



Münchener
Hypothekenbank eG

ZWISCHENBERICHT 30. SEPTEMBER 2008 >>

Aus der Bilanz
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung
Zur Geschäftsentwicklung
Mitarbeiterzahlen



SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

die internationale Finanzmarktkrise hat sich im September erheblich ausgeweitet. Zuerst in den USA, dann auch in Europa wurden durch Staatsengagements Banken, die in eine bedrohliche Schieflage geraten waren, gestützt. Verschärft hat sich auch die Vertrauenskrise innerhalb der Kreditwirtschaft, wodurch das Geldmarktgeschäft unter Banken und die Refinanzierung erheblich tangiert sind.

Die konjunkturelle Entwicklung wurde durch die Finanzmarktkrise weltweit zunehmend belastet. In Deutschland gingen die wichtigen Frühindikatoren deutlich zurück. Viele Experten schätzen deshalb, dass das Bruttoinlandsprodukt auch im dritten Quartal gesunken ist. Allein der Arbeitsmarkt zeigte sich noch robust. Im September waren rund 3,1 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos. Die Arbeitslosenquote verminderte sich auf 7,4 Prozent.

Die Baukonjunktur bleibt gespalten. Dem Wachstum im Wirtschafts- und öffentlichen Bau steht ein Rückgang im Wohnungsbau gegenüber. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich stabilisiert, wenn auch auf niedrigerem Niveau. Bis Ende August wurde der Bau von über 118.000 Wohnungen genehmigt; das sind nur 1,4 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Nach wie vor ist der Wohnungsbau vor allem von Modernisierungen und Renovierungen geprägt.

Vor dem Hintergrund der sich abschwächenden Konjunktur hat sich auch im dritten Quartal die Nachfrage nach privaten Immobilienfinanzierungen nicht belebt. Das Marktvolumen bei Wohnungsbaukrediten in Deutschland blieb mit 118 Mrd. Euro Zusagen – zwischen Januar und August – um 7 Prozent unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Auch die Gewerbeimmobilienmärkte trübten sich infolge der Finanzmarktkrise ein. In Deutschland wurden bis zum Ende des dritten Quartals rund 60 Prozent weniger in Gewerbeimmobilien investiert als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

STABILES WACHSTUM DES HYPOTHEKENGESCHÄFTS

Trotz der schwierigeren nationalen wie internationalen Rahmenbedingungen ist unser Hypothekengeschäft organisch gewachsen. Insgesamt haben wir bis 30. September 2008 Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 3,9 Mrd. Euro zugesagt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnten wir unser Neugeschäft um etwa ein Drittel ausweiten.

Im Geschäftsfeld **private Immobilienfinanzierung** ist es uns erfreulicherweise gelungen, im dritten Quartal nach einem verhaltenen Start in der ersten Jahreshälfte das Geschäft wieder deutlich zu stabilisieren. Nicht zuletzt mit einem renommierten Vertriebspartner in der Schweiz haben wir das Neugeschäftsvolumen gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres um 200 Mio. Euro auf 1,3 Mrd. Euro erhöht. Das entspricht einem Zuwachs von 18 Prozent.

In der **gewerblichen Immobilienfinanzierung** konnten wir im Neugeschäft unsere Marktposition nutzen. Entsprechend unserem Geschäftsmodell sind wir hier durch risikoärmere erstrangige Finanzierungen weiter gewachsen. So stieg das Neugeschäft im gewerblichen Bereich von rund 1 Mrd. Euro im Vorjahr auf 2,6 Mrd. Euro. Diese Zusagen entfielen sowohl auf inländische als auch auf ausländische Finanzierungen. Dabei haben wir auf eine weitere Diversifizierung unseres Portfolios geachtet.

Im Kreditgeschäft mit Staaten und Banken sowie in der Kommunalfinanzierung haben wir ein Volumen von rund 2 Mrd. Euro zugesagt. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 2,2 Mrd. Euro.

ERFOLGREICHE JUMBO-TRANSAKTION

Ende August konnten wir einen dreijährigen Öffentlichen Jumbo-Pfandbrief mit großem Erfolg am Markt platzieren. Die Emission war bei den Investoren im Inland und Ausland sehr gefragt und mit 1,8 Mrd. Euro deutlich überzeichnet. Unter den Investoren befanden sich zu 42 Prozent ausländische Zentralbanken. Auch in den Medien fand die Transaktion ein breites, positives Echo.

