



TRADITION IN
BEWEGUNG

Inhalt

3	Zwischenlagebericht 2022
12	Bilanz zum 30. Juni 2022
16	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Anhang zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 (verkürzt)
18	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
19	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
20	Verantwortliche und Gremien
21	Mitglieder der Vertreterversammlung
22	Impressum

Zwischenlagebericht 2022

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle Entwicklung

Die Erholung der Weltwirtschaft kam durch den russischen Angriff auf die Ukraine ins Stocken. Lieferengpässe haben wieder zugenommen und die Inflation ist kräftig gestiegen. Darüber hinaus verstärkte die Null-Covid-Politik Chinas die Angebotsprobleme. Die globale Wirtschaftsleistung schwächte sich deshalb deutlich ab, sodass die Weltproduktion im ersten Quartal 2022 nur um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal zunahm.

Auch im Euroraum beeinträchtigte der Ukraine-Krieg die wirtschaftliche Entwicklung. Insgesamt aber zeigte sich die Konjunktur im ersten Quartal 2022 relativ robust. Das Wirtschaftswachstum verbesserte sich gegenüber dem letzten Quartal des Vorjahres auf 0,6 Prozent. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich ebenfalls stabil. Deutlich gestiegen ist jedoch die Inflation, und zwar auf 8,6 Prozent im Juni.

Die deutsche Wirtschaft konnte trotz der Verwerfungen durch Lieferengpässe und Inflation im ersten Quartal ein leichtes Wachstum um 0,2 Prozent verzeichnen. Negativ entwickelte sich die Wertschöpfung im produzierenden Gewerbe mit Ausnahme der Bauwirtschaft. So stiegen die Bauinvestitionen gegenüber dem Vorquartal um 4,6 Prozent. Im zweiten Quartal stagnierte das Bruttoinlandsprodukt nach den Angaben des Statistischen Bundesamts.

Der Ukraine-Krieg und die Lieferengpässe hatten noch keine Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2022 bei 5,2 Prozent und damit 0,5 Prozentpunkte unter der des entsprechenden Vorjahresmonats. Insgesamt waren rund 2,4 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet – rund 250.000 weniger als im Juni des Vorjahres. Die Inflation hat sich als Folge des Ukraine-Krieges im ersten Halbjahr massiv erhöht. Mit 7,9 Prozent erreichte sie im Mai 2022 einen historischen Höchststand. Vorangetrieben wurde der Anstieg der Inflation von den starken Preissteigerungen für Energieprodukte und Nahrungsmittel.

Finanzmärkte

Im ersten Halbjahr 2022 bestimmten die steigenden Inflations-sorgen und der Krieg in der Ukraine maßgeblich die Entwick-lungen an den internationalen Finanzmärkten.

Die Renditen an den Anleihemärkten stiegen angesichts der hohen Inflationsraten und -erwartungen über alle Markt-segmente deutlich. Dazu beigetragen haben auch die geld-politischen Neuausrichtungen, die von den wichtigen Zentral-banken vorangetrieben wurden. So haben die Zentralbanken Großbritanniens und der USA mit mehreren Leitzinserhöhungen ihren geldpolitischen Kurs weiter gestrafft. Zudem hat die Federal Reserve seit Juni 2022 ihre Wertpapierbestände redu-ziert, die sie im Rahmen von geldpolitischen Ankaufprogrammen erworben hatte.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine verstärkte insbesondere durch erheblich gestiegene Energiepreise die Inflations-sorgen der Marktteilnehmer und deren Erwartung einer schnelleren

Anpassung der geldpolitischen Ausrichtung in Europa. Die Europäische Zentralbank (EZB) sendete zunächst unterschied-liche Signale hinsichtlich einer Leitzinserhöhung und nahm im Juli eine erste Erhöhung des Hauptrefinanzierungssatzes um 50 Basispunkte auf 0,5 Prozent vor.

