalb ist eine Trendwende in diesem und im nächsten Jahr nicht zu erwarten. Vielmehr werden erhöhte Kreditvergabestandards und die Gefahr einer steigenden Anzahl an Zwangsverwertungsverfahren den Druck auf die Preise gewerblicher Immobilien in den USA noch einige Zeit aufrecht erhalten. Dadurch sind zusätzliche Belastungen insbesondere für hochauslaufende Finanzierungen nicht auszuschließen.

Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass die aufgezeigte Entwicklung in den USA durch den Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS) verstärkt wird. Dem Markt für CMBS kommt eine bedeutende Rolle bei der Überwindung der Immobilienkrise zu, da in den USA vor deren Ausbruch Immobilienfinanzierungen im Wesentlichen über Verbriefungen refinanziert wurden. Diese Refinanzierungsquelle ist seither nahezu vollständig versiegt. Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Probleme mit den aktuellen CMBS-Beständen ist mit einer schnellen und nennenswerten Wiederbelebung nicht zu rechnen.

Der Großteil dieser CMBS wird zwar erst in den Jahren nach 2010 fällig, jedoch ist bereits heute sowohl ein Anstieg bei den Zahlungsverzögerungen als auch eine Erhöhung der Ausfallraten dieser Wertpapiere zu beobachten. Wie groß die sich daraus ergebenden Belastungen für die gewerblichen Immobilienmärkte sein werden, wird maßgeblich davon abhängen, ob beziehungsweise in welchem Umfang und über welchen Zeitraum die den CMBS zugrunde liegenden Immobilien in einen Zwangsverwertungsprozess kommen.

Der deutsche Markt für gewerbliche Immobilien dürfte sich im laufenden Jahr vergleichsweise stabil entwickeln. Der Vermietungsmarkt könnte sich daher in Deutschland schneller erholen als in vielen anderen Industrieländern. Für den deutschen



Transaktionsmarkt prognostizieren die Experten nur eine leichte Steigerung des Transaktionsvolumens auf 12 Mrd. Euro, da die durchschnittlichen Transaktionsgrößen niedriger geworden sind.

Im Jahr 2011 kann auf den gewerblichen Immobilienmärkten eine Erholung einsetzen. Allerdings besteht weiterhin die Gefahr, dass eine solche Erholung sowohl in Deutschland als auch international nicht von Dauer sein wird. Eine Festigung der Märkte wird vor allem davon abhängen, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder verbessern und Europa einen stabilen, aber vor allem langfristigen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt.

„Für die gewerblichen Immobilienmärkte wird eine Konsolidierung erwartet, aber noch kein breites stabiles Wachstum.“

Auf den Syndizierungsmärkten erwarten wir sowohl für Europa als auch für die USA ein geringes Neugeschäftsvolumen. Wir gehen davon aus, dass die Finanzierungsaktivitäten der Banken weiterhin eingeschränkt bleiben. Dies erhöht für Banken, die größere Finanzierungen mit dem Ziel der späteren Ausplatierung zunächst auf die eigenen Bücher nehmen, das Risiko, die gesamte Finanzierung länger als geplant behalten zu müssen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Die Perspektiven von Konjunktur, Finanz- und Immobilienmärkten für unser Geschäft schätzen wir verhalten positiv ein, insbesondere da diese unverändert mit Unwägbarkeiten behaftet sind. Deshalb bleibt ein vorsichtiges und risikodiszipliniertes Handeln weiterhin erforderlich. Unsere Neugeschäfts- und Ertragsplanung 2010 orientiert sich somit sowohl an den derzeitigen Marktgegebenheiten als auch an den verfügbaren bankinternen Ressourcen.

Hierbei stehen insbesondere die Sicherstellung der Liquidität und die Erzielung wettbewerbsfähiger Refinanzierungskonditionen sowie die Beachtung steigender regulatorischer Eigenkapitalanfordernisse im Vordergrund.

Insgesamt planen wir über alle Geschäftsbereiche ein Neugeschäftsvolumen von 5,7 Mrd. Euro. Im Geschäftsfeld private Immobilienfinanzierung erwarten wir, das Neugeschäft aufgrund der wieder besseren Refinanzierungsbedingungen und der Stabilität des deutschen Wohnimmobilienmarktes gegenüber dem Jahr 2009 ausbauen zu können. Schwerpunkt bleibt das Verbundgeschäft, in dem wir als subsidiärer Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken agieren. Wir unterstützen unsere genossenschaftlichen Partnerbanken überall dort, wo unser Know-how und unsere Erfahrung in der langfristigen Immobilienfinanzierung zum Wettbewerbsvorteil werden.

Der Markt für private Immobilienfinanzierungen wird auch in den Jahren 2010 und 2011 von einem hohen Verdrängungswettbewerb geprägt sein, selbst wenn sich gegenwärtig die Margen tendenziell leicht verbessert haben. Marktanteilsgewinne in diesem Umfeld verlangen ein Konzept, in dem Produkte, Vertriebsaktionen und Beratung wie in einem Getriebe ineinandergreifen. Mit unserer flexiblen Produkt-Strategie – dem Baukasten-Prinzip –, gemeinsamen Vertriebsaktionen mit unseren Partnern sowie hohen Servicelevels verfügen wir über wettbewerbsfähige Grundlagen, die wir auch in diesem Jahr weiter ausbauen werden.

Zusätzliches gemeinsames Geschäftspotenzial sehen wir in einer verstärkten Qualitätsorientierung der Kunden. Dieser Trend kommt der MünchenerHyp zugute: Erstens sind wir klar als Qualitätsanbieter positioniert. Zweitens wird den genossenschaftlichen Kreditinstituten von den Kunden eine hohe Kompetenz zugesprochen und großes Vertrauen entgegengebracht. Davon profitieren auch wir, da wir fest im genossenschaftlichen FinanzVerbund verankert sind.