Allerdings hat sich durch die Finanzmarktkrise auch für uns die Refinanzierung insgesamt erschwert. Mit einer sorgfältigen Liquiditätsplanung können wir unsere Refinanzierung auch unter diesen veränderten Rahmenbedingungen sicherstellen.

BILANZSUMME UND HYPOTHEKENBESTAND AUSGEWEITET

Das gute Neugeschäft spiegelt sich auch in der Bilanzsumme sowie in unseren Darlehensbeständen wider. Die Bilanzsumme stieg seit dem Jahresende 2007 um 1,7 Mrd. Euro auf 34,6 Mrd. Euro. Die Bestände an Hypotheken- und sonstigen Darlehen konnten wir bis September 2008 um 1,3 Mrd. Euro oder 9 Prozent auf 15,5 Mrd. Euro ausweiten.

Die Geschäftsguthaben wuchsen um 10 Mio. Euro oder 8 Prozent auf 137,1 Mio. Euro, nachdem wir im Frühjahr das Limit für Privatpersonen auf 150 Anteile heraufgesetzt hatten. Viele unserer Mitglieder stockten daraufhin ihre Geschäftsanteile auf.

KONTINUIERLICHE ERTRAGSENTWICKLUNG

Der Zinsüberschuss konnte trotz der weltweiten Auswirkungen der Finanzmarktkrise mit 92,3 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Der Provisionsaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,6 Mio. Euro auf 20,1 Mio. Euro. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Wachstum unseres Neugeschäfts.

Dementsprechend ergibt sich ein im Wesentlichen durch das Provisionsergebnis verminderter Zins- und Provisionsüberschuss von 72,2 Mio. Euro, nach 74,0 Mio. Euro im Vorjahr.

Mit dem kräftigen Anstieg des Neugeschäfts wurde der Personalstamm aufgestockt, um auch künftig die hohe Qualität unserer Prozesse und Kundenbetreuung gewährleisten zu können. Darüber hinaus nahmen die Personalaufwendungen durch tarifliche und übertarifliche Steigerungen zu. Die Sachaufwendungen liegen nur wenig über dem Vorjahresniveau. Zusammengefasst betragen die Verwaltungsaufwendungen 39,1 Mio. Euro; das sind 2,1 Mio. Euro mehr als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

BETRIEBSERGEBNIS AUF VORJAHRESHÖHE – RISIKOVORSORGE BEHÄLT NIEDRIGES NIVEAU

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge stieg von 35,7 Mio. Euro auf 37,8 Mio. Euro. Dank unseres soliden Kreditportfolios entwickelte sich die Risikovorsorge nur verhalten. Dies bestätigt die in unserem Geschäftsmodell verankerte Risikopolitik. Nach Risikovorsorge beträgt das Betriebsergebnis 22,3 Mio. Euro und erreicht damit das Vorjahresniveau.

UNVERÄNDERTE RATINGS

Die Ratingagentur Moody's bestätigte im August 2008 das Rating von Aa3 für ungedeckte langfristige Verbindlichkeiten und das Finanzkraft-Rating von C+ der MünchenerHyp. Auch die Pfandbriefe werden unverändert mit Aaa bewertet. Alle Ratings sind mit stabilem Ausblick versehen.

AUSBLICK

Mit der Ausweitung der Finanzmarktkrise haben sich die Konjunkturaussichten für das letzte Quartal des Jahres 2008 und für das Jahr 2009 weiter eingetrübt. Erwartet wird ein kräftiger Abschwung der Weltwirtschaft. Der IWF sieht die USA und Europa sogar auf dem Weg in eine Rezession. Für Deutschland wird eine Stagnation der Wirtschaft prognostiziert.

Wir rechnen daher nicht damit, dass die Nachfrage nach Wohnbaufinanzierungen bis Jahresende und im kommenden Jahr wieder anziehen wird. Die gewerblichen Immobilienmärkte werden sich dem konjunkturellen Abschwung gleichfalls nicht entziehen können.

Unsere Strategie hat sich auch in dem zunehmend schwierigeren Marktumfeld dieses Jahres als robust erwiesen. Wir sind daher zuversichtlich, unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen weiterhin ein angemessenes Neugeschäft erzielen und damit unseren an das Marktumfeld angepassten Kurs weiter verfolgen zu können.