Die Unsicherheit bezüglich der weiteren konjunkturellen Entwicklung führte zu steigenden Finanzmarktvolatilitäten und einem Einbruch der Aktienkurse. Zudem belastete das höhere Zinsniveau die Aktienmärkte. Insgesamt verloren die europäischen und US-amerikanischen Aktien seit Jahresbeginn spürbar an Wert. An den Devisenmärkten drückten die befürch-teten ökonomischen Folgen des Krieges sowie die Erwartungen über das unterschiedliche Tempo der geldpolitischen Anpas-sungen in den großen Währungsräumen den Kurs des Euro.

Am Devisenmarkt hat der Euro gegenüber dem US-Dollar stark an Wert verloren und lag zum Ende des zweiten Quartals noch bei 1,0482 US-Dollar. Im Juli ging der Kurs weiter zurück und erreichte Mitte des Monats die Parität.

Am Rentenmarkt zogen die nominalen Renditen von Staats-anleihen seit Jahresbeginn sehr deutlich an. Die Staats-anleihemärkte reagierten damit auf steigende Inflationsraten, höhere Inflationserwartungen der Marktteilnehmer und die Aussichten auf eine weniger expansive Geldpolitik. Da die Investoren einen sogenannten sicheren Hafen suchten, sanken wegen der höheren Nachfrage vorübergehend die Renditen internationaler Benchmarkanleihen. Angesichts weltweit steigender Inflationsraten knüpften sie jedoch wieder schnell an die vorangegangene Aufwärtsentwicklung an.

Der Covered-Bond-Markt zeigte sich im ersten Halbjahr unerwartet lebhaft. Insgesamt wurden Benchmarkemissionen in einem Volumen von 117,5 Mrd. Euro begeben nach rund 46 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum. Ein Grund dafür war das nahende Ende des TLTRO-III-Programms der EZB, über das sich Banken mit Liquidität versorgen konnten. Die Nachfrage nach Covered Bonds wurde zudem weiter durch das Ankaufprogramm der EZB (CBPP 3) gestützt, jedoch im geringeren Umfang als in den Vorjahren, da nur noch die Fälligkeiten von der EZB reinvestiert werden.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

Wohnimmobilien Deutschland

An den Wohnimmobilienmärkten stiegen die Kaufpreise weiterhin sehr deutlich. Nach Angaben des vdp-Immobilienpreisindex erhöhten sich die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum im ersten Quartal 2022 um 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen im selben Zeitraum um 3,7 Prozent.

Die Hypothekenzinsen sind seit Jahresanfang sehr dynamisch gestiegen. So verdreifachte sich der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen von weniger als 1 Prozent zum Jahresanfang 2022 auf über 3 Prozent zum Ende des ersten Halbjahres.

Die Kreditnachfrage nach Wohnungsbaukrediten war weiterhin hoch, da potenzielle Hauskäufer versuchten, sich noch möglichst niedrige Zinsen zu sichern. Sie ging gemäß der Bank Lending Survey der Deutschen Bundesbank im zweiten Quartal marginal zurück. Das lag vor allem daran, dass die Banken ihre Kreditrichtlinien stark verschärften, sodass sich die Ablehnungsquote deutlich erhöhte.

Die Zahl der Baugenehmigungen ging aufgrund von Lieferengpässen, höherer Kosten für Materialien und steigender Zinsen im Zeitraum von Januar bis Mai um 1,6 Prozent zurück.

Die Nachfrage nach Wohnportfolios als Anlageklasse blieb mit 6,9 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte unter dem langfristigen Halbjahresdurchschnitt von 7,5 Mrd. Euro. Grund dafür ist, dass Investoren aufgrund von Ukraine-Krieg, Inflation und steigenden Zinsen zunehmend zurückhaltend agierten.

