



# 2021

HALBJAHRESFINANZBERICHT

SOLIDARISCH.  
UNSERE STÄRKE.



MünchenerHyp

# Inhalt

3	Zwischenlagebericht 2021
12	Bilanz zum 30. Juni 2021
16	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Anhang zum Halbjahresfinanzbericht per 30.06.2021 (verkürzt)
18	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
18	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
19	Verantwortliche und Gremien
20	Mitglieder der Vertreterversammlung
21	Impressum

# Zwischenlagebericht 2021

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Konjunkturelle Entwicklung

Die Weltwirtschaft zeigte sich robuster als zu Jahresbeginn erwartet, obwohl sich die Corona-Pandemie international in einer neuen Welle wieder stark ausbreitete. Die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen belasteten die Konjunktur zwar erneut, hatten aber vor allem Auswirkungen auf die Dienstleistungsbereiche. Industrie und Handel erholten sich dagegen weiter, sodass die Weltproduktion nach Angaben des IFW Kiel im ersten Quartal 2021 um 0,8 Prozent zunahm.

Die Wirtschaft im Euroraum kam aufgrund des Winter-Lockdowns im ersten Quartal noch nicht aus der Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt ging um 0,3 Prozent zurück. Mit dem Voranschreiten der Impfkampagnen und den Lockerungen im Frühjahr wird für das zweite Quartal eine Erholung der Konjunktur erwartet. Die aktuellen Schätzungen von Oxford Economics sehen einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,7 Prozent.

Der Winter-Lockdown hatte deutliche Auswirkungen auf die Konjunktur in Deutschland. Die wirtschaftliche Erholung wurde unterbrochen und das Bruttoinlandsprodukt fiel im ersten Quartal um 1,8 Prozent. Die Auswirkungen des Lockdowns zeigten sich in nahezu allen Wirtschaftsbereichen, und auch der private Konsum war mit minus 5,4 Prozent stark rückläufig. Positiv entwickelten sich demgegenüber vor allem die Bauinvestitionen mit einem Zuwachs von 1,1 Prozent.

Das zweite Quartal begann zunächst schwach, ab Mai aber gewann die Konjunktur wieder an Dynamik und auch der private Konsum begann sich zu beleben. So prognostiziert das IFW Kiel einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,4 Prozent im zweiten Quartal.

Der Arbeitsmarkt stagnierte während des Lockdowns, beginnt sich aber seit Mai 2021 wieder zu erholen. Ende Juni waren rund 2,6 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das waren 239.000 weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote lag damit bei 5,7 Prozent gegenüber 6,2 Prozent im Juni 2020. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich im ersten Halbjahr beschleunigt und betrug zuletzt im Juni 2,3 Prozent.

### Finanzmärkte

Die Verfügbarkeit von Impfstoffen und der erwartete Impffortschritt in den Industriestaaten sorgten weltweit für steigende Aktienmärkte. Zusätzliche Unterstützung erhielten die Märkte von den Notenbanken und den Hilfsprogrammen der Regierungen.

Die US-amerikanische Notenbank FED hingegen konnte aufgrund von Lockerungen, früherer Impfstoffverfügbarkeit und der Unterstützungsprogramme der neuen Regierung auf besondere Stützungsmaßnahmen verzichten. Der Leitzins blieb unverändert in einer Spanne von 0,0 Prozent bis 0,25 Prozent.

In Europa kam es zu einem Renditeanstieg, der durch positive Wachstumsaussichten und steigende Inflationsraten ausgelöst wurde. Um vor diesem Hintergrund weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen aufrechtzuerhalten, stockte die EZB ihre monatlichen Käufe im Rahmen des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) im März auf. Der Hauptrefinanzierungssatz lag unverändert bei 0,0 Prozent.

Viele weitere Notenbanken, darunter die Bank of England, Bank of Japan und Schweizerische Nationalbank, behielten ihre expansive Geldpolitik ebenfalls bei. Vereinzelt aber reduzierten die Notenbanken bereits ihre Unterstützung durch geringere Kaufvolumina oder erste Zinserhöhungen.

Am Rentenmarkt sorgten die positiven Wirtschaftsaussichten und höheren Inflationsraten für eine deutliche Aufwärtsbewegung der Renditen. So stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen von minus 0,57 Prozent zum Jahresanfang auf minus 0,10 Prozent im Mai 2021. Aufgrund der massiven EZB-Käufe und einer veränderten Markteinschätzung der Inflationsentwicklung kam es wieder zu Zinsrückgängen.

Am Covered-Bond-Markt war das Benchmark-Emissionsvolumen deutlich rückläufig. Mit rund 46 Mrd. Euro (30.06.2020: 66 Mrd. Euro) war es das schwächste erste Halbjahr seit der Finanzmarktkrise des Jahres 2009. Hauptgrund dafür war die intensive Nutzung des TLTRO-III-Tenders durch die Institute. Positiv entwickelte sich hingegen das Emissionsvolumen bei ESG-Covered-Bonds. Das geringere Emissionsangebot führte zudem zu weiterhin engen Spreads. Erst mit dem zeitweiligen Zinsanstieg bis Mai kam es zu einer leichten Spreadausweitung vor allem im längeren Laufzeitbereich.

Am Devisenmarkt konnte zu Jahresbeginn der US-Dollar gegenüber dem Euro noch zulegen und markierte zum Ende des ersten Quartals den höchsten Wert mit 1,17 US-Dollar. Die wirtschaftliche Erholung im Euroraum sorgte dann bis Ende Mai für höhere Eurokurse, sodass fast wieder das Jahresanfangsniveau von gut 1,22 US-Dollar erreicht wurde. Die Fortsetzung der massiven Anleihekäufe durch die EZB setzte den Euro erneut unter Druck, der zum Halbjahr mit 1,19 US-Dollar gehandelt wurde.

Nachdem zu Jahresbeginn in Großbritannien noch mit deutlichen wirtschaftlichen Belastungen durch den vollzogenen Brexit gerechnet wurde, sorgte der schnelle Impffortschritt für deutlich höhere Pfundkurse. So wertete das britische Pfund bis März um rund 5 Pence auf 0,85 GBP zum Euro auf. Im zweiten Quartal reduzierte sich die Volatilität und das britische Pfund pendelte um 0,86 GBP zum Euro. Der Schweizer Franken verlor bis Mitte März deutlich von 1,08 auf 1,11 CHF, um anschließend wieder leichte Kursgewinne auf 1,10 CHF zum Ende des ersten Halbjahres zu verbuchen.

## Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

### Wohnimmobilien Deutschland

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt verstärkte sich die Nachfrage nach Häusern und Wohnungen weiter. Die Folge war ein deutlicher Anstieg der Preise für Wohneigentum im ersten Quartal 2021 um 9,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum, so die Erhebungen des vdp Immobilienpreisindex. Auch die Neuvertragsmieten erhöhten sich, und zwar um 2,3 Prozent. Der gegenüber den Kaufpreisen geringere Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass in vielen Kommunen Maßnahmen zur Begrenzung des Preisanstiegs bei Neuvermietungen ergriffen wurden.

Ein neben den anhaltend niedrigen Zinsen wesentlicher Grund für das fortgesetzte Preiswachstum bei Wohnimmobilien ist, dass als Folge des Winter- und Frühjahrs-Lockdowns viele Haushalte mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht haben und durch Homeoffice neue Bedürfnisse und Möglichkeiten geschaffen wurden. In der Folge begann sich die Nachfrage zunehmend ins Umland der großen Metropolen zu verlagern.

Darüber hinaus haben die Konjunkturprogramme und die Kurzarbeit den Arbeitsmarkt in Deutschland stabilisiert, was zu einer stabilen Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt führte. Zugleich wurden während der Corona-Pandemie weniger Wohnungen fertiggestellt, wodurch sich das Angebot weiter verknappte.

Die hohe Stabilität macht den deutschen Wohnimmobilienmarkt als Anlageklasse für Investoren weiterhin attraktiv. So wurden in der ersten Jahreshälfte 2021 nach Angaben von Real Capital Analytics 8,9 Mrd. Euro in deutsche Wohnportfolien investiert, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar einen Rückgang um 9 Prozent bedeutet, aber immer noch deutlich über dem langfristigen Halbjahres-Durchschnitt von 4,7 Mrd. Euro liegt. Der Rückgang liegt nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate vor allem daran, dass im Vorjahreszeitraum ein sogenannter Mega-Deal das Transaktionsvolumen deutlich ausweitete.

Die Kreditvergabe der Banken entwickelte sich angesichts weiterhin sehr niedriger Zinsen im ersten Quartal 2021 positiv. Die Deutsche Bundesbank registrierte in ihrem vierteljährlichen Bank Lending Survey eine höhere Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten.

### Wohnimmobilien international

Homeoffice führte auch europaweit zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnraum. Das Modell der Kurzarbeit wurde darüber hinaus in anderen europäischen Ländern vielfach adaptiert, sodass die Wohnimmobilienmärkte eine ähnliche Stabilität wie in Deutschland zeigten.

Im Jahresverlauf 2020 verzeichneten die Länder des Euro-raums 5,9 Prozent Wachstum der Wohnimmobilienpreise gegenüber dem Vorjahr. Für das erste Halbjahr 2021 liegen noch keine offiziellen Daten vor, aber es wird mit weiterem Wachstum gerechnet.

Am Schweizer Wohnimmobilienmarkt stiegen die Preise für Wohneigentum im ersten Quartal 2021 um 4,8 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dabei fiel das Preiswachstum bei Einfamilienhäusern stärker aus als bei Eigentumswohnungen.

In Österreich sind die Preise für Wohneigentum nach Angaben von Eurostat im ersten Quartal mit 3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Auch in Österreich wird die Nachfrage nach Wohnraum durch niedrige Zinsen und den Wunsch nach mehr Platz gestärkt.

### Gewerbeimmobilien Deutschland

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurden nach Angaben von Real Capital Analytics in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Volumen von 25,0 Mrd. Euro umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 21 Prozent, was vor allem auf den Lockdown in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen ist. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wird international unverändert als sicherer Hafen angesehen. Rund ein Fünftel des in Deutschland investierten Kapitals kam deshalb im ersten Halbjahr 2021 wie im Vorjahr von internationalen Investoren.

Die Nettoanfangsrenditen bei Gewerbeimmobilien unterschieden sich je nach Nutzungsart recht deutlich. Bei Büroimmobilien sank in den deutschen Metropolen die Nettoanfangsrendite im Jahresvergleich um 10 Basispunkte auf 2,7 Prozent. Die niedrigste Nettoanfangsrendite wurde mit 2,6 Prozent in Berlin und München erzielt. Das machte sie zu den teuersten Standorten in Europa.

Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen die Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in Innenstadtlagen im Jahresvergleich um 30 Basispunkte, bei Einkaufszentren um 50 Basispunkte. Grund dafür waren die ausgefallenen Umsätze während des Lockdowns und die damit verbundene Unsicherheit bezüglich der Mieteinnahmen. Auch der Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten und die Präferenz von Umsatzmieten ließen Geschäftshäuser und Shopping-Center aus Investorensicht weniger attraktiv erscheinen. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel ein Umsatzplus, weil sich mehr Menschen im Lockdown zuhause versorgt haben. So wurden in diesem Segment steigende Einzelhandelsmieten bei gleichzeitig längeren Mietvertragslaufzeiten erzielt. Die Nettoanfangsrenditen bei Fachmärkten und Fachmarktzentren gingen deshalb seit Beginn der Corona-Pandemie um etwa 100 Basispunkte auf 3,9 Prozent zurück. Verglichen mit Einkaufszentren sind deutsche Fachmärkte und Fachmarktzentren damit aktuell teurer.

Logistikimmobilien haben während der Corona-Pandemie deutlich an Bedeutung gewonnen. Das lag jedoch nicht allein an der positiven Entwicklung des Online-Handels. In erster Linie haben Unternehmen im produzierenden Gewerbe begonnen, ihre Lieferketten zu diversifizieren, sodass die Nachfrage nach Logistikflächen innerhalb Europas stark zugenommen hat. Diesen Trend haben auch Investoren erkannt und verstärkt in Logistikimmobilien investiert, sodass deren Nettoanfangsrenditen in den besten Logistiklagen Deutschlands nunmehr bei 3,6 Prozent liegen.

#### **Gewerbeimmobilien international**

Der Umsatz von Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios in Europa sank im ersten Halbjahr 2021 um 18 Prozent auf rund 89 Mrd. Euro. Etwa 30 Prozent des europäischen Transaktionsvolumens entfielen auf Immobilienverkäufe in Großbritannien und weitere 29 Prozent auf Transaktionen in Deutschland.