München, im Oktober 2008
Der Vorstand



AUS DER BILANZ

in Millionen €	30.09.2008	31.12.2007
Forderungen an Kreditinstitute	4.172,4	4.461,3
darunter:		
Hypothekendarlehen	103,6	150,7
Kommunalkredite	2.312,9	2.991,3
andere Forderungen	1.755,9	1.319,3
Forderungen an Kunden	21.943,4	20.571,1
darunter:		
Hypothekendarlehen	15.046,3	13.724,9
Kommunalkredite	6.662,0	6.647,1
andere Forderungen	235,1	199,1
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	7.700,6	7.124,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.320,0	3.348,2
darunter:		
begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	707,6	715,1
begebene öffentliche Namenspfandbriefe	249,8	258,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	8.927,0	8.086,0
darunter:		
begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	3.608,0	3.012,3
begebene öffentliche Namenspfandbriefe	4.331,7	4.342,5
Verbriefte Verbindlichkeiten	20.287,6	20.559,1
darunter:		
begebene Hypothekenspfandbriefe	8.061,5	7.144,1
begebene öffentliche Pfandbriefe	8.598,6	9.082,6
begebene sonstige Schuldverschreibungen	3.598,2	4.332,4
andere verbrieftete Verbindlichkeiten	29,3	0,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	116,3	66,3
Genussrechtskapital	57,3	57,3
Eigenkapital (ohne Haftsummenzuschlag)	648,0	643,7
darunter:		
Geschäftsguthaben	137,1	127,1
stille Beteiligungen	237,6	243,3
Rücklagen	273,3	273,3
Bilanzsumme	34.605,3	32.933,3

AUS DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Millionen € ... jeweils vom 1. Januar bis 30. September	2008	2007
Zinserträge	1.197,7	1.153,2
Zinsaufwendungen	1.113,2	1.075,5
Laufende Erträge	7,8	14,8
Zinsüberschuss	92,3	92,5
Provisionsergebnis	-20,1	-18,5
Zins- und Provisionsüberschuss	72,2	74,0
Nettoergebnis aus Finanzgeschäften	-0,3	0,0
Personalaufwendungen	21,8	20,0
Andere Verwaltungsaufwendungen, Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	17,3	17,0
Verwaltungsaufwand	39,1	37,0
Saldo der sonstigen betrieblichen Aufwendungen/Erträge	5,0	-1,3
Risikovorsorge	-15,8	-12,4
Bewertungsergebnis Finanzanlagen	0,3	-0,8
Betriebsergebnis	22,3	22,5

ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG

in Millionen € ... jeweils vom 1. Januar bis 30. September	2008	2007
Darlehenszusagen	6.022,0	5.199,3
darunter:		
Hypothekenzusagen	3.929,5	2.787,5
darunter:		
Wohnungsbaufinanzierungen	1.291,5	1.095,5
gewerbliche Beleihungen	2.638,0	981,6
Portfoliokauf	0,0	710,4
Sonstige Baufinanzierungsdarlehen	1,2	108,3
MBS	124,3	136,6
Staaten/Banken	1.967,0	2.166,9
Darlehensauszahlungen	4.437,3	4.652,7
darunter:		
Hypothekendarlehen	2.291,3	2.265,6
Sonstige Baufinanzierungsdarlehen	54,7	83,6
MBS	124,3	136,6
Staaten/Banken	1.967,0	2.166,9
Aufgenommene Refinanzierungsmittel	6.015,3	4.761,3

MITARBEITERZAHLEN

jeweils vom 1. Januar bis 30. September	2008	2007
Durchschnittszahl der Beschäftigten	386	346
darunter:		
Teilzeitbeschäftigte	55	51
Auszubildende	16	8

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Willibald J. Folz (Vorsitzender), S.K.H. Herzog Max in Bayern (Stellvertretender Vorsitzender),
Konrad Irtel, Michael Jung, Wilfried Mocken, Hans Pfeifer, Hans-Joachim Tonnellier

Vorstand

Erich Rödel (Vorsitzender), Dr. Bernhard Scholz, Klaus Sturm,
Bernhard Heinlein (stv.)



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