



MünchenerHyp

HALBJAHRESFINANZBERICHT

2019

# Inhalt

- 03 Zwischenlagebericht 2019
- 14 Bilanz zum 30. Juni 2019
- 18 Gewinn- und Verlustrechnung
- 20 Anhang zum Halbjahresfinanzbericht per 30.06.2019 (verkürzt)
- 21 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 21 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 22 Verantwortliche und Gremien
- 23 Die Mitglieder der Vertreterversammlung
- 24 Impressum

## ZWISCHENLAGEBERICHT 2019

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Konjunkturelle Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat sich im ersten Quartal 2019 solider entwickelt als von den Konjunkturforschern am Jahresanfang erwartet. Die befürchtete konjunkturelle Abkühlung blieb vorerst aus. Stattdessen nahm das Wirtschaftswachstum noch einmal an Fahrt auf. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften verbesserten sich die Wachstumsraten. Es gibt jedoch keine Anzeichen dafür, dass diese Expansion von Dauer ist. Denn die Rahmenbedingungen für die Weltkonjunktur haben sich nicht verbessert. So hat sich insbesondere der Welthandel nicht belebt, was wesentlich auf die anhaltenden wirtschaftspolitischen Unsicherheiten hinsichtlich einer Ausweitung der Handelskonflikte zurückzuführen ist.

Im Euroraum stieg die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal und damit deutlich stärker als im Vorquartal. Getragen wurde die positive Entwicklung vor allem von den privaten Konsumausgaben und den Investitionen, während die Industrieproduktion und die Exporte an Schwung verloren. Aufgrund der anhaltenden Schwäche der Industrie wird für das zweite Quartal eine leichte Abschwächung des Wachstums erwartet.

Der private Konsum und die Investitionsausgaben sorgten auch in Deutschland für eine positive Konjunktorentwicklung zu Jahresbeginn. Im ersten Quartal stieg das Bruttoinlandsprodukt um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Dazu beigetragen haben insbesondere auch die Bauinvestitionen, die um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorquartal zunahmen. Jedoch profitierte die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal auch von einmaligen Sondereffekten, insbesondere in der Automobilindustrie.

Für das zweite Quartal zeichnet sich eine Abschwächung der Konjunktur ab. So entwickelten sich im April die Industrieproduktion und die Exporte deutlich schwächer und haben sich im Mai nur leicht erholt. Nicht wenige Konjunkturforscher rechnen mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal.

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt setzte sich im ersten Halbjahr noch fort. Insgesamt waren im Juni 2019 2,2 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das waren rund 60.000 weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,9 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen war mit 45,3 Mio. um rund 460.000 höher als im Juni 2018. Die Verbraucherpreise entwickelten sich im ersten Quartal stabil und zogen im zweiten Quartal etwas an, da sich insbesondere die Dienstleistungspreise merklich erhöhten.

#### Finanzmärkte

Die im Laufe des Frühjahrs zunehmend schwächeren Wirtschaftsdaten sowie die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten beeinflussten auch die Entwicklungen an den Kapitalmärkten. So sanken die Renditen von Staatsanleihen im Euroraum deutlich. Zehnjährige Bundesanleihen gingen von 0,25 Prozent am Jahresanfang auf rund minus 0,3 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres zurück.

Die US-amerikanische Notenbank kündigte im Januar überraschend eine Änderung ihrer Zinspolitik an. Nachdem sie im Dezember noch eine Zinserhöhung durchgeführt und für 2019 weitere Zinserhöhungen avisiert hatte, vermeldete sie nun eine längere Zinspause. Die eingetrübten Wachstumsaussichten und der geringe Inflationsdruck sorgten im weiteren Verlauf des Jahres bei den Marktteilnehmern für Zinssenkungserwartungen. Die zehnjährigen US-Treasury-Renditen fielen deshalb von 2,72 Prozent auf rund 2,0 Prozent zum Halbjahresresultimo. Auch andere Notenbanken wie die Europäische Zentralbank (EZB), die Bank of Japan und die Bank of England änderten ihre Zinserwartungen. Statt der ursprünglich geplanten Straffung der Geldpolitik wird nun mit weiteren Lockerungsmaßnahmen gerechnet.

Covered Bonds mussten zum Jahresbeginn deutliche Spreadaufschläge hinnehmen, doch schon Ende Januar fanden Neuemissionen wieder eine sehr rege Nachfrage. Vor allem Banktreasuries waren aufgrund des erhöhten Spreadniveaus und des Bedarfs an hochliquiden Assets (HQLA) wieder verstärkt in den Orderbüchern zu finden. Die im Vergleich zu SSAs (Sub Sovereigns, Supranationals und Agencies) und Staatsanleihen höheren Spreads haben die Investoren zum Aufstocken ihrer Covered-Bond-Bestände genutzt. Bemerkenswert war das hohe Interesse der Investoren an langlaufenden Covered Bonds. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Covered Bonds im Benchmarkformat im Volumen von 92,2 Mrd. Euro emittiert und damit 5,4 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Der größte Anteil entfiel dabei auf deutsche Emittenten mit 18 Prozent.

Die schwächeren Wachstumserwartungen für Europa belasteten den Außenwert des Euro. Gegenüber dem US-Dollar und Schweizer Franken verlor der Euro im Halbjahresverlauf daher leicht. Das britische Pfund wurde von den turbulenten Entwicklungen um den Brexit stark beeinflusst. Nachdem bis Anfang Mai eine Einigung mit der EU auf ein Austrittsabkommen als eher wahrscheinlich betrachtet wurde, konnte das Pfund deutlich zulegen und erreichte einen Höchststand seit Jahresanfang von ca. 0,85 GBP/€. Mit der Rücktrittsankündigung der Premierministerin May stiegen die Erwartungen auf einen „No-Deal-Brexit“ und das Pfund verlor bis Mitte Juli wieder deutlich auf über 0,90 GBP/€.

### Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

#### Wohnimmobilien Deutschland

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien hielt auch in der ersten Hälfte des Jahres 2019 an. Dafür sorgte zum einen das Niedrigzinsumfeld. Die Zinsen für Baufinanzierungen fielen weiter. Für zehnjährige Festzinsdarlehen lagen zur Jahresmitte die Konditionen vielfach unter 1 Prozent. Zum anderen setzte sich der Zuzug insbesondere in die großen Ballungsräume fort. Die Neubautätigkeit blieb jedoch weiter hinter dem Bedarf zurück. Dies spiegelt sich in der Zahl der Baugenehmigungen wider, die mit 136.300 genehmigten Wohnungen von Januar bis Mai um 2,4 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres zurückging.