In Großbritannien machten sich der schnelle Impffortschritt zu Beginn des Jahres und die damit einhergehende Erholung der Wirtschaft bemerkbar. Investoren legten nicht nur mehr Kapital in Gewerbeimmobilien an, sie waren zudem auch bereit, hohe Preise dafür zu zahlen. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien blieben im ersten Halbjahr 2021 stabil bei 3,7 Prozent in zentraler Lage von London. Das Gleiche gilt für die Mietentwicklung in London. Im Einzelhandelssegment setzte sich der Mietrückgang aus dem Jahr 2020 fort, sodass die Marktmieten für Geschäftshäuser in Innenstadtlage um ein weiteres Prozent nachgaben. Die Nettoanfangsrenditen blieben im ersten Halbjahr 2021 stabil, allerdings wurden kaum Transaktionen in diesem Segment registriert.

In Frankreich wurden im ersten Halbjahr rund 11,7 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert. Das entspricht einem Rückgang um 31 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien lagen bei 2,7 Prozent in der Pariser Innenstadt. Die Spitzenmieten in zentraler Lage von Paris sind im ersten Halbjahr 2021 stabil geblieben, lediglich in La Défense wurde ein wesentlicher Rückgang verzeichnet.

In den Niederlanden wurden mit 3,8 Mrd. Euro 52 Prozent weniger in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert als noch im Vorjahr. Dabei sind sowohl am Büromarkt als auch bei Geschäftshäusern in Innenstadtlagen Mieten und Renditen im ersten Halbjahr 2021 stabil geblieben.

In Spanien ist der Umsatz von Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2021 leicht gestiegen, und zwar um 2 Prozent auf 4,4 Mrd. Euro. Die Renditen ebenso wie die Mieten entwickelten sich bei Büroobjekten und Einzelhandelsimmobilien stabil.

In den USA sank das Transaktionsvolumen im ersten Quartal um 28 Prozent auf 92,4 Mrd. USD. Gefragt waren vor allem Logistikimmobilien und Wohnportfolios, deren Nettoanfangsrenditen im ersten Quartal folglich weiter zurückgingen. Bei allen anderen Nutzungsarten stabilisierten sich die Nettoanfangsrenditen im ersten Quartal. Die großen Metropolen waren auch weiterhin im Fokus der Investoren.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Hypothekenneugeschäft

Das Neugeschäft erreichte mit 3,1 Mrd. Euro Zusagevolumen nahezu das sehr hohe Niveau des Vorjahreszeitraums (3,2 Mrd. Euro). Der Rückgang von 129 Mio. Euro ist vor allem auf die niedrigeren Transaktionszahlen zurückzuführen, die im ersten Halbjahr 2021 auf den deutschen und den internationalen Gewerbeimmobilienmärkten erzielt wurden.

Das Neugeschäft in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung konnten wir demgegenüber ausweiten. Es stieg um 137 Mio. Euro auf 2,1 Mrd. Euro. Darunter waren die deutschen Genossenschaftsbanken mit 1,5 Mrd. Euro Zusagevolumen weiterhin der wichtigste Vermittlungspartner. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichneten wir insgesamt einen leichten Rückgang von 87 Mio. Euro im Vermittlungsvolumen. Ausbauen konnten wir demgegenüber das Individualgeschäft – höhervolumige Finanzierungen für Privat- und Gewerbekunden – mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Der Absatz unserer privaten Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister stieg in Deutschland gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 167 Mio. Euro auf 433 Mio. Euro. Auch das Vermittlungsgeschäft mit der Schweizer PostFinance entwickelte sich aufgrund einer erfolgreichen Vertriebsaktion positiv und stieg um 44 Mio. Euro auf 173 Mio. Euro. In Österreich sind wir im ersten Halbjahr Kooperationen mit weiteren Finanzvertrieben eingegangen, sodass wir Finanzierungen in Höhe von 20 Mio. Euro abschließen konnten (30. Juni 2020: 7 Mio. Euro).

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft liegt zur Jahresmitte hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Es wurde ein Neugeschäftsvolumen von rund 1 Mrd. Euro erreicht, nach 1,25 Mrd. Euro zum 30. Juni 2020.

Schwerpunkt war wie im Vorjahr das Inlandsgeschäft mit 684 Mio. Euro. Im Auslandsgeschäft wurden Finanzierungen im Volumen von 300 Mio. Euro zugesagt. Davon entfielen 65 Prozent auf die Niederlande und Spanien.

In Bezug auf die Anlageklassen dominieren weiterhin Büro- und Wohnimmobilien und im Vergleich zum Vorjahr haben nun auch Logistikkimmobilien einen signifikanten Anteil am Neugeschäft. Insgesamt decken diese drei Anlageklassen fast 95 Prozent des Neugeschäftsvolumens ab.

Der Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung blieb hoch, wenngleich die Margen gestiegen sind. Insbesondere Finanzierungen in der Anlageklasse Hotel sind fast vollständig zum Erliegen gekommen. In Teilsegmenten der Anlageklasse Einzelhandel war eine grundlegende Zurückhaltung der Finanzierungsbereitschaft festzustellen. Insgesamt betrachtet sind wir mit dem Halbjahresergebnis zufrieden.

### Kapitalmarktgeschäft

Weiterhin wird das Kapitalmarktgeschäft vor allem zur Steuerung der Liquidität und Erfüllung regulatorischer Anforderungen betrieben. Die Rahmenbedingungen haben sich gegenüber den Vorjahren kaum verändert. Aufgrund der hohen EZB-Käufe handeln LCR-fähige Wertpapiere weiter auf sehr teuren Spreadniveaus. In diesem Umfeld rentiert sich der Kauf von bonitätsstarken Staats- und Banktiteln nicht, sodass aufgrund der hohen Bilanzsummenkosten regulatorisch notwendige Käufe auf das Nötigste beschränkt werden.

Aufgrund höherer Fälligkeiten und des Tauschs von Schuldscheindarlehen in Inhaberpapiere wurden von uns zwar deutlich mehr Neukäufe als im Vergleichszeitraum des Vorjahres getätigt, der Bestand an liquiden Wertpapieren und Schuldscheindarlehen fremder Emittenten blieb letztlich fast unver-

ändert. Per saldo wuchs das Bestandsvolumen seit Jahresbeginn leicht um 38 Mio. Euro auf 3,7 Mrd. Euro. Das Neugeschäftsvolumen lag im ersten Halbjahr 2021 bei 514 Mio. Euro, Verkäufe und Fälligkeiten summierten sich auf 476 Mio. Euro.

### Refinanzierung

Hypothekendarlehen waren unverändert unser wichtigstes Refinanzierungsinstrument. Wir konnten uns damit zu sehr guten Bedingungen refinanzieren, wie insbesondere unsere drei Benchmark-Emissionen gezeigt haben.