Wohnimmobilien international

In vielen internationalen Metropolen überstieg die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot, sodass sich der Erwerb von Wohneigentum zunehmend verteuerte. Selbst Haushalte mit überdurchschnittlich hohem Einkommen entscheiden sich vielerorts zu mieten, anstatt zu kaufen. In den USA und Großbritannien ist dadurch ein Trend zum Mietwohnungsmarkt entstanden, den es so vorher nicht gegeben hat. Investoren schätzen dieses neue Segment, weil die Mieteinnahmen stabile Erträge versprechen.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich stabil, obwohl die Zinsen deutlich stiegen. Die Preise für Wohneigentum erhöhten sich im ersten Halbjahr 2022 um 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, wobei das Preiswachstum bei Einfamilienhäusern stärker ausfiel als bei Eigentumswohnungen.

Der Wohnimmobilienmarkt in Österreich zeigte ein kräftiges Preiswachstum. Bundesweit stiegen die Immobilienpreise im ersten Quartal um 12,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zudem hat sich trotz einer leichten Verschärfung der Kreditrichtlinien der Banken das Wachstum der Immobilienfinanzierungen für private Haushalte im ersten Quartal beschleunigt. Es betrug im März 7,2 Prozent gegenüber 6,1 Prozent im entsprechenden Vorjahresmonat.

Gewerbeimmobilien Deutschland

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt waren gegenläufige Entwicklungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten zu beobachten. Die Vermietungsmärkte zeigten sich in der ersten Jahreshälfte überaus robust, weil Nutzer, die in den letzten zwei Jahren pandemiebedingt Anmietungen verschoben hatten, nun Mietverträge abschlossen. An den Investmentmärkten machte sich hingegen der Anstieg der Hypothekenzinsen deutlich bemerkbar.

Nach Angaben von Real Capital Analytics wurden in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Volumen von 19,9 Mrd. Euro verkauft. So wenig Umsatz wurde zuletzt in der ersten Jahreshälfte 2013 erzielt, als die Eurokrise die Märkte verunsicherte. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 33 Prozent. Der Anstieg der Hypothekenzinsen führte dazu, dass die Kalkulation vieler Investoren bei dem aktuell niedrigen Renditeniveau nicht mehr aufging, sodass Investitionen nicht getätigt wurden.

Im ersten Quartal 2022 wurden rund 17 Prozent mehr Bürofläche in den deutschen großen Metropolen vermietet als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Spitzenbüromieten stiegen um rund 3 Prozent im Durchschnitt der sieben großen Metropolen. Dabei ist zu beobachten, dass Mieter größeren Wert auf moderne und flexible Büroflächen legen, die sich für hybrides Arbeiten eignen. So stieg die Leerstandsquote im selben Zeitraum von durchschnittlich 4,4 Prozent auf 4,8 Prozent, weil Büronutzer zwar weniger Fläche benötigten, dafür aber erstklassige Ausstattung suchten. Die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen in den großen Metropolen sind im Jahresvergleich nochmals gesunken, und zwar auf 2,6 Prozent im ersten Quartal 2022 von 2,8 Prozent im gleichen Vorjahreszeitraum. Die niedrigsten Nettoanfangsrenditen werden derzeit in Berlin und München mit 2,5 Prozent registriert.

Einzelhandelsimmobilien sind differenziert zu betrachten. Die Einzelhandelsmieten in deutschen Innenstädten sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Prozent gesunken. Die Mieten in Shoppingcentern sind im Jahresvergleich um rund 1 Prozent zurückgegangen. Die Nettoanfangsrenditen in den Innenstadtlagen waren stabil mit durchschnittlich 3,1 Prozent. Bei Shoppingcentern spiegelt sich der Mietrückgang auch im Renditeniveau wider, das inzwischen bei durchschnittlich 5,1 Prozent liegt. Umsätze im Einzelhandel wurden durch steigende Verbraucherpreise belastet, weil Haushalte weniger konsumierten.