Auch wenn sich die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal weiter dynamisch entwickelten, gab es erste Anzeichen für eine Verlangsamung, allerdings auf hohem Niveau. So stiegen nach den Erhebungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) die Preise für Wohnimmobilien in den ersten drei Monaten dieses Jahres deutschlandweit um 7 Prozent, im Vorquartal waren es noch 8 Prozent. Bei den Neuvertragsmieten betrug der Anstieg 5,2 Prozent nach 6 Prozent im vierten Quartal 2018.

Ein Grund für diese Entwicklung ist die nachlassende Konjunktur. Vor allem aber zeigt sich, dass in den großen Metropolen die Erschwinglichkeit von Häusern und Wohnungen zunehmend an Grenzen stößt. Nach Analysen von bulwiengesa müssen Bundesbürger im Durchschnitt inzwischen das Sechsfache ihres Haushaltsjahresnettoeinkommens für eine durchschnittliche Eigentumswohnung zahlen. In München ist es sogar das 16-fache. Ähnlich verhält es sich auf dem Vermietungsmarkt. Während Bundesbürger im Durchschnitt 18 Prozent ihres monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Miete aufbringen, sind es in den großen Metropolen zum Teil mehr als 30 Prozent.

Diejenigen, die sich Wohnungen in den Städten nicht mehr leisten können, zieht es vermehrt ins Umland, sodass dort derzeit die größte Preisdynamik beobachtet wird. Politische Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beschränkten sich auf Eingriffe ins Preisgefüge, ohne dass dadurch bislang wirksame Anreize für eine Ausweitung des Angebots und eine Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes geschaffen werden konnten. Insbesondere in Anbetracht der engen Kapazitäten der Baubranche und der Flächenknappheit für Neubauprojekte blieb in den Metropolen der Wohnungsmarkt angespannt.

Für privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie institutionelle Investoren bot der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiter stabile Ertragschancen bei solider Wertentwicklung. So wurden nach Real Capital Analytics im ersten Quartal 2019 1,8 Mrd. Euro in gewerblich gehandelte Wohnimmobilien investiert. Für die überwiegend institutionellen Investoren standen dabei weniger mögliche Mietpreissteigerungen im Fokus, sondern vor allem die relative Wertstabilität ihrer Anlage.

Der Ausschuss für Finanzstabilität geht in seinem aktuellen Bericht davon aus, dass sich in der Wohnimmobilienfinanzierung keine substanziellen Finanzstabilitätsrisiken aus dem Neugeschäft aufbauen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die starke Preisdynamik an einigen regionalen Wohnimmobilienmärkten dazu führt, dass der Wert von Kredit-sicherheiten überschätzt werden könnte. Der Ausschuss empfahl deshalb Ende Mai 2019 der BaFin, den antizyklischen Kapitalpuffer zu aktivieren. Die BaFin hat im Einklang mit der Empfehlung mit Wirkung ab 1. Juli 2019 einen antizyklischen Kapitalpuffer festgesetzt.

#### Wohnimmobilien International

Der Zuzug in die großen Metropolen führte in den für die MünchenerHyp relevanten Märkten mehrheitlich zu einem Nachfrageüberhang am Wohnimmobilienmarkt. Die internationalen Metropolen erfahren steigende Mieten und Kaufpreise für Wohneigentum.

Der französische Wohnimmobilienmarkt zeigte sich stabil. Die Preise sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien stiegen im ersten Quartal um 2,9 Prozent, was annähernd dem Vorjahresniveau entsprach. In den Niederlanden erhöhten sich in den Metropolen die Preise am Wohnimmobilienmarkt um 1,9 Prozent im ersten Quartal 2019. Da Mieten und Wohneigentum in den größeren Metropolen und Ballungszentren zunehmend teurer wurden, verschob sich die Nachfrage auf umliegende Regionen.

In der Schweiz hat hingegen der Wohnimmobilienmarkt weiter an Dynamik verloren. Während sich die Angebotspreise für Einfamilienhäuser im ersten Quartal 2019 weitgehend stabil zeigten, sind sie bei Eigentumswohnungen um 1,5 Prozent gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres zurückgegangen. Der Grund dafür war, dass das Angebot im unteren Preissegment stark zugenommen hat. Darüber hinaus wirkte sich das zunehmende Interesse an Wohnungen in peripheren Lagen dämpfend auf die durchschnittlichen Angebotspreise aus. Auf dem Mietwohnungsmarkt machte sich die starke Neubautätigkeit der letzten Jahre bemerkbar. Das Angebot an Mietwohnungen wurde so stark ausgeweitet, dass die Leerstandsquote auf 2,6 Prozent von zuvor 2,3 Prozent gestiegen ist. Damit einher gingen eine längere Vermarktungsdauer und ein Rückgang der Angebotsmieten um 1,9 Prozent im ersten Quartal 2019.

In Österreich drängen junge, gut ausgebildete Arbeitskräfte in die Städte, sodass der Trend zur Urbanisierung und Bevölkerungswachstum insbesondere in Wien eine ähnliche Wohnungsmarktdynamik wie in Berlin oder München hervorrufen.

Der Preisanstieg auf dem US-Wohnungsmarkt setzte sich das sechste Jahr in Folge fort. Der S&P/Case-Shiller-Index wies für Juni 2019 im Jahresvergleich einen Zuwachs um 3,6 Prozent aus. Damit hat sich die Wachstumsdynamik leicht abgeschwächt, da im Vorjahr noch Preissteigerungen von 6,5 Prozent registriert wurden. In den für die MünchenerHyp wichtigen Märkten New York und Chicago verteuerten sich Wohnimmobilien um 2,1 Prozent beziehungsweise um 1,9 Prozent.

#### Gewerbeimmobilien Deutschland

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich bislang wenig beeindruckt von der Verlangsamung des Wirtschaftswachstums. Das Transaktionsvolumen ist nach Daten von Real Capital Analytics dennoch im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 Mrd. Euro auf 6,8 Mrd. Euro zurückgegangen. Dies lag jedoch allein an dem immer größeren Mangel an verfügbaren Objekten und nicht an der nach wie vor sehr stark ausgeprägten Nachfrage. Für das zweite Quartal zeichnet sich deshalb nach den Berichten der großen Maklerhäuser ebenfalls ein Rückgang des Umsatzes ab.

Die Knappheit des Angebots beschleunigte den Preisanstieg. Der vdp ermittelte für das erste Quartal 2019 eine Steigerung um 6,7 Prozent nach 6 Prozent im vierten Quartal 2018. Besonders ausgeprägt war der Anstieg bei Büroimmobilien mit 10,2 Prozent, wohingegen Einzelhandelsimmobilien um 0,2 Prozent nachgaben.

Letzteres liegt daran, dass der Markt für Einzelhandelsimmobilien deutlich durch eine Verschiebung des Kaufverhaltens in Richtung E-Commerce geprägt ist. Während der Online-Handel Marktanteile gewinnt, ist der stationäre Handel durch stagnierende Mieten, kürzere Mietvertragslaufzeiten und häufigere Mieterwechsel gekennzeichnet.