In der Kooperation mit Maklervertrieben setzen wir in den Jahren 2010 und 2011 die Erschließung dieses Marktsegments fort und erwarten daraus weitere Umsatz- und Ertragssteigerungen. Wir gehen zudem davon aus, dass sich die Kooperation mit der PostFinance weiterhin positiv entwickelt, da der Schweizer Immobilienmarkt stabil ist und unsere Zusammenarbeit auf einem soliden und partnerschaftlichen Fundament steht.



Im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft werden wir vorrangig unsere Zielkunden begleiten sowie unsere risikobewusste Geschäftspolitik fortführen, das heißt erstrangige Finanzierungen mit moderatem Beleihungsauslauf vergeben. Neben Deutschland ist unser Zielmarkt Westeuropa, mit gewissen Schwerpunkten in Frankreich und Großbritannien. Neuengagements in den USA oder in Mortgage Backed Securities (MBS) werden vorerst nicht erfolgen. Diese grundsätzliche Strategie ist nachhaltig angelegt und gilt auch über das Jahr 2010 hinaus. Jedoch werden wir die konjunkturellen und globalen Entwicklungen weiterhin eng verfolgen, um gegebenenfalls bei markanten Marktveränderungen flexibel mit Feinjustierungen zu reagieren.

Kreditgeschäfte mit Staaten und Banken werden weiterhin nur mit erstklassigen Adressen und einem positiven Deckungsbeitrag getätigt.

Unsere Liquiditäts- und Refinanzierungsplanung basiert auf folgenden Grundannahmen:

- >> Die Refinanzierungssituation hat sich gegenüber dem Jahr 2009 weiter verbessert. Gleichwohl bleibt eine entsprechende Vorsicht angebracht, da die Vertrauensbasis unter den Banken noch nicht wieder das Niveau wie vor dem Ausbruch der Finanzmarktkrise erreicht hat.
- >> Die Qualität des Pfandbriefs hat sich in der Finanzmarktkrise bewährt. Der Pfandbrief wird auch in Zukunft der Eckpfeiler unserer Refinanzierungsstrategie sein.
- >> Im laufenden Jahr wird es im Pfandbriefmarkt nicht zu den zum Teil erheblichen Spreadausweitungen des Jahres 2009 kommen. Die Spreads werden eine niedrigere Volatilität aufweisen.
- >> Das Ankaufprogramm der EZB für Pfandbriefe wird wie vorgesehen im Sommer 2010 beendet. Druck auf die Spreads des Pfandbriefs der MünchenerHyp erwarten wir aus diesem Grund nicht.
- >> Es gibt keine Liquiditätsverknappung im Markt.

Eine wichtige Stütze in der Refinanzierung ist der genossenschaftliche FinanzVerbund, der sich während der Finanzmarktkrise als sehr zuverlässig und stabil gezeigt hat.

Das für 2010 erwartete Fundingvolumen wird sich etwa auf Höhe des Vorjahresniveaus bewegen. Im Mai und September 2010 sind zwei Jumbo-Pfandbriefe über jeweils 1 Mrd. Euro fällig. Insbesondere die Rückzahlung des Jumbos, die im September ansteht, kann weitgehend durch fällige Aktiva erfolgen.

Im Jahr 2009 haben wir in begrenztem Umfang aus ökonomischen Gründen von den Refinanzierungsmöglichkeiten über die EZB Gebrauch gemacht. In diesem Jahr wollen wir die gesamte Refinanzierung, entsprechend der von uns angenommenen Marktentwicklung, über den nationalen sowie internationalen Geld- und Kapitalmarkt decken.

Deutlich mehr als die Hälfte des Refinanzierungsbedarfs des Jahres 2010 wird über Pfandbriefemissionen, besonders Hypothekendarlehenpfandbriefe, erfolgen. Mit der im Jahr 2009 geplanten und realisierten Duration konnten die Liquiditätsrisiken reduziert werden. Auch in diesem Jahr streben wir eine Emissionstätigkeit an, die sich an diesen Laufzeiten orientiert. Wir planen für 2010 die Emission eines Jumbo-Pfandbriefs. Es wird sich um einen Hypothekendarlehenpfandbrief handeln; die Laufzeit wird sich an den dann herrschenden Marktbedingungen und Investorenanforderungen orientieren.

Den limitierten ungedeckten Refinanzierungsbedarf werden wir auch in diesem Jahr durch kleinvolumige Platzierungen überwiegend im genossenschaftlichen FinanzVerbund decken. In diesem Segment erwarten wir keine großvolumige Transaktion. Vielmehr orientieren wir uns an den Wünschen unserer Partner im FinanzVerbund.

Darüber hinaus wollen wir die exzellente Reputation der MünchenerHyp und ihrer Wertpapiere bei den Investoren weiter



pflegen und stärken. Das hohe Vertrauen der Investoren trägt maßgeblich mit dazu bei, dass sich die MünchenerHyp in der Finanzmarktkrise positiv von den Mitbewerbern abheben konnte.

Nach dem außergewöhnlich schwierigen Jahr 2009 müssen wir nach dem heutigen Kenntnisstand davon ausgehen, dass die Rahmenbedingungen – bezogen auf die Ertragslage und die künftigen Eigenkapitalanforderungen – für uns weiterhin mit großen Herausforderungen verbunden sein werden.

Im laufenden Geschäftsjahr streben wir einen höheren Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft an. Die Gründe hierfür liegen zum einen im erwarteten höheren Neugeschäft, zum anderen auch im Auslaufen von negativen Effekten bedingt durch die Finanzmarktkrise im Jahr 2009. Wir gehen von geringeren Belastungen bei der Refinanzierung in diesem Jahr aus, da wir mittlerweile wieder mit geringeren Spreadaufschlägen emittieren können. Um unsere Ziele im Zinsüberschuss zu erreichen, planen wir auch mit einem angemessenen Beitrag aus Kapitalmarktaktivitäten.