Logistikimmobilien haben durch den Ukraine-Krieg weiter an Bedeutung gewonnen. Die Diversifizierung von Lieferketten wird immer wichtiger, auch weil die Null-Covid-Strategie Chinas zu anhaltenden Lieferengpässen führte. Nutzer zeigten ebenso wie Investoren unverändert hohes Interesse an Logistikimmobilien an Verkehrsknotenpunkten.

Gewerbeimmobilien international

Institutionelle Investoren erwarben in Europa in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Volumen von rund 116 Mrd. Euro, ein Plus von 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Mit rund 37 Mrd. Euro war Großbritannien der gefragteste Gewerbeimmobilienmarkt in Europa. Im internationalen Vergleich waren Büroimmobilieninvestments in zentraler Lage Londons mit 3,5 Prozent Nettoanfangsrendite besonders attraktiv. Das Preisniveau wurde zudem durch ein stabiles Mietpreiswachstum von rund 10 Prozent untermauert. Im Gegensatz zu Büroimmobilien gab es bei Einzelhandelsimmobilien weitere Mietrückgänge von rund 5 Prozent im Jahresvergleich.

In Frankreich wurden im ersten Halbjahr rund 15 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert. Mit einer Nettoanfangsrendite von 2,7 Prozent für Büroimmobilien zählte die Pariser Innenstadt weiterhin zu den teuersten Immobilienmärkten in Europa. Die Spitzenmieten sind seit Jahresanfang unverändert.

In den Niederlanden wurden in der ersten Jahreshälfte rund 5 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert. Das entspricht einem Rückgang um 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und ist auf fehlendes Investmentangebot zurückzuführen. Die Nettoanfangsrenditen sanken im ersten Halbjahr um 10 Basispunkte auf 2,9 Prozent für Büroimmobilien in Amsterdam.

In Spanien erholte sich das Transaktionsvolumen und stieg um 28 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf rund 5,9 Mrd. Euro. Die Renditen sanken um 10 Basispunkte in Barcelona, sodass dort die Nettoanfangsrenditen bei 3,1 Prozent für Bürogebäude lagen. In Madrid blieben die Nettoanfangsrenditen stabil bei 3,0 Prozent. Im Segment der Einzelhandelsimmobilien ist auch in Spanien ein weiterer Rückgang der Mietniveaus und leichter Anstieg der Renditen zu verzeichnen.

In den USA stieg das Investitionsvolumen im ersten Quartal 2022 um 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf 150 Mrd. US-Dollar. Das gefragteste Segment waren Multifamily Apartments mit 57 Mrd. US-Dollar, wobei es sich um hochpreisige Mietwohnungen in ausgewählten, wirtschaftsstarken Märkten handelt. New York und Los Angeles waren die Märkte mit dem höchsten Investitionsvolumen über alle Nutzungsarten.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Hypothekeneugeschäft

Die Nachfrage nach unseren Immobilienfinanzierungen war im ersten Halbjahr unverändert hoch. Ein wesentlicher Grund war, dass vor allem in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland die Kunden sich angesichts dynamischer Zins- und Baukostensteigerungen noch möglichst günstige langfristige Konditionen sichern wollten.

Unser Neugeschäft belief sich zum 30. Juni 2022 auf 3,5 Mrd. Euro gegenüber 3,1 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum. Das ist ein Zuwachs von 15 Prozent. Mit dem Ergebnis sind wir zufrieden, da wir sowohl in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung als auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung das Neugeschäft insgesamt ausbauen konnten.