Mehr als die Hälfte des in Deutschland investierten Kapitals stammte von inländischen Investoren. Internationale Investoren kamen größtenteils aus den USA, Großbritannien, Österreich und Frankreich – wobei eine klare Präferenz für großvolumige Einzeltransaktionen sowie Portfoliodeals zu erkennen war.

Bevorzugt wurden Büroimmobilien erworben, die rund 59 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens ausmachten. Einzelhandelsimmobilien erreichten 20 Prozent Umsatzanteil, wo die größte Einzeltransaktion am Investmentmarkt erfolgte: die Übernahme eines Anteils von 50 Prozent an 57 Kaufhof-Warenhäusern.

Flächenknappheit und niedrige Neubautätigkeit führten zudem insbesondere bei Büroimmobilien zu weiterhin sehr niedrigen Leerständen und steigenden Mieten. Neu vermietete Büroimmobilien verteuerten sich im ersten Quartal 2019 um 7 Prozent, so der vdp.

Die sieben deutschen Immobilienhochburgen erreichten bei Büroobjekten zur Jahresmitte 2019 eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 3,1 Prozent im Spitzensegment. Berlin war mit einer Nettoanfangsrendite von 2,9 Prozent darunter der teuerste Standort für Büroimmobilieninvestments, da die Stadt ein besonders hohes Mietpreiswachstum verzeichnet, dessen Fortsetzung erwartet wird.

#### Gewerbeimmobilien International

Die bedeutenden europäischen Gewerbeimmobilienmärkte waren im Berichtszeitraum weiterhin durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung und damit einhergehend eine steigende Nachfrage insbesondere nach Büroimmobilien gekennzeichnet.

Am britischen Gewerbeimmobilienmarkt waren weiterhin die Unsicherheiten hinsichtlich des Brexits zu spüren. Das Investitionsvolumen belief sich zur Jahresmitte auf für Großbritannien relativ niedrige 16,2 Mrd. Euro. Zudem war auch die Zahl der Transaktionen rückläufig. London war jedoch weiterhin der bedeutendste Immobilienmarkt Europas.

In der ersten Jahreshälfte 2019 wurden 12,5 Mrd. Euro in französische Gewerbeimmobilien investiert. Die Hälfte des Kapitals stammte dabei von internationalen Investoren. Etwa zwei Drittel aller Investitionen entfielen auf den Großraum Paris. Der Vermietungsumsatz am Pariser Büroimmobilienmarkt war unverändert hoch. Allerdings sank die Flächenverfügbarkeit, sodass Nutzer von großen Büroflächen auf Standorte außerhalb der Innenstadt ausweichen mussten.

In Spanien wurden im ersten Halbjahr 6,7 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Insbesondere die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie der solide Vermietungsmarkt mit sinkenden Leerständen und Mietpreissteigerungen machten den spanischen Markt attraktiv für Investoren.

Die Niederlande, Belgien und Luxemburg erreichten zur Jahresmitte 2019 ein Transaktionsvolumen von 4,5 Mrd. Euro; davon entfielen 3,6 Mrd. Euro auf die Niederlande. Aus Sicht der Investoren waren die Niederlande weiter ein attraktives Anlageziel, allerdings wurden kaum noch Immobilien angeboten, die in eine Core-Anlagestrategie passen. Dadurch sanken die Renditen für Spitzenobjekte auf historisch niedrige Niveaus.

Der Aufschwung am US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt hielt an. Mieten und Marktwerte stiegen weiter. Die Immobilienpreise erhöhten sich bis Mai 2019 um 7,2 Prozent verglichen mit dem Vorjahreszeitraum.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Hypothekeneugeschäft

Wir haben im ersten Halbjahr 2019 das Neugeschäft gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres deutlich ausbauen können. Insgesamt vergaben wir Immobilienfinanzierungen in einem Volumen von 3,6 Mrd. Euro; dies ist ein Anstieg von 63 Prozent gegenüber dem Vorjahresergebnis von 2,2 Mrd. Euro. Deutliche Zuwächse konnten wir dabei in allen Geschäftssegmenten der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung verbuchen.

In der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland stieg das Neugeschäft um 47 Prozent auf 1,8 Mrd. Euro. Im Verbundgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken wirkte sich insbesondere unsere sehr erfolgreiche Frühjahrsaktion positiv auf das Vermittlungsvolumen aus. Hinzu kamen Verbesserungen in den Prozessabläufen bei den Antragsverfahren, die zu einer deutlich stärkeren Nachfrage von Finanzierungen über 400.000 Euro führten. Darüber hinaus kam die Zinsentwicklung, bei der neue Tiefstände erreicht wurden, unserem Neugeschäft zugute. Insgesamt wuchs das Geschäft mit den genossenschaftlichen Partnerbanken um 35 Prozent auf 1,4 Mrd. Euro. Dabei haben wir trotz des weiter intensivierten Wettbewerbs unsere konservativen Vergabekriterien beibehalten.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister hat sich mit 396 Mio. Euro (Vorjahr: 188 Mio. Euro) mehr als verdoppelt. In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance haben wir das Neugeschäft ebenfalls verbessern können. Es erhöhte sich um 27 Mio. Euro auf 164 Mio. Euro. Dazu trug insbesondere eine erfolgreiche Vertriebsaktion bei.

Darüber hinaus vergeben wir seit Ende Mai diesen Jahres Immobilienfinanzierungen an Privatkunden in Österreich. Abschlüsse konnten trotz mehrfacher Anfragen bisher nicht verzeichnet werden.

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft entwickelte sich ebenfalls sehr gut. Anzahl und Volumen eingehender Finanzierungsanfragen bewegten sich aufgrund der im Markt vorhandenen Liquidität und des damit einhergehenden Anlagedrucks auf einem konstant hohen Niveau. Auch mit der Abschlussquote waren wir zufrieden. Insgesamt vergaben wir rund 1,6 Mrd. Euro an gewerblichen Immobilienfinanzierungen und haben damit rund das Doppelte des Vorjahresergebnisses von 0,8 Mrd. Euro erzielen können. Schwerpunkt des Neugeschäfts war mit einem Volumen von 1,1 Mrd. Euro Deutschland. Rund 0,5 Mrd. Euro entfielen auf das Auslandsgeschäft, vornehmlich das Konsortialgeschäft in den USA sowie das Neugeschäft in den Niederlanden und Spanien.

Finanziert wurden von uns vor allem Büroimmobilien, gefolgt von Wohnimmobilien und Einzelhandelsimmobilien. Spürbar gestiegen sind zudem Finanzierungsanfragen für Logistikimmobilien, wenngleich ihr Anteil am Neugeschäftsvolumen nach wie vor noch niedrig ist.