„Wir streben an, im laufenden Jahr einen Jahresüberschuss in der Höhe wie im Berichtsjahr zu erzielen.“

Beim Verwaltungsaufwand sehen wir uns vor allem auch wegen des Projektes zur Kostenreduzierung und Effizienzsteigerung nur leicht über dem Niveau des Jahres 2009. Kostensenkenden Maßnahmen stehen höhere Aufwendungen für den Beitrag zur Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und für das im vergangenen Jahr gestartete Projekt zur Einführung der Eigenkapitalunterlegung nach IRBA gegenüber. Hinzu kommen laufende technische Anpassungen der Steuerungsinstrumente, die sowohl aus regulatorischen als auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich sind.

Bei der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft ist es nach derzeitigem Erkenntnisstand angemessen, von einer Belastung auszugehen, die in etwa auf Vorjahresniveau liegen wird.

Wir streben an, im laufenden Jahr einen Jahresüberschuss in der Höhe wie im Berichtsjahr zu erzielen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die künftige Entwicklung der Realwirtschaft und der Finanzmärkte noch immer von vielfältigen Unwägbarkeiten begleitet sein wird. Aus heutiger Sicht sind daher Prognosen und Vorscheurechnungen für die Jahre 2010 und 2011 mit einer über das normale Maß hinausgehenden Unsicherheit behaftet.





JAHRESBILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG





JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVSEITE	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	16.895,28	15
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	66.955.118,28	57.123
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 66.955.118,28		
	66.972.013,56	57.138
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	79.315.652,45	100.410
b) Kommunalkredite	1.578.829.093,01	2.203.058
c) andere Forderungen	2.350.268.238,38	2.914.955
darunter:		
täglich fällig € 898.731.868,46		
	4.008.412.983,84	5.218.423
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	16.335.718.527,62	15.593.704
b) Kommunalkredite	6.160.047.803,94	6.451.637
c) andere Forderungen	182.350.287,12	238.756
darunter:		
gegen Beleihung von Wertpapieren € 568.242,66		
	22.678.116.618,68	22.284.097
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	6.830.856.004,54	7.383.814
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.181.908.730,39		(1.321.572)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 939.547.319,94		
ab) von anderen Emittenten € 5.648.947.274,15		(6.062.242)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 5.386.826.598,17		
b) eigene Schuldverschreibungen	1.809.693.509,50	521.221
Nennbetrag € 1.820.278.200,00		
	8.640.549.514,04	7.905.035
Übertrag:	35.394.051.130,12	35.464.693



PASSIVSEITE	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	678.591.587,06	624.580
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	223.640.334,27	216.690
c) andere Verbindlichkeiten	4.457.581.742,48	3.369.516
darunter:		
täglich fällig € 259.432.124,86		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 285.885,28		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 311.236,55		
	5.359.813.663,81	4.210.786
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.753.170.402,21	3.690.250
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.435.930.427,27	4.466.346
c) andere Verbindlichkeiten	1.092.431.540,99	958.292
darunter:		
täglich fällig € 4.156.812,56		
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen		
an den Darlehensgeber ausgehändigte		
Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00		
und öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00		
	9.281.532.370,47	9.114.888
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	19.674.630.484,40	21.700.591
aa) Hypothekenspfandbriefe € 9.272.032.544,19		(8.166.380)
ab) öffentliche Pfandbriefe € 6.584.359.781,83		(8.701.230)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.818.238.158,38		(4.832.981)
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten	342.756.222,98	129.020
darunter:		
Geldmarktpapiere € 342.756.222,98		
	20.017.386.707,38	21.829.611
4. Treuhandverbindlichkeiten	206.150,76	257
darunter:		
Treuhandkredite € 206.150,76		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	65.945.781,50	70.860
Übertrag:	34.724.884.673,92	35.226.402



AKTIVSEITE	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
Übertrag:	35.394.051.130,12	35.464.693
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	13.180.044,04	334.199
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen	78.063.133,75	73.911
darunter:		
Kreditinstitute € 17.189.982,18		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	18
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	78.081.633,75	73.929
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.181.101,64	11.181
8. Treuhandvermögen	206.150,76	257
darunter:		
Treuhandkredite € 206.150,76		
9. Immaterielle Anlagewerte	6.497.172,07	6.659
10. Sachanlagen	79.910.413,49	81.731
11. Sonstige Vermögensgegenstände	75.976.276,66	81.566
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	72.357.558,40	79.023
b) andere	1.937.514,72	1.138
	74.295.073,12	80.161
Summe der Aktiva	35.733.378.995,65	36.134.376



PASSIVSEITE	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
Übertrag:	34.724.884.673,92	35.226.402
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	18.463.735,85	22.684
	18.463.735,85	22.684
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25.277.595,00	23.831
b) Steuerrückstellungen	1.656.200,00	1.500
c) andere Rückstellungen	13.417.495,00	12.600
	40.351.290,00	37.931
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	156.300.000,00	116.300
9. Genussrechtskapital	21.474.259,01	57.265
darunter:		
vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00		
10. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	483.937.627,69	389.495
aa) Geschäftsguthaben € 148.741.215,03		(144.073)
ab) stille Beteiligungen € 335.196.412,66		(245.422)
b) Ergebnismrücklagen	279.338.340,75	276.338
ba) gesetzliche Rücklage € 277.804.465,11		(274.804)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	8.629.068,43	7.961
	771.905.036,87	673.794
Summe der Passiva	35.733.378.995,65	36.134.376
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	109.025.911,18	106.596
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.182.599.833,14	2.099.549