Den Auftakt bildete im Januar die Emission eines Hypothekendarlehenbriefs in Höhe von 500 Mio. Euro mit einer Laufzeit von knapp 19 Jahren zu einem Spread von 1 Basispunkt über Swap-Mitte. Der Kupon beträgt 0,01 Prozent und die Investorenachfrage war sehr rege, sodass das Orderbuch nach zwei Stunden geschlossen wurde.

Ende April 2021 konnten wir mit einem Rekord-Spread bei langlaufenden Darlehenbriefen aufwarten. Der Hypothekendarlehenbrief mit einem Volumen über 500 Mio. Euro und einer Laufzeit von 15 Jahren wurde mit 3 Basispunkten unter Swap-Mitte emittiert. Der Kupon beträgt 0,25 Prozent. Die Investorenachfrage war so rege, dass das Orderbuch nach zwei Stunden bei 1,35 Mrd. Euro geschlossen wurde.

Anfang Juli 2021 kehrten wir sehr erfolgreich an den britischen Kapitalmarkt zurück und begaben erstmals seit 2013 einen Benchmark-Darlehenbrief in britischen Pfund. Das Emissionsvolumen war 350 Mio. GBP. Die Laufzeit beträgt knapp 3,5 Jahre, der Kupon 0,5 Prozent. Der Spread konnte aufgrund der starken Nachfrage im Laufe der Transaktion reduziert werden und beläuft sich auf 39 Basispunkte über Gilts, den britischen Staatsanleihen.



Ein zweiter Schwerpunkt unserer Emissionsaktivitäten waren ungedeckte Anleihen in Euro und Schweizer Franken.

Anfang März 2021 haben wir sehr erfolgreich eine grüne Senior-Non-Preferred-Anleihe über 500 Mio. Euro emittiert. Für die Bank war dies in zweifacher Hinsicht eine Premiere. Es ist unsere erste grüne Anleihe in dieser Produktkategorie. Darüber hinaus haben wir erstmals eine Senior-Non-Preferred-Anleihe im Benchmarkformat begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von acht Jahren. Der Kupon beträgt 0,375 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 57 Basispunkten über Swap-Mitte.

Neben den genannten Anleihen in Euro lag der Fokus im ersten Halbjahr 2021 auf der Emission in Schweizer Franken. So konnten bis Mitte Juli circa 1,1 Mrd. CHF emittiert werden. Hiervon wurden rund 700 Mio. CHF über syndizierte Anleihen am Kapitalmarkt und rund 400 Mio. CHF mittels Privatplatzierungen begeben. Diese rege Emissionstätigkeit erfolgte über verschiedene Laufzeiten (von 2 bis 20 Jahren) und Produktkategorien (Pfandbrief, Senior Preferred und Senior-Non-Preferred). Die Senior-Produkte wurden überwiegend im grünen Format begeben, wodurch wir neue Investorengruppen ansprechen und gewinnen konnten.

Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. Juni 2021 auf rund 4,3 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,6 Mrd. Euro auf Hypothekentpfandbriefe (inklusive Hypothekentpfandbriefe, die bei der EZB als Sicherheit hinterlegt wurden) und auf ungedeckte Anleihen rund 1,7 Mrd. Euro. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der Bank weiterhin nicht begeben.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss<sup>1</sup> stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 14 Prozent auf 187,9 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis<sup>2</sup> betrug minus 62,9 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss<sup>3</sup> lag bei 125,0 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 12 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Verwaltungsaufwendungen<sup>4</sup> nahmen um 1,4 Mio. Euro auf 68,1 Mio. Euro zu. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 2,6 Mio. Euro auf 32,6 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 0,2 Mio. Euro auf 33,0 Mio. Euro.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen reduzierten sich auf 2,5 Mio. Euro.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug minus 15,3 Mio. Euro gegenüber minus 15,5 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Im ersten Halbjahr 2021 wurde neben der erforderlichen Bildung von Einzelwertberichtigungen im sehr niedrigen einstelligen Millionenbereich bereits für mögliche derzeit noch nicht erkennbare Risiken vorgesorgt.

Im ersten Halbjahr 2021 lag das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit bei 39,7 Mio. Euro. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 21,4 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 18,3 Mio. Euro (Vorjahr 13,2 Mio. Euro).

### Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2021 auf 51,0 Mrd. Euro, nach 48,6 Mrd. Euro zum Jahresende 2020.

Die Gründe für die Steigerung um 5 Prozent liegen vor allem im erneut deutlichen Wachstum des Hypothekendarlehensbestandes um 1,5 Mrd. Euro auf 40,0 Mrd. Euro zum 30. Juni 2021. Im Geschäft mit Staaten und Banken lagen die Bestände mit 3,7 Mrd. Euro auf dem Jahresendniveau. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 41 Mio. Euro und stille Lasten von 11 Mio. Euro vorhanden.

Im Bestand befand sich bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 1.595,9 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach der CRR (Capital Requirements Regulation) lagen bei 1.710,5 Mio. Euro. Hierdurch ergab sich eine harte Kernkapitalquote zur Jahresmitte von 19,7 Prozent, nach 20,6 Prozent zum Jahresende 2020. Die Kernkapitalquote belief sich auf 21,1 Prozent (31. Dezember 2020: 22,2 Prozent), die Gesamtkapitalquote auf 21,6 Prozent (31. Dezember 2020: 22,8 Prozent). Die Leverage Ratio betrug zur Jahresmitte 2021 3,6 Prozent.

<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.

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 30.06.2021</b>	<b>1.751.214</b>	<b>2.297.141</b>	<b>4.048.355</b>
Namenschuldverschreibungen	40.408	1.427.024	1.467.432
davon Institutionelle Anleger	40.240	1.381.024	1.421.264
Schuldscheindarlehen Passiv	361.923	788.117	1.150.040
davon Institutionelle Anleger	101.476	492.117	593.593
Sonstige	1.348.883	82.000	1.430.883
davon Institutionelle Anleger	645.094	82.000	727.094

## RATING, NACHHALTIGKEIT UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Rating

Moody's hat im ersten Halbjahr 2021 keine Änderungen an den Ratings der MünchenerHyp vorgenommen:

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

\* Ausblick negativ.