Der Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung hat sich weiter verschärft und damit die Margen noch mehr unter Druck gesetzt. Wir haben deshalb die Produktivität und Prozesse weiter verbessert. Zudem wirkte sich der Anstieg der durchschnittlichen Darlehensgrößen positiv auf die Kosten-Ertrags-Relation aus. Des Weiteren konnten wir entsprechend unserer Strategie größere Einzeltransaktionen mit vollem Underwriting generieren und im Anschluss als Konsortialführer Teile des Gesamtdarlehens insbesondere in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ausplatzen.

### Kapitalmarktgeschäft

Die MünchenerHyp betreibt das Kapitalmarktgeschäft mit Investitionen in Anleihen und Schuldscheinen von Staaten und Banken gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie weiterhin zurückhaltend. Neuinvestitionen wurden im ersten Halbjahr 2019 nicht getätigt. Die Fälligkeiten wurden nicht ersetzt und führten zu einem weiteren Abschmelzen der Bestände um 0,2 Mrd. Euro auf 4,3 Mrd. Euro.

### Refinanzierung

Der Fokus lag im ersten Halbjahr auf Emissionen in Schweizer Franken. Insgesamt konnten Hypothekendarlehenbriefe mit einem Volumen von rund 1,4 Mrd. CHF abgesetzt werden. Mit diesem Volumen war die MünchenerHyp der größte ausländische Emittent von gedeckten Anleihen in der Schweiz im ersten Halbjahr 2019. Davon wurden 700 Mio. CHF über Benchmarkemissionen platziert, die neu begeben oder aufgestockt wurden.

Den Auftakt der großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten in Euro bildete die Aufstockung eines bestehenden Hypothekendarlehenbriefs im Februar 2019. Dazu wurde das Nominalvolumen der im November 2027 fälligen Anleihe um 250 Mio. Euro erhöht. Die Transaktion stieß auf reges Investoreninteresse.

Im April 2019 konnten wir sehr erfolgreich einen Benchmark-Pfandbrief über 500 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren emittieren. Dies ist die längste Laufzeit, die jemals am Pfandbriefmarkt im Benchmarkformat begeben wurde. Die Emission wurde von den Investoren außerordentlich stark nachgefragt. Das Orderbuch wurde nach einer Stunde bei über 3 Mrd. Euro geschlossen. Der Kupon beträgt 1,0 Prozent. Die Emission wurde zu einem Preis von 7 Basispunkten über Swap-Mitte platziert.

Zu Beginn des zweiten Halbjahres emittierten wir mit einem Volumen von 600 Mio. USD und einer Laufzeit von drei Jahren und vier Monaten einen weiteren Hypothekendarlehen im Benchmarkformat. Das gedeckte Wertpapier hat einen Kupon von 2,0 Prozent und wurde ebenfalls sehr erfolgreich platziert. Das Orderbuch überstieg 1,2 Mrd. USD. Das Emissionsvolumen verteilte sich auf 31 Einzelorders aus elf Ländern. Fast 70 Prozent der Investoren kamen aus dem Ausland.

Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. Juni 2019 auf 3,5 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,6 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen und auf ungedeckte Anleihen 0,9 Mrd. Euro. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der Bank weiterhin nicht begeben.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2019 auf 43,1 Mrd. Euro nach 40,4 Mrd. Euro zum Jahresende 2018.

Die Bestände bei den Hypothekendarlehen konnten wir erneut ausweiten, und zwar um 2,1 Mrd. Euro auf 34,1 Mrd. Euro zum 30. Juni 2019. Im Geschäft mit Staaten und Banken reduzierten sich die Bestände strategiekonform um 0,2 Mrd. Euro auf 4,3 Mrd. Euro. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 50 Mio. Euro und stille Lasten von 2 Mio. Euro vorhanden.

Im Bestand befand sich bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 1.382,9 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach der CRR (Capital Requirements Regulation) lagen bei 1.431,7 Mio. Euro. Dadurch ergab sich eine harte Kernkapitalquote zur Jahresmitte von 19,9 Prozent nach 21,7 Prozent zum Jahresende 2018. Die Kernkapitalquote belief sich auf ebenfalls 19,9 Prozent (31. Dezember 2018: 21,7 Prozent), die Gesamtkapitalquote auf 20,7 Prozent (31. Dezember 2018: 22,9 Prozent). Die Leverage Ratio betrug zur Jahresmitte 2019 3,2 Prozent.

Die Position „andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ gliedert sich wie folgt auf:

### ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN IN TSD. €

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2019</b>	<b>1.505.902</b>	<b>2.595.960</b>	<b>4.101.862</b>
Namenschuldverschreibungen	14.751	1.308.914	1.323.665
davon Institutionelle Anleger	14.609	1.296.914	1.311.523
Schuldscheindarlehen Passiv	483.496	1.132.046	1.615.542
davon Institutionelle Anleger	408.221	604.547	1.012.767
Sonstige	1.007.655	155.000	1.162.655
davon Institutionelle Anleger	774.382	155.000	929.382

### Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss<sup>1</sup> stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um 2 Prozent auf 140,8 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis<sup>2</sup> betrug minus 42,6 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss<sup>3</sup> lag bei 98,2 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Rückgang um 4 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Grund dafür liegt in dem stark gestiegenen Auszahlungsvolumen, wodurch sich der negative Provisionssaldo um 21 Prozent erhöht hat.

Die Verwaltungsaufwendungen<sup>4</sup> nahmen um 9,8 Mio. Euro auf 63,2 Mio. Euro zu. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 3,7 Mio. Euro auf 28,0 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 6,1 Mio. Euro auf 32,2 Mio. Euro.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen betrugen wie im Vorjahreszeitraum 3,0 Mio. Euro.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug plus 6,8 Mio. Euro gegenüber minus 8,6 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Dieser positive Wert resultiert vor allem aus einem Kursgewinn beim Verkauf eines Schuldscheindarlehen sowie der Auflösung von Einzelwertberichtigungen. Die Risikoversorge im Kreditgeschäft bewegt sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Im ersten Halbjahr 2019 lag das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit bei 39,7 Mio. Euro. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 21,6 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 18,1 Mio. Euro (Vorjahr 22,7 Mio. Euro).

## RATING UND NACHHALTIGKEIT

### Rating

Die Ratingagentur Moody's bestätigte in ihrer jüngsten Credit Opinion vom März 2019 die Ratings der MünchenerHyp.

Die aktuellen Ratings im Überblick:

	Rating
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa
Hypothekendarlehen	Aaa
Senior Unsecured (Preferred Senior Notes)	Aa3*
Junior Senior Unsecured (Non-Preferred Senior Notes)	A2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa3
Emittentenrating	Aa3*

\* Ausblick stabil.