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009

AUFWENDUNGEN	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
1. Zinsaufwendungen	1.303.740.148,76	1.504.510
2. Provisionsaufwendungen	38.500.366,46	37.639
3. Nettoaufwand aus Finanzgeschäften	2.645.701,48	738
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	32.615.642,18	30.141
aa) Löhne und Gehälter € 25.371.744,36		(22.960)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung € 7.243.897,82		(7.181)
darunter: für Altersversorgung € 3.704.565,15		
b) andere Verwaltungsaufwendungen	22.475.444,96	19.715
	55.091.087,14	49.856
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4.306.066,79	3.189
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.451.908,47	2.695
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	24.252.093,31	29.747
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.961.541,47	0,00
9. Sonstige Steuern, soweit nicht unter „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen	90.051,30	93
10. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinn- abführungsvertrags abgeführte Gewinne	16.166.445,11	15.132
11. Jahresüberschuss	10.993.773,17	10.154
Summe der Aufwendungen	1.460.199.183,46	1.653.753
1. Jahresüberschuss	10.993.773,17	10.154
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	635.295,26	807
	11.629.068,43	10.961
3. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	3.000.000,00	3.000
4. Bilanzgewinn	8.629.068,43	7.961



ERTRÄGE	31.12.2009	31.12.2008
	€	T€
1. Zinserträge		
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.146.751.877,70	1.261.839
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	283.833.871,99	357.612
	1.430.585.749,69	1.619.451
2. Laufende Erträge		
a) aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	4.744.317,20	12.359
b) aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	1.118.656,54	1.347
	5.862.973,74	13.706
3. Provisionserträge	8.521.677,93	9.808
4. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	12.602.648,33	469
5. Sonstige betriebliche Erträge	2.626.133,77	10.319
Summe der Erträge	1.460.199.183,46	1.653.753





ANHANG





ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG zum 31.12.2009 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) unter Beachtung der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt worden.

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. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem aktuellen Börsen- oder Marktpreis.

Wertpapiere im Anlagevermögen, die überwiegend zur Deckung Öffentlicher Pfandbriefe und für weitere Deckung erworben wurden, werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagiobeträge werden über die Laufzeit verteilt in das Zinsergebnis eingestellt. Wertpapiere in Verbindung mit Swapvereinbarungen werden mit diesen als Einheit bewertet. Soweit Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt keine Einzelbewertung. Außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB sind für marktpreisbezogene Wertänderungen bei Wertpapieren unterblieben, da wir nicht von einer dauernden Wertminderung ausgehen.

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

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt.

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

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Forderungen an Kreditinstitute	4.008.413	5.218.423
- bis drei Monate	2.301.219	2.986.668
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	360.844	511.686
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	721.878	1.035.043
- mehr als fünf Jahre	624.472	685.026
Forderungen an Kunden	22.678.117	22.284.097
- bis drei Monate	1.017.301	437.168
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	883.550	1.393.125
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	7.867.425	4.688.034
- mehr als fünf Jahre	12.909.841	15.765.770
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	873.004	1.194.749

PASSIVSEITE

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.359.814	4.210.787
- bis drei Monate	2.131.748	2.549.661
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.844.636	529.684
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	764.717	741.483
- mehr als fünf Jahre	618.713	389.959
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	9.281.532	9.114.888
- bis drei Monate	431.366	462.935
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	189.426	357.534
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.071.146	1.220.254
- mehr als fünf Jahre	7.589.594	7.074.165
Verbriefte Verbindlichkeiten	20.017.387	21.829.611
- bis drei Monate	1.837.901	2.578.490
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.146.423	6.513.455
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	13.033.789	11.812.491
- mehr als fünf Jahre	1.999.274	925.175

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

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Forderungen an		
Kreditinstitute	314.463	226.549
Kunden	81.840	71.357
Verbindlichkeiten gegenüber		
Kreditinstituten	844.214	229.500
Kunden	0	0

FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Forderungen an Kunden	2.679	1.917
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.840	2.141

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

	31.12.2009 in T€		31.12.2008 in T€	
Aktivposten	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	8.366.280	153.430	7.583.075	170.263
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.190	0	0	0
Beteiligungen	0	2.150	0	1.689

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugänge	Zuschrei- bungen	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	18.427	1.900	0	176	1.895	13.654	6.497	6.659
Sachanlagen	102.339	858	0	2.234	2.411	21.053	79.910	81.731
Veränderungen +/- *)								
Beteiligungen und Geschäfts- guthaben bei Genossenschaften	73.929			+ 4.153			78.082	73.929
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.181			0			11.181	11.181
Schuldverschrei- bungen und ande- re festverzinsliche Wertpapiere	6.309.133			+ 127.101			6.436.234	6.309.133
Aktien und andere nicht festverzins- liche Wertpapiere	0			+ 8.190			8.190	0

*) 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, der Anteile an den verbundenen Unternehmen sowie Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren unter den Buchwerten befindet.

Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 4.763.464 T€ (Vorjahr 4.528.825 T€), der über dem Zeitwert von 4.588.265 T€ (Vorjahr 4.356.315 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet. Zum Abschlussstichtag liegen uns keine Erkenntnisse über eine dauernde Wertminderung vor, die eine außerplanmäßige Abschreibung rechtfertigen.

TREUHANDGESCHÄFTE

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	206	257
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	206	257

**SACHANLAGEN**

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 65.868 T€ (Vorjahr 66.468 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.703 T€ (Vorjahr 3.077 T€).

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Forderungen an Kreditinstitute	10.000	10.000
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.190	0

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Abgrenzungsposten aus dem Derivatgeschäft enthalten und darüber hinaus vor allem Verbindlichkeiten für anteilige Zinsen aus einer nachrangigen Inhaberemission, aus Namensgenussrechten sowie aus stillen Beteiligungen.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AUS DEM EMISSIONS- UND DARLEHENSGESCHÄFT

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Aktiv 12.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	33.613	35.599
Agio aus Forderungen	27.862	26.567
Sonstige Abgrenzungsposten	10.883	16.857
Passiv 6.		
Agio aus Verbindlichkeiten	5.376	5.305
Damnum aus Forderungen	12.794	17.209
Sonstige Abgrenzungsposten	294	170

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 7.805 T€ (Vorjahr 6.603 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 Prozent des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
30.000.000,00	Euro	6,25%	01.06.2011
20.000.000,00	Euro	6,02%	20.03.2018

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. Der Bilanzausweis erfolgt zum Nennwert.