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



## Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp blieben im ersten Halbjahr 2021 unverändert:

### DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2019

		2019	2020/2021
ISS-ESG		 rated by ISS-oekom B-	 RATED BY ISS ESG C+
imug	Nachhaltigkeitsrating / Unbesicherte Anleihen:	positiv (BB)	positiv (BB)
	Hypothekendarlehen:	positiv (BBB)	positiv (BBB)
	Öffentliche Pfandbriefe:	sehr positiv (A)	sehr positiv (A)
Sustainalytics		65 von 100 Punkten	Risk Score 17,4 (niedriges Risiko)*

\* Das bisherige Sustainalytics Scoring-System von 0 bis 100 Punkten wurde von einem „Risk Score“ (von 0 bis 40+ Punkten) abgelöst. Je niedriger der Risk-Score ausfällt, desto robuster ist das Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens zu bewerten.

## Regulatorische Rahmenbedingungen

Ab 30. Juni 2021 ist die Mindestquote von 100 Prozent bei der Net Stable Funding Ratio (NSFR) gemäß den Vorgaben der CRR II zwingend einzuhalten. Die MünchenerHyp liegt deutlich über dieser Grenze.

## PERSONAL

Die ertragsorientierte Wachstumsstrategie der Bank sowie die vielfältigen regulatorischen Anforderungen erforderten weiterhin einen entsprechenden Personalaufbau. Zur Wieder- und Erstbesetzung offener Stellen wurden bis Jahresmitte 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unbefristet neu eingestellt. Die Fluktuation ist leicht gestiegen, bewegt sich aber immer noch auf branchenüblichem Niveau.

## UNTERNEHMENSPLANUNG

Die Geschäfts- und Risikostrategie legt den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der MünchenerHyp fest und wurde turnusgemäß überprüft. Die Geschäftsstrategie richtet sich weiterhin auf ein ertragsorientiertes Wachstum der Hypothekenbestände und einen sukzessiven Abbau des Kreditgeschäfts mit Staaten und Banken, mit dem Ziel, die Profitabilität und somit die Thesaurierungskraft der Bank weiter zu stärken.

## AUSBLICK

### Ausblick: Chancen und Risiken

Der Ausblick auf die Konjunktur ist trotz der positiven Entwicklungen im zweiten Quartal 2021 von nur schwer einschätzbaren Unsicherheiten begleitet. Risiken für die weltwirtschaftliche Entwicklung bestehen vor allem im Entstehen neuer Varianten des Coronavirus, weiterer Infektionswellen und neuerlicher Lockdowns.

Die Konjunkturforscher sind dennoch in ihren Prognosen für die zweite Jahreshälfte 2021 positiv gestimmt. Das IFW Kiel erwartet einen Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts um 6,7 Prozent, der insbesondere darauf beruht, dass sich die Perspektiven für die Industrieländer verbessert haben. Für das Jahr 2022 wird ein Anstieg der weltweiten Wirtschaftsleistung um 4,8 Prozent prognostiziert. Auch für den Euroraum sind die Aussichten positiv. Die EU-Kommission hat in ihrer aktuellen Sommerprognose die Erwartungen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf 4,8 Prozent angehoben. Für 2022 rechnet sie mit 4,5 Prozent Wirtschaftswachstum.

Die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft haben sich mit dem Nachlassen der jüngsten Welle der Corona-Pandemie ebenfalls verbessert. Die Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Prognosen für das Jahr 2021 jüngst erhöht. Im Durchschnitt wird jetzt ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3,5 Prozent für 2021 und von 4,2 Prozent für 2022 vorhergesagt. Dämpfend können vor allem Liefer- und Materialengpässe wirken. Das wird sich in der Bauwirtschaft voraussichtlich in weiter steigenden Baupreisen niederschlagen. Zudem wird mit einem weiteren Anstieg der Bauinvestitionen gerechnet.

Die günstigen wirtschaftlichen Aussichten werden die Aktienmärkte unterstützen. Risiken bestehen aber auch an den Aktien- und Kapitalmärkten im möglichen Auftreten einer weiteren Infektionswelle. Deshalb ist weiterhin von einer expansiven Geldpolitik der Notenbanken auszugehen. Ebenfalls ist es aus diesem Grund sehr unwahrscheinlich, dass die EZB ihre Anleihekäufe zurückführen wird. Somit dürften diese Maßnahmen eine Erholung der Konjunktur unterstützen und das niedrige Zinsumfeld an den Anleihemärkten festigen.

Für die Devisenmärkte wird eine leicht positive Entwicklung des Euro prognostiziert, sowie Abschlüsse beim US-Dollar, da mit der globalen konjunkturellen Erholung dieser unter Druck geraten kann. Die Auswirkungen des Brexit könnten das Britische Pfund noch geringfügig belasten, da viele Auswirkungen auf die britische Wirtschaft erst im Jahresverlauf verstärkt sichtbar werden. Für den Schweizer Franken rechnen wir weiterhin mit geringen Schwankungen und eher gleichbleibenden Kursen.

Die Refinanzierungsspreads für Banken dürften attraktiv bleiben. Durch die TLTRO-Tender werden die Banken vorerst weiterhin mit viel Liquidität zu günstigen Zinsen versorgt. Dementsprechend bleibt das Volumen zur Refinanzierung der

Banken am Markt niedrig und sollte keinen Aufwärtsdruck auf die Refinanzierungsspreads ausüben.

Für die Covered-Bond-Märkte gehen die Experten deshalb für das Gesamtjahr 2021 von einer schwächeren Emissionstätigkeit aus. Prognostiziert wird ein Neuemissionsvolumen an Euro-Benchmark-Covered-Bonds in Höhe von 80 Mrd. Euro, dem Fälligkeiten von rund 130 Mrd. Euro gegenüberstehen. Es wird erwartet, dass diese Fälligkeiten nicht vollständig durch Neuemissionen ersetzt werden und dass dabei insbesondere die günstigen Zentralbankgelder über TLTRO-III zum Tragen kommen.

Trotz der positiven Konjunkturaussichten und der bislang gezeigten stabilen Verfassung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte gilt es weiterhin, mögliche negative Folgen der Corona-Pandemie im Blick zu behalten – vor allem, falls es zu einer oder mehreren neuen Infektionswellen mit Lockdown kommen sollte.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird im zweiten Halbjahr 2021 weiter durch niedrige Zinsen gestützt. Das dürfte sich auch positiv auf das Neugeschäft bei Immobilienfinanzierungen auswirken.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist von weiter steigenden Preisen für Häuser und Wohnungen auszugehen. So sind zum einen die Prognosen für den Arbeitsmarkt deutlich positiver und zum anderen bleibt der Wunsch nach mehr Wohnraum mit der Möglichkeit, einen Homeoffice-Arbeitsplatz einzurichten, bestehen. Des Weiteren bleibt das Angebot knapp, da die vielerorts niedrigen Neubaufertigstellungen den Bedarf an Wohnraum insbesondere in den Metropolen nicht decken können.