Unsere langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten werden von den beiden anderen großen Ratingagenturen Standard & Poor's sowie Fitch über das Verbundrating der Genossenschaftlichen FinanzGruppe jeweils mit AA- bewertet.

<sup>1</sup> Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 „Zinserträge“ plus Position 3 „Laufende Erträge“ abzüglich der Position 2 „Zinsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

<sup>2</sup> Das Provisionsergebnis ergibt sich aus dem Saldo der Position 4 „Provisionserträge“ und der Position 5 „Provisionsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.




<sup>3</sup> Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionsergebnis.

<sup>4</sup> Die Verwaltungsaufwendungen sind die Summe der Position 7 „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ und der Position 8 „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

## Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp blieben im ersten Halbjahr unverändert:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2016

	2016	2017	2018
ISS-oekom			
imug	Nachhaltigkeitsrating: positiv (B)	positiv (B)	positiv (BB)
	Hypothekendarfbriefe: positiv (BBB)	positiv (BBB)	positiv (BBB)
	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv (A)	positiv (BBB)	sehr positiv (A)
Sustainalytics	57 von 100 Punkten	60 von 100 Punkten	65 von 100 Punkten

## PERSONAL

Die ertragsorientierte Wachstumsstrategie der Bank sowie die vielfältigen regulatorischen Anforderungen erforderten weiterhin einen entsprechenden Personalaufbau. Der Personalbedarf wurde zudem von einer leicht gestiegenen Fluktuation getrieben. Bis Jahresmitte wurden 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neu eingestellt.

## UNTERNEHMENSPLANUNG

Die Geschäfts- und Risikostrategie legt den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der MünchenerHyp fest und wurde turnusgemäß überprüft. Die Geschäftsstrategie zielt weiterhin auf ein ertragsorientiertes Wachstum der Hypothekenbestände und einen sukzessiven Abbau des Kreditgeschäfts mit Staaten und Banken ab.

## AUSBLICK

### Ausblick: Chancen Und Risiken

Die Perspektiven für die Weltwirtschaft haben sich trotz des positiven Jahresauftakts weiter eingetrübt. Die Konjunkturforscher haben deshalb im Verlauf des ersten Halbjahres ihre Prognosen zur Entwicklung des globalen Bruttoinlandsprodukts gesenkt. So hat etwa die Weltbank in ihrem jüngsten Bericht im Juni ihre Einschätzung des globalen Wirtschaftswachstums für 2019 um 0,3 Prozentpunkte auf 2,6 Prozent zurückgenommen. Hintergrund dafür ist insbesondere der schwache Welthandel, der zudem durch die Unsicherheiten über künftige US-amerikanische Zollmaßnahmen und Handelsstreitigkeiten belastet wird. Für 2020 wird mit 2,7 Prozent ein ähnliches Wachstum wie im laufenden Jahr prognostiziert.

Europa kann sich dieser Entwicklung nicht entziehen. Es werden deshalb eine weitere Abschwächung der Exporte sowie ein Nachlassen der Investitionen erwartet. Die Weltbank hat deshalb ihre Konjunkturprognose im Juni deutlich gesenkt und erwartet für das Jahr 2019 im Euroraum nur noch ein Wachstum von 1,2 Prozent. Erschwert werden die Konjunkturprognosen zudem durch die Unsicherheiten über den Fortgang des Handelskonflikts mit den USA sowie den weiteren Verlauf des Brexits. Trotz der zahlreichen Belastungen und Risiken rechnen die Konjunktexperten für das Jahr 2020 aktuell noch mit einer leichten Belebung der Konjunktur auf voraussichtlich 1,4 Prozent Wachstum.

Für die deutsche Wirtschaft wird für das zweite Halbjahr 2019 eine deutliche Abkühlung erwartet. Im Durchschnitt gehen die Wachstumsprognosen inzwischen von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von lediglich 0,7 Prozent für 2019 aus. Vor allem die nachlassende Weltkonjunktur und die Handelskonflikte sind dafür verantwortlich. Weiterhin werden sich dagegen insbesondere der private Konsum sowie die Baukonjunktur positiv entwickeln. Für 2020 gehen die Konjunkturforscher von einer robusten Inlandsnachfrage sowie einer Stabilisierung des Außenhandels aus, sodass sie im Schnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts auf 1,3 Prozent prognostizieren.

An den Finanzmärkten wird erwartet, dass die veränderte Zinspolitik der Notenbanken die wirtschaftliche Entwicklung stabilisieren wird. Trotz der aktuellen Konjunktursorgen könnten sich daher die Aktienmärkte etwas freundlicher entwickeln. Fehlende Anlagealternativen – insbesondere bei Anleihen – dürften diesen Trend verstärken. Aufgrund der hohen Abhängigkeit der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung von politischen Entscheidungen sind die Prognosen jedoch ebenfalls von hoher Unsicherheit geprägt.

Vor diesem Hintergrund rechnen wir mit zwei Zinssenkungen der US-Notenbank im zweiten Halbjahr 2019 um jeweils 25 Basispunkte. Auch die EZB könnte den Einlagensatz zweimal um je zehn Basispunkte auf minus 0,60 Prozent senken. Um den niedrigen Inflationserwartungen zu begegnen, erwarten die Marktteilnehmer zudem weitere quantitative Maßnahmen der EZB, wie eine Erhöhung des Anleihekaufvolumens und eine Ausweitung der bisherigen Ankaufgrenzen pro Anleihe.

Da am Anleihemarkt kaum mehr positive Renditen für Staatsanleihen zu erzielen sind, gehen wir von einer größeren Beteiligung der Notenbanken am gesamten Anleihemarkt einschließlich Covered Bonds und Pfandbriefen aus. Die Nachfrage nach Covered Bonds ist aktuell weiter sehr hoch, sodass für das zweite Halbjahr 2019 mit einer ähnlich regen Emissionstätigkeit wie in den ersten sechs Monaten gerechnet wird. Zudem erscheint eine Wiederbelebung des Kaufprogramms für Anlageprodukte sowie eine Erhöhung des Anlagevolumens möglich und wurde auch vom EZB-Präsidenten kürzlich in Aussicht gestellt. Da derzeit mit einer längeren Phase sehr niedriger Zinsen zu rechnen ist, dürfte diese Entwicklung auch auf die Vermögensallokation vieler anderer Anleger ausstrahlen. Im Zuge von negativen Realrenditen dürften hohe Renditeerwartungen kaum zu realisieren sein.