GENUSSRECHTSKAPITAL

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

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 1.1.2009	274.804	1.534
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	3.000	0
Stand 31.12.2009	277.804	1.534

GESCHÄFTSGUTHABEN

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

	31.12.2009 in €	31.12.2008 in €
Geschäftsguthaben	148.741.215,03	144.073.246,59
a) der verbleibenden Mitglieder	146.922.055,03	142.692.636,59
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	1.768.410,00	1.323.770,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.750,00	56.840,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	34,97	53,41

STILLE BETEILIGUNGEN

Die stillen Beteiligungen in Höhe von 335.196 T€ (Vorjahr 245.422 T€) entsprechen in Höhe von 322.170 T€ (Vorjahr 232.896 T€) den Anforderungen des § 10 Abs. 4 KWG. Hierfür fielen Aufwendungen in Höhe von 16.166 T€ (Vorjahr 15.132 T€) an.

ZUR SICHERHEIT ÜBERTRAGENE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 1.500.000 T€ (Vorjahr 1.308.102 T€) Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt 880.248 T€ (Vorjahr 0 T€). Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivatgeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 792.411 T€ (Vorjahr 730.220 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 12.208 T€ (Vorjahr 10.216 T€) verpfändet. Im Rahmen einer im Jahr 2007 neu gegründeten Contractual Trust Arrangement (CTA) zur Absicherung von Beihilfeverpflichtungen wurden Wertpapiere über 21.976 T€ verpfändet.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Aktiv	4.147.218	4.028.469
Passiv	1.899.937	2.653.102
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	267.984	550.119

**ANDERE VERPFLICHTUNGEN**

Bei den in diesem Posten enthaltenen unwiderruflichen Kreditzusagen handelt es sich fast ausschließlich um Zusagen für Hypothekendarlehen an Kunden.

NETTOAUFWAND AUS FINANZGESCHÄFTEN

Futuregeschäfte der Bank werden im Handelsbuch geführt. Das Ergebnis aus diesen Transaktionen wird saldiert im Nettoaufwand aus Finanzgeschäften ausgewiesen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen abdiskontierten Forderungen an das Finanzamt aus Körperschaftsteuerguthaben erbrachten im Jahr 2009 Zinseffekte, im Wesentlichen über die Verkürzung der Restlaufzeit, über 1.517 T€.

TERMINGESCHÄFTE | DERIVATE

Zur Absicherung von Zinsänderungs- bzw. Währungsrisiken 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	9.812	20.911	20.248	50.971	- 905
Zinsoptionen					
- Käufe	37	151	117	305	7
- Verkäufe	29	146	10	185	- 5
Sonstige Zinskontrakte	380	435	444	1.259	5
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	1.676	200	253	2.129	36
Devisenswaps	464	0	0	464	- 9

***) 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, rechnerisch angefallene, aber nicht gezahlte Zinsen bleiben unberücksichtigt. Der Ansatz erfolgt zum „clean price“.

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 von 1,8 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €) in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 497,5 Mio. € (Vorjahr 383,2 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute“ mit 470,8 Mio. € (Vorjahr 367,8 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 19,1 Mio. € (Vorjahr 14,4 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 45,5 Mio. € (Vorjahr 45,4 Mio. €) ausgewiesen.



Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 24,1 Mio. € (Vorjahr 26,3 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 bestehen Sicherungsvereinbarungen. 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

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Deckungswerte	13.826.353	13.131.807
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	73.420	86.412
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	13.700.469	12.999.577
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	52.464	45.818
Weitere Deckungswerte	1.470.498	807.406
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	615.000	465.000
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	853.500	343.550
3. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	1.998	-1.144
Deckungswerte insgesamt	15.296.851	13.939.213
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	13.003.529	12.207.912
Überdeckung	2.293.322	1.731.301

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Deckungswerte	10.518.363	12.363.495
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	1.558.208	2.162.266
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	6.022.667	6.306.525
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.937.488	3.894.704
Weitere Deckungswerte	1.145.209	1.037.521
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	275.000	355.000
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	865.000	675.850
3. Sonstige Vermögensgegenstände (Währungsausgleich Derivate)	5.209	6.671
Deckungswerte insgesamt	11.663.572	13.401.016
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	10.894.593	13.019.155
Überdeckung	768.979	381.861

**ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ****UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE**

	Nominalbetrag	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Hypothekendarfbriefe	13.003.529	12.207.912
Deckungsmasse	15.296.851	13.939.213
davon:		
weitere Deckungswerte	1.468.500	854.368
Derivate	1.998	-1.144
Überdeckung	2.293.322	1.731.301

	Barwert	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Hypothekendarfbriefe	13.535.996	12.793.236
Deckungsmasse	16.377.116	14.845.732
davon:		
weitere Deckungswerte	1.514.790	854.162
Derivate	1.485	-2.174
Überdeckung	2.841.120	2.052.496

	Risikobarwert *)	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Hypothekendarfbriefe	13.024.772	12.090.264
Deckungsmasse	15.149.888	13.407.121
Überdeckung nach Stresstest	2.125.116	1.316.857

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

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2009 (in T€)							
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr – einschl. 2 Jahre	mehr als 2 Jahre – einschl. 3 Jahre	mehr als 3 Jahre – einschl. 4 Jahre	mehr als 4 Jahre – einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre – einschl. 10 Jahre	mehr als länger als 10 Jahre
Hypothekendarfbriefe	2.566.596	1.679.196	2.179.713	2.197.691	388.257	2.027.181	1.964.895
Deckungsmasse	1.749.043	1.590.308	2.239.763	1.853.486	1.553.291	4.969.145	1.341.815