Auch in der Schweiz werden die Preise für Wohneigentum weiter steigen, ebenso wie die Mieten in den größeren Ballungsräumen. Lediglich in den ländlichen Regionen wird mit einem niedrigeren Mietpreiswachstum gerechnet.

Für den Wohnimmobilienmarkt in Österreich wird mit einer weiterhin hohen Nachfrage in den Ballungszentren gerechnet sowie mit steigenden Miet- und Wertentwicklungen. Gestützt wird die Nachfrage durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie den Aufschwung am Arbeitsmarkt.

Bei den Prognosen für die Gewerbeimmobilienmärkte gilt es, angesichts des Risikos einer möglichen weiteren Infektionswelle vorrangig die Entwicklung der unterschiedlichen Nutzungsarten zu betrachten.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien wird vor dem Hintergrund des stabilen Arbeitsmarkts zunehmen. Allerdings ist weiterhin offen, wie sich flexible Arbeitsmodelle auf die Büroflächennachfrage auswirken werden. Dessen ungeachtet werden vor allem Neubauobjekte in Spitzenlagen weiter sehr gefragt sein, weil Nutzer und Investoren zunehmend Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte legen. In diesem Zusammenhang wird damit gerechnet, dass ältere Gebäude als Value-Add-Objekte saniert und wieder auf den Markt gebracht werden.

Im Einzelhandelssegment ist die Erholung abhängig vom jeweiligen Sortiment und Handelsformat. Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Nahversorgungszentren haben während der Corona-Pandemie aufgrund ihrer Versorgungsfunktion keinen Umsatzrückgang verzeichnet. Im Gegensatz dazu stehen beispielsweise Modegeschäfte, die häufig als Hauptmieter in Einkaufszentren und innerstädtischen Geschäftslagen auftreten und starke Umsatzeinbußen verkraften mussten. Sowohl in Einkaufszentren als auch in

Geschäftslagen muss deshalb mit steigenden Leerständen und einem Rückgang der Marktmieten gerechnet werden.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird ausgeprägt bleiben, weil eine funktionierende und breit diversifizierte Logistik-Infrastruktur für die Wirtschaft als Folge der Corona-Pandemie wichtiger geworden ist. Das sorgt für ein weiterhin hohes Investitionsinteresse und Preissteigerungen. Ein weiterer Rückgang der Nettoanfangsrenditen ist deshalb mit Blick auf den Flächenmangel und Neubaurestriktionen vieler Metropolen wahrscheinlich.

Bei unserer Geschäftsplanung gehen wir davon aus, dass sich die Märkte wie beschrieben stabil bis positiv entwickeln werden. Gleichwohl beobachten wir die Marktentwicklung im Hinblick auf die Risiken, die insbesondere eine neue Infektionswelle mit sich bringen könnte, sehr genau.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung gehen wir von einem Neugeschäft aus, das mindestens das Vorjahresniveau erreichen wird. In der Partnerschaft mit den Genossenschaftsbanken erwarten wir ein Zusagevolumen in Höhe des Vorjahresergebnisses. In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern erwarten wir, das Ergebnis des Vorjahres steigern zu können. Für unser Geschäft in der Schweiz und in Österreich rechnen wir ebenfalls mit einer positiven Entwicklung. Dabei dürfte in Österreich die Ausweitung der Kooperationspartner zu einer weiteren Belebung des Vermittlungsgeschäfts führen.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung erwarten wir für das zweite Halbjahr eine positive Neugeschäftsentwicklung, da derzeit viele Darlehensanfragen vor dem Abschluss stehen. Die weiteren Geschäftsaussichten sehen wir insgesamt positiv, da es angesichts des Niedrigzinsumfelds kaum rentierliche

Anlagealternativen zu Immobilieninvestments gibt und zugleich der Anlagedruck in Europa wie auch in den USA hoch bleibt. Allerdings werden die Folgen des Lockdowns die Gewerbeimmobilienmärkte noch bis Ende 2021 beeinflussen und erst danach werden Aufholungs- und Wachstumschancen zum Tragen kommen. Risiken für unser Neugeschäft bestehen im Wesentlichen in möglichen konjunkturellen Folgen einer Fortsetzung der Corona-Pandemie. Wir werden folglich weiterhin konservativ finanzieren und Neugeschäft nach sorgfältiger Abwägung von Risiko- und Ertragsprofil generieren.

Der Syndizierungsmarkt für Finanzierungen von in Deutschland gelegenen Immobilien hat weiter an Dynamik gewonnen und präsentiert sich weitestgehend auf dem Niveau von vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Für Finanzierungen im europäischen Ausland und in den USA ist eine Zunahme der Aktivität bei der Übernahme von Syndizierungsrisiken bei den nationalen und internationalen Finanzierern erkennbar. Eine Verbesserung hin zu liquiden und vollständig funktionsfähigen Syndizierungsmärkten erwarten wir nach einer weiteren Stabilisierung der Immobilien- und Kapitalmärkte.

Insgesamt erwarten wir in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein Neugeschäftsergebnis über dem des Vorjahres.

Der Bestand an Anlagen 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 2021 insgesamt bei rund 8,5 bis 9,5 Mrd. Euro bewegen. Davon werden voraussichtlich 6,5 bis 7,0 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt eingeworben. Hypothekendarlehen bleiben dabei weiterhin unsere wichtigste Refinanzierungsquelle.

Im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden im zweiten Halbjahr weitere Themen aufgegriffen und daraus insbesondere Maßnahmen abgeleitet, um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen. Zudem wird ein bereichsübergreifendes Projekt aufgesetzt, um neue regulatorische Anforderungen umzusetzen.