In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung stieg das Zusagevolumen um 5 Prozent auf 2,2 Mrd. Euro (Vorjahr 2,1 Mrd. Euro). Den größten Zuwachs erzielten wir im Verbundgeschäft mit den Genossenschaftsbanken, das sich um 11 Prozent auf 1,6 Mrd. Euro erhöhte. Nachgefragt waren vor allem Bestands- und Anschlussfinanzierungen, weniger dagegen aufgrund der steigenden Baukosten Neubaufinanzierungen.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister stieg in Deutschland gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 6 Prozent auf 461 Mio. Euro. Das Geschäft mit unserem Schweizer Vermittlungspartner PostFinance ging von 173 Mio. Euro auf 95 Mio. Euro zurück. Grund dafür waren die schnellen Zinsanstiege auch in der Schweiz. In Österreich wurden im ersten Halbjahr Finanzierungen in Höhe von 17 Mio. Euro abgesetzt – ein leichter Rückgang um 3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Rückgang liegt im Wesentlichen darin begründet, dass sich einer unserer Kooperationspartner aus dem österreichischen Markt zurückgezogen hat.

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft liegt zur Jahresmitte um 34 Prozent über dem Vorjahresvolumen. Es wurde ein Neugeschäftsvolumen von rund 1,3 Mrd. Euro erreicht nach 1,0 Mrd. Euro zum 30. Juni 2021. Auch unter Ertragsgesichtspunkten entwickelte sich das Neugeschäft positiv.

Der Trend des Vorjahres mit dem Schwerpunkt Inlandsgeschäft hat sich weiter verstärkt, sodass dieses nunmehr mit 1,05 Mrd. Euro rund 80 Prozent des gesamten gewerblichen Neugeschäfts ausmacht. Im Auslandsgeschäft wurde das Neugeschäftsvolumen des Vorjahres leicht unterschritten. Finanzierungen in einer Gesamthöhe von 269 Mio. Euro wurden zugesagt. Dominiert wurde das Auslandsgeschäft vom US-Konsortialgeschäft mit einem Anteil von 72 Prozent. Weitere 17 Prozent entfielen auf das Neugeschäft mit niederländischen Immobilien.

In Bezug auf die Anlageklassen dominierten Büroimmobilien und gleich danach Wohnimmobilien. Im Vergleich zum Vorjahr haben auch Einzelhandelsimmobilien einen signifikanten Anteil am Neugeschäft, wobei insbesondere Objekte mit Nahversorgungsscharakter im Fokus standen. Insgesamt decken diese drei Anlageklassen gut 95 Prozent des Neugeschäftsvolumens ab.

Der Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung blieb hoch, wenngleich die Margen leicht gestiegen sind. Seit dem zweiten Quartal ist bedingt durch den Ukraine-Krieg und Zinssteigerungen eine Verlangsamung der Marktaktivitäten festzustellen. Kaufentscheidungen und Finanzierungsanfragen der Investoren werden zunehmend verschoben oder „on-hold“ gesetzt.

Der Syndizierungsmarkt für Finanzierungen von in Deutschland, dem europäischen Ausland und den USA gelegenen Immobilien hatte vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine annähernd das Niveau von vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie erreicht. Nach einem starken ersten Quartal haben wir im zweiten Quartal jedoch deutlich weniger zur MünchenerHyp passendes Transaktionsvolumen am Markt gesehen.

Der Ukraine-Krieg zeigte bislang keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Finanzierungsgeschäft der MünchenerHyp. Wir haben weder in Russland noch in der Ukraine Objekte finanziert.

Kapitalmarktgeschäft

Das Kapitalmarktgeschäft wird weiterhin vor allem zur Steuerung der Liquidität betrieben. Die Rahmenbedingungen haben sich gegenüber den Vorjahren kaum geändert. Aufgrund der hohen EZB-Käufe wurden LCR-fähige Wertpapiere weiter auf sehr hohen Spreadniveaus gehandelt, jedoch ist eine zunehmende Differenzierung durch Renditeausweitungen zwischen europäischen Staatsanleihen zu beobachten. In diesem Umfeld rentierte sich der Kauf von bonitätsstarken Staats- und Banktiteln nur bedingt, weshalb aufgrund der hohen Bilanzsummenkosten Käufe auf das Nötigste beschränkt wurden.