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2008 (in T€)							
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr – einschl. 2 Jahre	mehr als 2 Jahre – einschl. 3 Jahre	mehr als 3 Jahre – einschl. 4 Jahre	mehr als 4 Jahre – einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre – einschl. 10 Jahre	mehr als länger als 10 Jahre
Hypothekendarfbriefe	3.723.126	1.876.822	390.389	1.311.645	1.934.617	1.183.590	1.787.723
Deckungsmasse	2.310.652	1.671.121	1.185.431	1.080.949	1.472.658	4.871.798	1.346.604



UMLAUFENDE ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalbetrag	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	10.894.593	13.019.155
Deckungsmasse	11.663.572	13.401.016
davon:		
weitere Deckungswerte	1.140.000	1.030.850
Derivate	5.209	6.671
Überdeckung	768.979	381.861

	Barwert	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	11.821.629	13.764.382
Deckungsmasse	12.709.232	14.597.007
davon:		
weitere Deckungswerte	1.208.275	1.125.228
Derivate	18.650	19.040
Überdeckung	887.603	832.625

	Risikobarwert *)	
	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Öffentliche Pfandbriefe	12.567.078	12.911.228
Deckungsmasse	13.426.918	13.722.750
Überdeckung nach Stresstest	859.840	811.522

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

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2009 (in T€)							
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr – einschl. 2 Jahre	mehr als 2 Jahre – einschl. 3 Jahre	mehr als 3 Jahre – einschl. 4 Jahre	mehr als 4 Jahre – einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre – einschl. 10 Jahre	mehr als länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	1.544.310	3.117.753	1.947.933	679.405	355.903	929.951	2.319.338
Deckungsmasse	1.934.632	1.133.135	1.104.890	1.335.559	1.212.491	3.216.113	1.726.752

Laufzeitstruktur (Restlaufzeit) 31.12.2008 (in T€)							
	bis einschl. 1 Jahr	mehr als 1 Jahr – einschl. 2 Jahre	mehr als 2 Jahre – einschl. 3 Jahre	mehr als 3 Jahre – einschl. 4 Jahre	mehr als 4 Jahre – einschl. 5 Jahre	mehr als 5 Jahre – einschl. 10 Jahre	mehr als länger als 10 Jahre
Öffentliche Pfandbriefe	2.442.996	1.381.045	3.067.772	1.972.396	700.536	1.312.845	2.141.565
Deckungsmasse	1.913.160	1.811.904	1.168.226	984.289	1.292.786	4.008.744	2.221.907

**ZUR DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN****A. NACH GRÖSSENGRUPPEN**

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
bis einschl. € 300.000	7.691.796	7.106.117
mehr als € 300.000 bis einschl. € 5 Mio.	2.178.234	2.161.039
mehr als € 5 Mio.	3.903.859	3.818.833
Summe	13.773.889	13.085.989

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

	31.12.2009 in T€		31.12.2008 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Bundesrepublik Deutschland				
Wohnungen		2.360.918		2.313.533
Einfamilienhäuser		3.677.115		3.570.987
Mehrfamilienhäuser		2.893.743		2.809.261
Bürogebäude	915.598		906.915	
Handelsgebäude	569.776		572.144	
Industriegebäude	69.052		88.448	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	302.664		161.775	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	1.118	85.998	1.142	104.196
Bauplätze	1.175	2.085	1.517	2.117
	1.859.383	9.019.859	1.731.941	8.800.094
davon in				
Baden-Württemberg	222.978	1.178.542	207.641	1.178.714
Bayern	340.660	2.283.492	360.562	2.244.064
Berlin	176.670	326.783	29.448	304.132
Brandenburg	4.722	109.421	5.215	95.770
Bremen	378	23.239	443	24.333
Hamburg	147.621	217.843	150.904	186.378
Hessen	358.361	696.749	337.437	716.437
Mecklenburg-Vorpommern	4.849	61.507	5.164	54.447
Niedersachsen	52.878	698.426	58.847	646.911
Nordrhein-Westfalen	285.305	1.909.566	317.065	1.876.003
Rheinland-Pfalz	107.899	249.702	106.274	240.769



	31.12.2009 in T€		31.12.2008 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Saarland	6.241	27.269	6.950	30.993
Sachsen	71.355	307.508	74.077	300.380
Sachsen-Anhalt	3.923	74.968	4.643	74.702
Schleswig-Holstein	56.034	725.510	62.233	691.934
Thüringen	19.509	129.334	5.038	134.127
Frankreich				
Wohnungen		0		12.580
Bürogebäude	209.716		154.961	
Handelsgebäude	20.520		16.344	
	230.236	0	171.305	12.580
Großbritannien				
Bürogebäude	80.307		109.564	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	12.122		11.303	
	92.429		120.867	
Luxemburg				
Bürogebäude	60.000		12.000	
Handelsgebäude	4.250		4.250	
	64.250		16.250	
Niederlande				
Bürogebäude	173.006		180.886	
Handelsgebäude	9.654		9.654	
	182.660		190.540	
Österreich				
Einfamilienhäuser		73		75
Bürogebäude	34.546		34.531	
	34.546	73	34.531	75
Schweden				
Bürogebäude	29.731		28.041	
	29.731		28.041	



	31.12.2009 in T€		31.12.2008 in T€	
	gewerblich	wohn- wirtschaftlich	gewerblich	wohn- wirtschaftlich
Schweiz				
Wohnungen		149.063		0
Einfamilienhäuser		383.610		0
Bürogebäude	23.772		23.750	
	23.772	532.673	23.750	0
Spanien				
Bürogebäude	7.900		7.900	
Handelsgebäude	15.450		0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	40.737		0	
	64.087		7.900	
USA				
Wohnungen		276.103		234.833
Mehrfamilienhäuser		0		29.480
Bürogebäude	1.061.401		1.154.903	
Handelsgebäude	130.050		138.258	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	158.873		320.722	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	13.763		23.085	46.834
	1.364.087	276.103	1.636.968	311.147
Gesamtsumme	3.945.181	9.828.708	3.962.093	9.123.896
Wohnungen		2.786.084		2.560.946
Einfamilienhäuser		4.060.798		3.571.062
Mehrfamilienhäuser		2.893.743		2.838.741
Bürogebäude	2.595.977		2.613.451	
Handelsgebäude	749.700		740.650	
Industriegebäude	69.052		88.448	
sonstige gewerblich genutzte Gebäude	514.396		493.800	
unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	14.881	85.998	24.227	151.030
Bauplätze	1.175	2.085	1.517	2.117

**RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN**

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Bundesrepublik Deutschland	22.842	17.743
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	22.842	17.743

ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN**Deckungswerte**

	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Bundesrepublik Deutschland		
Staat	71.114	0
regionale Gebietskörperschaften	4.227.140	4.680.217
örtliche Gebietskörperschaften	1.578.895	1.811.185
Sonstige	2.762.189	3.931.903
	8.639.338	10.423.305
Belgien		
Staat	175.000	175.000
	175.000	175.000
Frankreich		
örtliche Gebietskörperschaften	1.256	1.506
	1.256	1.506
Griechenland		
Staat	68.000	110.087
	68.000	110.087
Großbritannien		
Staat	0	20.997
	0	20.997
Irland		
Staat	22.695	22.695
	22.695	22.695
Island		
Staat	60.000	60.000
	60.000	60.000
Italien		
Staat	119.740	119.734
regionale Gebietskörperschaften	0	5.000
	119.740	124.734
Litauen		
Staat	30.000	30.000
	30.000	30.000



	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Niederlande		
Staat	1.475	1.475
	1.475	1.475
Österreich		
Staat	141.333	185.045
Sonstige	160.000	172.500
	301.333	357.545
Polen		
Staat	118.702	118.670
	118.702	118.670
Portugal		
Staat	85.000	85.000
regionale Gebietskörperschaften	10.000	10.000
	95.000	95.000
Schweden		
Staat	10.226	10.226
örtliche Gebietskörperschaften	38.500	0
	48.726	10.226
Schweiz		
regionale Gebietskörperschaften	155.028	154.882
Sonstige	208.702	208.670
	363.730	363.552
Slowakei		
Staat	5.000	5.000
	5.000	5.000
Slowenien		
Staat	100.000	100.000
	100.000	100.000
Spanien		
regionale Gebietskörperschaften	163.958	141.958
	163.958	141.958
Tschechien		
Staat	95.000	95.000
	95.000	95.000



	31.12.2009 in T€	31.12.2008 in T€
Ungarn		
Staat	70.000	70.000
	70.000	70.000
Europäische Institutionen		
Sonstige	39.410	36.745
	39.410	36.745
Gesamtsumme	10.518.363	12.363.495
Staat	1.173.285	1.208.929
regionale Gebietskörperschaften	4.556.126	4.992.057
örtliche Gebietskörperschaften	1.618.651	1.812.691
Sonstige	3.170.301	4.349.818

ZINSRÜCKSTÄNDE

Die Zinsrückstände aus Deckungshypotheken, soweit sie in der Zeit vom 1.10.2008 bis 30.9.2009 fällig wurden, sind voll abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Rückständig sind

	T€	davon Wohnungsbau T€	davon Gewerbe T€
aus Deckungshypotheken	872 (Vorjahr 893)	795 (Vorjahr 699)	77 (Vorjahr 194)

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2009	2008	2009	2008
Am 31.12.2009 waren anhängig				
- Zwangsversteigerungsverfahren	118	123	108	113
- Zwangsverwaltungsverfahren	92	77	83	65
	78*)	55*)	70*)	48*)
Im Geschäftsjahr 2009 durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	53	72	48	66
			5	6

*) 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 2009	89.971	2.038.467	521.134.088,55
Zugang 2009	452	125.558	32.098.902,70
Abgang 2009	2.896	65.138	16.652.529,70
Ende 2009	87.527	2.098.887	536.580.461,55

	€
Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	4.229.418,44
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	15.446.373,00
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme pro Anteil	255,65

PERSONALSTATISTIK

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	199	131	330
Teilzeitbeschäftigte	5	56	61
Beschäftigte insgesamt	204	187	391
Auszubildende	5	14	19

ANTEILSBESITZ

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München*	100	1.559	231
Immobilienervice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG (M-Service), München (Gewinnabführungsvertrag)**	100	509	0
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München*	100	10.895	114
Patio Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Mainz*	33	- 3.769	- 152
CM Komplementär 07-868 GmbH & Co. KG, München*	100	0	0
Blitz 07-671 GmbH, München*	100	24	0

* Jahresabschluss 2008, ** Jahresabschluss 2009



ORGANE

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
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands
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

VORSTAND

Erich Rödel (Vorsitzender)
Dr. Louis Hagen, ab 01.07.2009
Bernhard Heinlein
Dr. Bernhard Scholz, bis 31.12.2009
Klaus Sturm

An Mitglieder des Aufsichtsrats bestanden Kredite in Höhe von 18.043 T€ (Vorjahr 28.680 T€), an Mitglieder des Vorstands in Höhe von 70 T€ (Vorjahr 71 T€). Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 13.822 T€ (Vorjahr 13.544 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Berichtsjahr 2.028 T€ (Vorjahr 1.492 T€), die des Aufsichtsrats 241 T€ (Vorjahr 262 T€) und des Beirats 53 T€ (Vorjahr 52 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene betrugen die Gesamtbezüge 1.207 T€ (Vorjahr 1.144 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 Lageberichtes, für die Prüfung der Einrichtungen der Genossenschaft sowie für die Prüfung der Geschäftsführung im Berichtsjahr ein Aufwand von 719 T€ (Vorjahr 616 T€) angefallen, für sonstige Bestätigungs- und Bewertungsleistungen 48 T€ (Vorjahr 24 T€) und für sonstige Leistungen 84 T€ (Vorjahr 51 T€).

HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß des Statuts der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 9.748 T€ verbunden.