Wir gehen davon aus, dass sich das Zins- und Provisionsergebnis trotz steigender Provisionsaufwendungen positiv entwickeln wird. Die Planziele für 2021 werden wir im Wesentlichen erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen Jahresüberschuss über 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 2021

AKTIVSEITE  
IN €

		30.06.2021	T€ 31.12.2020
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	1.311,29		10
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	577.462.414,26		151.900
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 577.462.414,26			
		<b>577.463.725,55</b>	<b>151.910</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	1.756.466,71		1.804
b) Kommunalkredite	100.580.922,58		100.576
c) andere Forderungen	1.568.343.335,42		1.833.316
darunter: täglich fällig € 890.079.585,48			
		<b>1.670.680.724,71</b>	<b>1.935.696</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	39.852.858.946,38		38.319.054
b) Kommunalkredite	1.419.578.017,89		1.754.449
c) andere Forderungen	147.377.811,86		191.435
		<b>41.419.814.776,13</b>	<b>40.264.938</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.262.309.089,23		1.906.376
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.550.527.651,69			(1.166.468)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.513.833.375,89			
ab) von anderen Emittenten € 711.781.437,54			(789.907)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 569.510.106,03			
b) eigene Schuldverschreibungen	4.500.127.125,00		3.750.170
Nennbetrag € 4.500.000.000,00			
		<b>6.762.436.214,23</b>	<b>5.656.546</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>50.430.395.440,62</b>	<b>48.009.090</b>

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 13

Fortsetzung Aktivseite von Seite 12

AKTIVSEITE  
IN €

		30.06.2021	31.12.2020
Übertrag:		50.430.395.440,62	48.009.090
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		<b>147.000.000,00</b>	<b>147.000</b>
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			
a) Beteiligungen	104.535.198,49		104.535
darunter: Kreditinstitute € 22.955.936,29			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		<b>104.553.698,49</b>	<b>104.554</b>
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		<b>12.351.601,64</b>	<b>12.352</b>
<b>8. Immaterielle Anlagewerte</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.591.954,75	4.203
<b>9. Sachanlagen</b>		<b>66.194.855,59</b>	<b>67.105</b>
<b>10. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>141.335.524,00</b>	<b>144.641</b>
<b>11. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	86.351.887,66		68.762
b) andere	16.121.249,87		711
		<b>102.473.137,53</b>	<b>69.473</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>51.007.896.212,62</b>	<b>48.558.418</b>

## PASSIVSEITE

IN €

		30.06.2021	T€ 31.12.2020
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	724.881.550,82		704.383
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	83.260.842,69		85.919
c) andere Verbindlichkeiten	7.340.597.529,94		6.828.229
darunter: täglich fällig € 1.182.220.369,20			
		<b>8.148.739.923,45</b>	7.618.531
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.113.364.867,52		9.157.495
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.456.807.410,94		1.808.582
c) andere Verbindlichkeiten	4.048.354.647,99		3.881.626
darunter: täglich fällig € 119.148.323,65			
		<b>14.618.526.926,45</b>	14.847.703
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) begebene Schuldverschreibungen	26.100.795.969,82		23.887.921
aa) Hypothekenspfandbriefe € 20.367.394.167,23			(19.174.300)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 85.677.934,96			(96.098)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 5.647.723.867,63			(4.617.523)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	120.332.762,55		164.058
		<b>26.221.128.732,37</b>	24.051.979
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>87.119.577,81</b>	140.379
<b>Übertrag:</b>		<b>49.075.515.160,08</b>	<b>46.658.592</b>

Fortsetzung Passivseite auf Seite 15



Fortsetzung Passivseite von Seite 14

PASSIVSEITE  
IN €

		30.06.2021	T€ 31.12.2020
Übertrag:		49.075.515.160,08	46.658.592
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	65.983.236,60	65.983.236,60	60.323
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	35.672.006,00		34.922
b) Steuerrückstellungen	2.845.000,00		595
c) andere Rückstellungen	33.633.309,59		36.810
		72.150.315,59	72.327
<b>7. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		29.500.000,00	49.700
<b>8. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kapitals</b>		113.843.351,55	115.719
<b>9. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		55.000.000,00	55.000
<b>10. Eigenkapital</b>			
a) gezeichnetes Kapital	1.197.596.260,00		1.153.052
aa) Geschäftsguthaben € 1.197.596.260,00			(1.153.052)
b) Ergebnismrücklagen	347.000.000,00		347.000
ba) gesetzliche Rücklage € 341.000.000,00			(341.000)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	51.307.888,80		46.705
		1.595.904.148,80	1.546.757
<b>Summe der Passiva</b>		51.007.896.212,62	48.558.418
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		766,94	1
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		4.829.591.433,55	4.750.652

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2021 BIS 30. JUNI 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
IN €

			01.01. bis 30.06.2021	01.01. bis 30.06.2020 T€
<b>1. Zinserträge aus</b>			<b>473.635.539,20</b>	<b>478.835</b>
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		451.586.007,06		459.588
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		22.049.532,14		19.247
<b>2. Zinsaufwendungen</b>			<b>286.281.809,62</b>	<b>313.949</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>			<b>500.054,74</b>	<b>250</b>
Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		500.054,74		250
<b>4. Provisionserträge</b>			<b>6.597.946,81</b>	<b>4.909</b>
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>			<b>69.461.102,61</b>	<b>58.715</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>			<b>944.780,76</b>	<b>441</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			<b>65.596.516,99</b>	<b>62.755</b>
a) Personalaufwand		32.549.572,13		29.950
aa) Löhne und Gehälter	27.359.885,64			25.386
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.189.686,49			4.564
darunter: für Altersversorgung 1.124.470,60 €				(940)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		33.046.944,86		32.805
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>			<b>2.500.000,01</b>	<b>3.950</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			<b>2.832.674,06</b>	<b>2.635</b>
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>15.305.779,46</b>	<b>15.511</b>
<b>11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>			<b>39.700.438,76</b>	<b>26.920</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			<b>21.429.678,64</b>	<b>13.750</b>
<b>13. Jahresüberschuss</b>			<b>18.270.760,12</b>	<b>13.170</b>
<b>14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>			<b>33.037.128,68</b>	<b>24.004</b>
<b>15. Bilanzgewinn</b>			<b>51.307.888,80</b>	<b>37.174</b>

# Anhang zum Halbjahresfinanzbericht per 30. Juni 2021 (verkürzt)

## Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes der Münchener Hypothekenbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragsteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30. Juni 2021 zeitanteilig berücksichtigt.