Für das Jahr 2019 ist an den für die MünchenerHyp bedeutenden Märkten weiterhin mit einer guten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien zu rechnen. Risiken gehen insbesondere von der nachlassenden Konjunktur aus. Solange es jedoch nur zu einer Verlangsamung des Wachstums und keiner Rezession kommt, wird insbesondere der deutsche Immobilienmarkt aufgrund seiner Stabilität von den Investoren weiter als sogenannter sicherer Hafen angesehen werden. Der Investmentmarkt wird zudem von anhaltend niedrigen Zinsniveaus profitieren, weil die Suche nach alternativen Anlageklassen Immobilieninvestments auch bei niedrigen Renditeniveaus weiter attraktiv erscheinen lässt.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt wird die hohe Nachfrage anhalten und zu weiter steigenden Preisen bei Verkauf wie Vermietung führen. Eine Entspannung der Märkte ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten, weil es nicht annähernd genug Neubauprojekte gibt, um die Nachfrage nach Wohnungen insbesondere in den Metropolregionen zu bedienen. Allerdings wird von den Experten für 2019 ein etwas abgeschwächter Preisanstieg erwartet. Begründet wird diese Prognose mit einer nachlassenden Zuwanderung sowie niedrigeren Einkommenszuwächsen aufgrund des schwächeren Wirtschaftswachstums.

Die konjunkturelle Abkühlung wird sich voraussichtlich mit zeitlicher Verzögerung auch auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auswirken. Bislang ist die Nachfrage nach Flächen größer als das verfügbare Angebot. Die Prognosen gehen deshalb weiter von einem Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. Euro für das Jahr 2019 aus, insbesondere weil im Niedrigzinsumfeld alternative Anlageklassen fehlen und weiterhin viel Liquidität in den Immobilienmarkt fließt.

Auch für die europäischen Gewerbeimmobilienmärkte ist der Ausblick positiv, da die Investitionsbereitschaft der Investoren weiter hoch ist. Die Büroimmobilienmärkte befinden sich in einer guten Verfassung mit hoher Flächennachfrage und steigenden Mieten. Die Ausnahme stellt London dar, wo aufgrund des Brexits kein Mietpreiswachstum zu erwarten ist und die Unsicherheiten über dessen Ausgestaltung die Investoren vorsichtiger agieren lassen.

Auf dem Schweizer Wohnungsmarkt wird die starke Neubautätigkeit weiter Druck auf die Mieten ausüben. Für den Markt für Wohneigentum wird insgesamt mit einer guten Nachfrage gerechnet, wobei Transaktionen im unteren Preissegment das Marktgeschehen dominieren dürften.

Die Rahmenbedingungen für den US-amerikanischen Immobilienmarkt sind positiv, sodass bei Wohn- und Gewerbeimmobilien mit weiter steigenden Preisen zu rechnen ist.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin guten Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien gehen wir für das zweite Halbjahr 2019 von einem unverändert hohen Finanzierungsbedarf aus.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung erwarten wir für das Inland ein Neugeschäft in ähnlicher Höhe wie im ersten Halbjahr und sind zuversichtlich, das gute Neugeschäftsergebnis des Vorjahres übertreffen zu können. Da der Wettbewerbsdruck nicht nachlassen, sondern eher weiter zunehmen wird, werden wir das Neugeschäft weiterhin durch Vertriebsaktionen unterstützen sowie unsere Auszahlungs- und Prolongationsprozesse weiter optimieren und beschleunigen.

In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance planen wir eine zusätzliche Vertriebsaktion, um unser erweitertes Produktangebot bekannter zu machen und das vermittelte Volumen gegenüber dem Vorjahr auszuweiten.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung wollen wir unsere Marktpräsenz weiter ausbauen, um das Neugeschäft zu stärken. Insgesamt erwarten wir für 2019 eine erneute Steigerung des Neugeschäftsvolumens, und zwar sowohl risiko- als auch ertragskonform.

Der Bestand an Assets im Bereich Banken und Staaten dient unverändert in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen.

Unser Liquiditätsbedarf – Geld- und Kapitalmarkt – wird sich im Jahr 2019 bei insgesamt 7 bis 8 Mrd. Euro bewegen. Hypothekendarlehen bleiben dabei weiterhin unsere wichtigste Refinanzierungsquelle.

Das im Jahr 2017 eingeführte GenoFestgeld wollen wir als dauerhaftes Produkt noch fester im Markt etablieren. Zum Jahresende 2019 streben wir ein vermitteltes Bestandsvolumen von rund 300 Mio. Euro an.

Um auch Privatpersonen mit kurzfristigem Anlagewunsch ansprechen zu können, haben wir ein weiteres Anlageprodukt entwickelt, das GenoFlexgeld. Bei diesem Produkt kann der Anleger einmal im Monat entscheiden, ob er die Anlage ganz oder teilweise zurückführen oder den Anlagebetrag erhöhen möchte. Das GenoFlexgeld soll im zweiten Halbjahr 2019 eingeführt werden und wird wie das GenoFestgeld exklusiv über die Partnerbanken der MünchenerHyp in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe erhältlich sein.

Wir gehen davon aus, dass sich das Zins- und Provisionsergebnis aufgrund steigender Provisionsaufwendungen leicht rückläufig entwickeln wird. Die Planziele für 2019 werden wir im Wesentlichen erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss unter dem Vorjahresniveau.

#### Vorbehalt Zu Zukunftsaussagen

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen, insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der MünchenerHyp, beruhen auf Planannahmen und Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf unser Geschäft einwirken und zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereiches liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung, die Verfassung und weitere Entwicklung der Finanz- und Kapitalmärkte im Allgemeinen und unsere Refinanzierungsbedingungen im Besonderen sowie unerwartete Ausfälle bei unseren Schuldnern. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen. Sie haben daher nur zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts Gültigkeit.

# Bilanz zum 30. Juni 2019

AKTIVSEITE IN €		30.06.2019	T€ 31.12.2018
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	3.529,48		15
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	599.733.924,02		390.369
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 599.733.924,02			
		<b>599.737.453,50</b>	<b>390.384</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	4.609.951,68		4.937
b) Kommunalkredite	123.169.656,60		126.417
c) andere Forderungen	2.236.300.545,47		1.609.565
darunter: täglich fällig € 1.059.814.896,02			
		<b>2.364.080.153,75</b>	<b>1.740.919</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	34.045.359.783,01		31.874.048
b) Kommunalkredite	2.076.636.012,71		2.235.789
c) andere Forderungen	229.166.415,76		175.053
		<b>36.351.162.211,48</b>	<b>34.284.890</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.109.783.220,89		2.258.919
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.257.703.036,98			(1.309.268)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.220.430.825,21			
ab) von anderen Emittenten € 852.080.183,91			(949.651)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 767.157.854,48			
b) eigene Schuldverschreibungen	1.150.099.648,62		1.200.036
Nennbetrag € 1.150.000.000,00			
		<b>3.259.882.869,51</b>	<b>3.458.955</b>
Übertrag:		<b>42.574.862.688,24</b>	<b>39.875.148</b>