München, den 2. Februar 2010

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Louis Hagen

Bernhard Heinlein

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 2009 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 Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen 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 2010

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 2. Februar 2010

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand

Erich Rödel

Dr. Louis Hagen

Bernhard Heinlein

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 sowie 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 dem Geschäftsmodell der Bank, mit dem sich die Ausschüsse und das Plenum des Aufsichtsrats befassten.

Für besondere Aufgaben bestehen verschiedene Ausschüsse, die im Geschäftsjahr 2009 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 darauffolgenden Sitzung unterrichtet.

Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 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 informiert. 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 2009 der Münchener Hypothekbank eG rechtzeitig vor der Aufsichtsratssitzung zur Kenntnisnahme ausgehändigt.

Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung im Rahmen einer Prüfungsschlusssitzung gemäß § 57 Abs. 4 GenG zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Jahresabschluss, der Lagebericht – auf den (ab S. 7) ausdrücklich verwiesen wird – und der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft und gebilligt. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2009 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden.

Im Berichtsjahr wurde Herr Michael Glos, Bundesminister für Wirtschaft und Technologie a.D., in der Vertreterversammlung am 25. April 2009 in den Aufsichtsrat der Münchener Hypothekbank gewählt.

Im Vorstand kam es zu folgenden Veränderungen: Herr Bernhard Heinlein wurde mit Wirkung zum 1. April 2009 vom stellvertretenden zum ordentlichen Mitglied des Vorstands berufen. Herr Heinlein verantwortet die Marktbereiche sowie den Bereich Informationsverarbeitung und Organisation. Zum 1. Juli 2009 übernahm Herr Dr. Louis Hagen seine Aufgaben als Mitglied des Vorstands für die Bereiche Marktfolge, Controlling und Recht. Herr Dr. Bernhard Scholz ist zum 31. Dezember 2009 aus dem Vorstand der Münchener Hypothekbank ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Scholz für seine erfolgreiche Arbeit.

München, im April 2010
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Prof. Dr. Willibald J. Folz
Vorsitzender des Aufsichtsrats



DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2009

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

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG AM 17. APRIL 2010 UM 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2009 sowie
Vorlage des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2009
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2009
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats
5. Satzungsänderung
6. Wahlen zum Aufsichtsrat
7. Sonstiges



VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

TREUHÄNDER

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

VORSTAND

Erich Rödel ... [Vorsitzender](#)
Dr. Louis Hagen, ab 01.07.2009
Bernhard Heinlein
Dr. Bernhard Scholz, bis 31.12.2009
Klaus Sturm

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Willibald J. Folz ... München,
[Vorsitzender](#)
S.K.H. Herzog Max in Bayern ... Tegernsee,
[Stellvertretender Vorsitzender](#)
Michael Glos ... Prichsenstadt (ab 25.04.2009)
Konrad Irtel ... Rosenheim
Michael Jung ... Bretten
Wilfried Mocken ... Rheinberg
Hans Pfeifer ... Münster
Hans-Joachim Tonnellier ... Frankfurt am Main

BEIRAT (ab 2010)

Rainer Jenniches ... Bonn, [Vorsitzender](#)
Helmuth Lutz ... Beuerberg, [Stellvertretender Vorsitzender](#)
Georg Schäfer ... Osterrönnfeld, [Stellvertretender Vorsitzender](#)
Dr. Maximilian Binzer ... Herrenberg
Bernd Ehrlicher ... Erlangen
Ludger Ellert ... Vechta
Clemens Fritz ... Achern
Othmar Heck ... Griesheim
Walter Hoffmann ... Glan-Münchweiler
Eberhard Kreck ... Bottrop
Dietmar Küsters ... Straubing
Karl Magenau ... Heubach
Richard Oldewurtel ... Hatten
Claus Preiss ... Bühl
Richard Riedmaier ... Ingolstadt
Martin Rötz ... Rostock
Michael Schlagenhauer ... Mittweida
Franz Schmid ... Altshausen
Kai Schubert ... Ahrensburg
Thomas Sterthoff ... Gütersloh

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTER

Ingo Schramm



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

CREDIT TREASURY

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

GEWERBLICHE IMMOBILIENKUNDEN

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

IMMOBILIEN/DIENSTLEISTUNGEN

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

INFORMATIONSVERRARBEITUNG/ORGANISATION

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

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 KAPITALMARKT/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

CONTROLLING

Hannsjörg Eisenreich ... Tel. 089 / 53 87 - 744

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

Dieter Feustel ... Tel. 089 / 53 87 - 647

PRIVATKUNDEN/WOHNUNGSWIRTSCHAFT/MAKLER

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

VORSTANDSSEKRETARIATE VON

Erich Rödel (Vorsitzender) ... Tel. 089 / 53 87 - 401
Dr. Louis Hagen ... Tel. 089 / 53 87 - 407
Bernhard Heinlein ... Tel. 089 / 53 87 - 401
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 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 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 KÖLN

Münchener Hypothekbank eG
Hohenzollernring 55
50672 Köln
Tel. 02 21 / 50 06 16 - 0
Fax 02 21 / 50 06 16 - 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
Wallensteinstraße 61-63
90431 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

Laxfield Capital Ltd
Adam Slater
Emma Huepfl
63 Curzon Street
GB-London W1J 8PD
Tel. +44 (0) 20 / 74 93 50 26
Fax +44 (0) 20 / 74 91 71 82

MADRID

REALCIS S.L.
Peter von Puttkamer – Presidente
Ribera del Loira, 28
E-28042 Madrid
Tel. +34 (0) 91 / 7 21 05 53
Fax +34 (0) 91 / 7 21 14 07
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
Hügelgasse 10
A-2540 Bad Vöslau
Tel. +43 (0) 664 / 5 10 66 00
Fax +43 (0) 2252 / 79 08 35
E-Mail: office@formanek-gmbh.at



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

KOORDINATION

Dr. Phil Zundel
Vorstandsstab
Münchener Hypothekenbank eG

KONZEPTION | GESTALTUNG

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

DRUCK

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



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