## Prüfungsverband

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

München, 3. August 2021

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand



**Dr. Louis Hagen**  
Vorsitzender des  
Vorstands



**Dr. Holger Horn**  
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 2021 bis zum 30. Juni 2021, 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 Halbjahresabschluss 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, 3. August 2021

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, 3. August 2021

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand



**Dr. Louis Hagen**  
Vorsitzender des  
Vorstands



**Dr. Holger Horn**  
Mitglied des  
Vorstands

# VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

## Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker » Kaufbeuren  
Sprecher des Vorstands  
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG  
**Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Gregor Scheller » Hallerndorf  
Vorsitzender des Vorstands  
VR Bank Bamberg-Forchheim eG  
**Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats**

I. K. H. Anna Herzogin in Bayern » Tegernsee  
Unternehmerin

Barbara von Grafenstein » München bis 30.06.2021  
Arbeitnehmervertreterin

Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu  
Vorstandssprecher  
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Thomas Höbel » Dachau  
Vorstandssprecher  
Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG

Jürgen Hölscher » Lingen  
Mitglied des Vorstands  
Volksbank Lingen eG

Rainer Jenniches » Bonn  
Vorsitzender des Vorstands  
VR-Bank Bonn eG

Reimund Käsbauer » München  
Arbeitnehmervertreter

Michael Schäffler » München  
Arbeitnehmervertreter

Claudia Schirsch » München ab 30.06.2021  
Arbeitnehmervertreterin

Kai Schubert » Trittau  
Mitglied des Vorstands  
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz » München  
Arbeitnehmervertreter

## Vorstand

Dr. Louis Hagen  
**Vorsitzender**

Dr. Holger Horn

## Generalbevollmächtigte

Ulrich Scheer  
Ingo Schramm

## Genossenschaftlicher Beirat

Frank Ostertag » Wildeshausen  
**Vorsitzender**

Herbert Kellner » Ismaning  
**Stellvertretender Vorsitzender**

Hans-Jörg Meier » Bühl  
**Stellvertretender Vorsitzender**

Manfred Asenbauer » Passau  
Matthias Berkessel » Diez  
Frank Buchheit » Lebach  
Dietmar Dertwinkel » Münster  
Jürgen Edel » Giengen  
Bernhard Failer » Grafing  
Josef Frauenlob » Bad Reichenhall  
Steffen Fromm » Neu-Ulm  
Herbert Hermes » Vechta  
Johannes Hofmann » Erlangen  
Carsten Jung » Berlin  
Thomas Lange » Ingolstadt  
Tobias Meurer » Mainz  
Stefan Rinsch » Krefeld  
Michael Schneider » Tauberbischofsheim  
Remo Teichert » Dresden  
Martin Traub » Ehingen  
Karsten Voß » Hamburg  
Thorsten Wolff » Salzkotten

# MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG (AB 24.06.2021)

Peter Bahlmann » Bankdirektor  
 Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor  
 Gunnar Bertram » Bankdirektor  
 Horst Bertram » Investor-Relations-Betreuer  
 Thomas Bierfreund » Bankdirektor  
 Christian Dietrich » Bankdirektor  
 Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin  
 Clemens Fritz » Bankdirektor  
 Rainer Geis » Bankdirektor  
 Josef Geserer » Bankdirektor  
 Helmut Graf » Bankdirektor  
 Markus Gschwandtner » Bankdirektor  
 Dr. Harald Heker » Vorstandsvorsitzender  
 Martin Herding » Bankdirektor  
 Joachim Hettler » Bankdirektor  
 Dr. Michael Hies » Geschäftsführer  
 Ingo Hinzmann » Bankdirektor  
 Michael Hohmann » Bankdirektor  
 Konrad Irtel » Bankdirektor i. R.  
 Thomas Jakoby » Bankdirektor  
 Andreas Jeske » Bankdirektor  
 Michael Joop » Bankdirektor  
 Carsten Jung » Bankdirektor  
 Herbert Kellner » Bankdirektor  
 Manfred Klaar » Bankdirektor  
 Robert Kling » Bankdirektor  
 Dr. Carsten Krauß » Bankdirektor  
 Norbert Lautenschläger » Bankdirektor  
 Marcus Wilfried Leiedecker » Bankdirektor  
 Martin Leis » Bankdirektor  
 Dr. Ursula Lipowsky » Rechtsanwältin

Georg Litmathe » Wirtschaftsprüfer / Steuerberater a. D.  
 Thomas Ludwig » Bankdirektor  
 Jan Mackenberg » Bankdirektor  
 Karl Magenau » Bankdirektor  
 Gregor Mersmann » Bankdirektor  
 Klaus Merz » Bankdirektor  
 Markus Merz » Bankdirektor  
 Franz Dierk Meurers » Bankdirektor  
 Jens Ulrich Meyer » Bankdirektor  
 Prof. Dr. Peter Otto Mülbert » Universitätsprofessor  
 Carsten Müller » Bankdirektor  
 Markus Müller » Bankdirektor  
 S. D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg »  
 Geschäftsführender Eigentümer  
 Heinrich Oberreitmeier » Bankdirektor  
 Armin Pabst » Bankdirektor i. R.  
 Markus Pavlasek » Bankdirektor  
 Karsten Petersen » Bankdirektor  
 Claus Preiss » Bankdirektor  
 Jens Prößer » Bankdirektor  
 Jan H. Reese » Bankdirektor  
 Richard Riedmaier » Bankdirektor  
 Frank Ruffing » Bankdirektor  
 André Schaffeld » Bankdirektor  
 Ulrich Scheppan » Bankdirektor  
 Michael Schlagenhauer » Bankdirektor  
 Dr. Eckhard Schmid » Rechtsanwalt  
 Franz Schmid » Bankdirektor  
 Andreas Schmidt » Vorstand  
 Andreas Schmidt » Immobilienfachwirt (IHK)  
 Dr. Marc Alexander Schmieder » Rechtsanwalt

Carsten Schüler » Immobilienkaufmann  
 Thorsten Schwengels » Bankdirektor  
 Roland Seidl » Bankdirektor  
 Hermann-Josef Simonis » Bankdirektor  
 Martin Spils » Bankdirektor  
 Jörg Stahl » Bankdirektor  
 Thomas Standar » Bankdirektor  
 Thomas Stolper » Bankdirektor  
 Remo Teichert » Bankdirektor  
 Stefan Terveer » Bankdirektor  
 Werner Thomann » Bankdirektor  
 Martin Trahe » Bankdirektor  
 Florian Ungethüm » Rechtsanwalt  
 Peter Voggenreiter » Bankdirektor  
 Karsten Voß » Bankdirektor  
 Chris Wallbaum » Bankdirektor  
 Dr. Gerhard Walther » Bankdirektor  
 Silke Wolf » Geschäftsführerin  
 Michael Zaigler » Geschäftsführer



# Impressum

## Herausgeber

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

## Koordination

Stab – Kommunikation und Marketing  
Münchener Hypothekenbank eG

## Konzeption | Gestaltung

MPM Corporate Communication Solutions  
Mainz  
www.mpm.de



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](mailto:info@muenchenerhyp.de)

[www.muenchenerhyp.de](http://www.muenchenerhyp.de)