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 16

PASSIVSEITE IN €		30.06.2019	T€ 31.12.2018
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	655.639.426,92		789.576
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	56.243.210,93		85.352
c) andere Verbindlichkeiten	4.783.414.364,33		4.214.904
darunter: täglich fällig € 1.396.713.255,26			
		<b>5.495.297.002,18</b>	<b>5.089.832</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.777.920.021,75		9.602.199
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.073.445.284,56		2.142.135
c) andere Verbindlichkeiten	4.101.862.204,23		3.493.668
darunter: täglich fällig € 22.425.325,70			
		<b>15.953.227.510,54</b>	<b>15.238.002</b>
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) begebene Schuldverschreibungen	19.850.771.180,55		18.185.051
aa) Hypothekenspfandbriefe € 16.063.002.723,35			(14.744.976)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 234.061.793,34			(231.321)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.553.706.663,86			(3.208.754)
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten	0,00		50.050
		<b>19.850.771.180,55</b>	<b>18.235.101</b>
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>0,00</b>	<b>2</b>
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>210.795.105,58</b>	<b>206.541</b>
Übertrag:		<b>41.510.090.798,85</b>	<b>38.769.478</b>

Fortsetzung Passivseite auf Seite 17



Fortsetzung Aktivseite von Seite 14

AKTIVSEITE IN €	T€	
	30.06.2019	31.12.2018
Übertrag:	42.574.862.688,24	39.875.148
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	<b>147.000.000,00</b>	<b>154.049</b>
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>		
a) Beteiligungen	104.535.199,49	104.535
darunter: Kreditinstitute € 22.955.936,29		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	<b>104.553.699,49</b>	<b>104.554</b>
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>11.151.601,64</b>	<b>11.152</b>
<b>8. Treuhandvermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>2</b>
<b>9. Immaterielle Anlagewerte</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.369.470,60	3.746
	<b>5.369.470,60</b>	<b>3.746</b>
<b>10. Sachanlagen</b>	<b>67.732.980,82</b>	<b>69.453</b>
<b>11. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>128.644.362,14</b>	<b>120.467</b>
<b>12. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	59.547.978,93	52.663
b) andere	11.874.000,00	
	<b>71.421.978,93</b>	<b>52.663</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>43.110.736.781,86</b>	<b>40.391.234</b>

Fortsetzung Passivseite von Seite 15

PASSIVSEITE IN €	T€	
	30.06.2019	31.12.2018
Übertrag:	41.510.090.798,85	38.769.478
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	26.726.650,41	21.367
	<b>26.726.650,41</b>	<b>21.367</b>
<b>7. Rückstellungen</b>		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	31.998.640,00	31.348
b) Steuerrückstellungen	3.047.814,65	5.150
c) andere Rückstellungen	29.446.520,72	34.599
	<b>64.492.975,37</b>	<b>71.097</b>
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>91.200.000,00</b>	<b>106.200</b>
<b>9. Genussrechtskapital</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>10. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>35.000.000,00</b>	<b>35.000</b>
<b>11. Eigenkapital</b>		
a) gezeichnetes Kapital	1.044.762.560,00	1.034.630
aa) Geschäftsguthaben € 1.042.762.560,00		(1.032.630)
ab) stille Beteiligungen € 2.000.000,00		(2.000)
b) Ergebnisrücklagen	320.000.000,00	320.000
ba) gesetzliche Rücklage € 314.000.000,00		(314.000)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00		(6.000)
c) Bilanzgewinn	18.463.797,23	33.462
	<b>1.383.226.357,23</b>	<b>1.388.092</b>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>43.110.736.781,86</b>	<b>40.391.234</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	766,94	1
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	4.430.790.004,42	4.191.441

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 30. JUNI 2019

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
IN €

			01.01. bis 30.06.2019	01.01. bis 30.06.2018
<b>1. Zinserträge aus</b>			<b>470.269.912,72</b>	<b>486.948</b>
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		447.651.040,35		461.255
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		22.618.872,37		25.693
<b>2. Zinsaufwendungen</b>			<b>330.497.382,34</b>	<b>349.830</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>			<b>999.846,69</b>	<b>945</b>
a) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		999.846,69		945
<b>4. Provisionserträge</b>			<b>7.833.685,47</b>	<b>2.773</b>
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>			<b>50.441.721,28</b>	<b>38.078</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>			<b>674.645,94</b>	<b>490</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			<b>60.144.786,55</b>	<b>50.410</b>
a) Personalaufwand		27.999.512,16		24.300
aa) Löhne und Gehälter	23.674.698,21			20.345
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.324.813,95			3.955
darunter: für Altersversorgung € 876.735,87				(765)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		32.145.274,39		26.110
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>			<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			<b>2.765.535,82</b>	<b>5.663</b>
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>0,00</b>	<b>8.620</b>
<b>11. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>6.795.498,86</b>	<b>0</b>
<b>12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>			<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>			<b>39.724.163,69</b>	<b>35.555</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			<b>21.567.023,74</b>	<b>12.855</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>			<b>18.157.139,95</b>	<b>22.700</b>
<b>16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>			<b>306.657,28</b>	<b>263</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>			<b>18.463.797,23</b>	<b>22.963</b>

# ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30.06.2019 (VERKÜRZT)

## Allgemeine Angaben uu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes der Münchener Hypothekbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 angewandt.

Die Erläuterungen der wesentlichen Änderungen der Posten der verkürzten Bilanz und der verkürzten Gewinn- und Verlustrechnung wurden in den Zwischenlagebericht aufgenommen.

Der Steueraufwand für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragsteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30. Juni 2019 zeitanteilig berücksichtigt.

## Prüfungsverband

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V., Berlin, Linkstraße 12

München, den 6. August 2019  
Münchener Hypothekbank eG  
Der Vorstand

Dr. Louis Hagen  
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn  
Mitglied des Vorstands

Michael Jung  
Mitglied des Vorstands

## Bescheinigung nach Prüferischer Durchsicht

### An die Münchener Hypothekbank eG, München

Wir haben den verkürzten Halbjahresabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

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

Bonn, den 6. August 2019  
DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V.

**Peter Krüper**  
Wirtschaftsprüfer

**Dorothee Mende**  
Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Halbjahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 6. August 2019  
Münchener Hypothekbank eG  
Der Vorstand

Dr. Louis Hagen  
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn  
Mitglied des Vorstands

Michael Jung  
Mitglied des Vorstands

## VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

### Vorstand

Dr. Louis Hagen

#### Vorsitzender

Dr. Holger Horn (seit 01.01.2019)

Michael Jung

### Aufsichtsrat

Wolfhard Binder » Holzkirchen (bis 06.04.2019)

Bankdirektor a.D.

#### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Hermann Starnecker » Marktoberdorf

Sprecher des Vorstands

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

#### Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 06.04.2019)

#### Stellvertretender Vorsitzender

#### des Aufsichtsrats (bis 06.04.2019)

Gregor Scheller » Forchheim

Vorsitzender des Vorstands

Volksbank Forchheim eG

#### Stellvertretender Vorsitzender

#### des Aufsichtsrats (seit 06.04.2019)

I.K.H Anna Herzogin in Bayern » Tegernsee (seit 06.04.2019)

Unternehmerin

Barbara von Grafenstein » München

Arbeitnehmervertreterin

Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu

Vorstandssprecher

Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Thomas Höbel » Dachau (seit 06.04.2019)

Vorstandssprecher

Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG

Jürgen Hölscher » Lingen

Mitglied des Vorstands

Volksbank Lingen eG

Rainer Jenniches » Bonn

Vorsitzender des Vorstands

VR-Bank Bonn eG

Kai Schubert » Trittau

Mitglied des Vorstands

Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Reimund Käsbauer » München

Arbeitnehmervertreter

Dr. Peter Ramsauer » Traunwalchen (bis 06.04.2019)

Müllermeister

Michael Schäffler » München

Arbeitnehmervertreter

Frank Wolf-Kunz » München

Arbeitnehmervertreter

### Genossenschaftlicher Beirat

Frank Ostertag » Wildeshausen

#### Vorsitzender

Manfred Asenbauer » Passau

Matthias Berkessel » Diez

Frank Buchheit » Lebach

Dietmar Dertwinkel » Greven

Jürgen Edel » Giengen

Bernhard Failer » Grafing

Josef Frauenlob » Bad Reichenhall

Steffen Fromm » Neu-Ulm

Herbert Hermes » Vechta

Johannes Hofmann » Erlangen

Herbert Kellner » Ismaning

Thomas Lange » Ingolstadt

Hans-Jörg Meier » Bühl

Stefan Rinsch » Krefeld

Michael Schneider » Tauberbischofsheim

Karin Schwartz » Mainz

Remo Teichert » Dresden

Martin Traub » Ehingen

Karsten Voß » Hamburg

Thorsten Wolff » Salzkotten

## DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Dr. Wolfgang Baecker » Bankdirektor

Peter Bahlmann » Bankdirektor

I.K.H. Anna Herzogin in Bayern »

Unternehmerin (bis 06.04.2019)

Michael Becky » Bankdirektor

Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor

Gunnar Bertram » Bankdirektor

Thomas Bierfreund » Bankdirektor

Dietmar Bock » Unternehmensberater

Dr. Christine Bortenlänger » Geschäftsführendes

Vorstandsmitglied

Dr. Michael Brandt » Bankdirektor

Ralf Daase » Bankdirektor

Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin

Clemens Fritz » Bankdirektor

Johann Fuhlendorf » Bankdirektor

Rainer Geis » Bankdirektor

Wilfried Gerling » Bankdirektor † April 2019

Josef Geserer » Bankdirektor

Peter Geuß » Bankdirektor

Klaus Graniki » Geschäftsführer

Markus Gschwandtner » Bankdirektor

Eberhard Heim » Bankdirektor

Dr. Harald Heker » Vorstandsvorsitzender

Henning Henke » Bankdirektor

Joachim Hettler » Bankdirektor

Dr. Michael Hies » Geschäftsführer

Michael Hohmann » Bankdirektor

Konrad Irtel » Bankdirektor i.R.

Thomas Jakoby » Bankdirektor

Michael Joop » Bankdirektor

Carsten Jung » Bankdirektor

Hubert Kamml » Bankdirektor

Norbert Kaufmann » Bankdirektor

Herbert Kellner » Bankdirektor

Manfred Klaar » Bankdirektor

Dr. Carsten Krauß » Bankdirektor

Marcus Wilfried Leiendecker » Bankdirektor

Martin Leis » Bankdirektor

Dr. Ursula Lipowsky » Rechtsanwältin

Thomas Ludwig » Bankdirektor

Helmuth Lutz » Bankdirektor i.R.

Sabine Mack » Bankdirektorin

Karl Magenau » Bankdirektor

Bernd Mayer » Bankdirektor

Franz-Josef Mayer » Bankdirektor

Gregor Mersmann » Bankdirektor (seit 07.04.2019)

Klaus Merz » Bankdirektor

Markus Merz » Bankdirektor

Franz Dierk Meurers » Bankdirektor

Jens Ulrich Meyer » Bankdirektor

Prof. Dr. Peter Otto Mülbert » Universitätsprofessor

Michael Müller » Rechtsanwalt

Dr. Hans-Wolfgang Neumann » General Manager

S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg » Geschäfts-führender Eigentümer

Armin Pabst » Bankdirektor

Markus Pavlasek » Bankdirektor

Claus Preiss » Bankdirektor

Richard Riedmaier » Bankdirektor

Harald Rösler » Bankdirektor

Kay Schädig » Bankdirektor

Georg Schäfer » Bankdirektor

Dr. Martin Schilling » Bankdirektor

Michael Schlagenhauer » Bankdirektor

Dr. Eckhard Schmid » Rechtsanwalt

Franz Schmid » Bankdirektor

Andreas Schmidt » Immobilienfachwirt (IHK)

Klaus Otmar Schneider » Bankdirektor i.R.

Thorsten Schwengels » Bankdirektor

Wolfgang Siemers » Geschäftsführer

Hermann-Josef Simonis » Bankdirektor

Jörg Stahl » Bankdirektor

Thomas Stolper » Bankdirektor

Stefan Terveer » Bankdirektor

Werner Thomann » Bankdirektor

Ulrich Tolksdorf » Bankdirektor

Martin Trahe » Bankdirektor

Wolfram Trinks » Bankdirektor

Florian Uhl » Geschäftsführer

Peter Voggenreiter » Bankdirektor

Dr. Gerhard Walther » Bankdirektor (seit 05.04.2019)

Ulrich Weßeler » Bankdirektor

Silke Wolf » Geschäftsführerin

Michael Zaigler » Geschäftsführer

# Impressum

## Herausgeber

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

## Koordination

Vorstandsstab | Organisation | Personal  
Münchener Hypothekenbank eG

## Konzeption | Gestaltung

MPM Corporate Communication Solutions  
Mainz und Düsseldorf  
www.mpm.de

## Bildnachweis

### Cover

Fotostudio Black BOX  
Tommy Lösch  
München



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

Münchener Hypothekenbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München  
Postfach 22 13 51 | 80503 München

☎ +49 89 5387-0

📠 +49 89 5387-770

✉ info@muenchenerhyp.de

www.muenchenerhyp.de