Durch Fälligkeiten und geringe Neukäufe blieb der Bestand an liquiden Wertpapieren und Schuldscheindarlehen fremder Emittenten letztlich fast unverändert. Per saldo wuchs das Bestandsvolumen leicht um 44 Mio. Euro auf 3,6 Mrd. Euro. Das Neugeschäftsvolumen lag im ersten Halbjahr 2022 bei 312 Mio. Euro; Verkäufe und Fälligkeiten summierten sich auf 268 Mio. Euro.

Refinanzierung

Der Schwerpunkt bei den großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten lag im ersten Halbjahr auf der Emission von Pfandbriefen und ungedeckten Anleihen in Euro und Schweizer Franken.

Den Auftakt machte im Januar die Emission eines Hypothekenpfandbriefs in Höhe von 750 Mio. Euro mit einer Laufzeit von sieben Jahren zu einem Spread von 3 Basispunkten über Swap-Mitte. Der Kupon beträgt 0,125 Prozent und die Investorennachfrage war sehr rege.

Anfang April 2022 haben wir sehr erfolgreich einen grünen Jumbo-Hypothekenpfandbrief im Volumen von 1 Mrd. Euro emittiert. Der Pfandbrief basiert auf dem Green Bond Framework der MünchenerHyp, das die ICMA Green Bond Principles erfüllt und den Mindeststandards des vdp für grüne Pfandbriefe entspricht. Die Anleihe hat eine Laufzeit von sieben Jahren und zehn Monaten. Der Kupon beträgt 1,25 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 2 Basispunkten über Swap-Mitte. Der Jumbopfandbrief war so stark nachgefragt, dass das Orderbuch nach rund zwei Stunden bei einem Volumen von über 2,7 Mrd. Euro geschlossen wurde. Rund ein Drittel des Emissionsvolumens wurde von Investoren gezeichnet, die sich auf grüne und nachhaltige Investments spezialisiert haben.

Darüber hinaus lag der Fokus im ersten Halbjahr 2022, wie in den Vorjahren, auf Emissionen in Schweizer Franken. So konnten bis zum Halbjahr rund 675 Mio. CHF emittiert werden. Diese wurden überwiegend über syndizierte Anleihen am Kapitalmarkt begeben. Die rege Emissionstätigkeit erstreckte sich über verschiedene Laufzeiten und die Produktkategorien Pfandbrief, Senior-Non-Preferred und Additional Tier 1. Die Senior-Non-Preferred-Anleihe wurde im grünen Format begeben.

Eine Additional-Tier-1-Anleihe in Höhe von 75 Mio. CHF wurde im Mai 2022 in einem herausfordernden, sehr volatilen Kapitalmarktumfeld emittiert. Mit der erfolgreichen Emission haben wir unsere Eigenkapitalstruktur in Bezug auf die Anforderungen der Bankenaufsicht an das zusätzliche Kernkapital optimieren können. Der Kupon beträgt 5,75 Prozent. Die Laufzeit ist unbestimmt. Die Anleihe kann von uns erstmals im Juni 2027 gekündigt werden. Das gesamte Emissionsvolumen wurde in der Schweiz platziert und größtenteils von Vermögensverwaltern geordert.

Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. Juni 2022 auf rund 3,5 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,8 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen und auf ungedeckte Anleihen rund 0,7 Mrd. Euro. Darüber hinaus wurde das Geldmarktgeschäft mit Nicht-Kreditinstituten (insbesondere Länder und Kommunen) stark ausgebaut. Das dabei eingeworbene Volumen beläuft sich auf rund 1 Mrd. Euro.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss¹ stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 13 Prozent auf 211,5 Mio. Euro. In den Zinsüberschuss eingeflossen ist auch eine Prämie für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) mit der EZB in Höhe von 21,8 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis² betrug minus 58,9 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss³ lag bei 152,6 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 22 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Verwaltungsaufwendungen⁴ nahmen insgesamt um 6,0 Mio. Euro auf 74,1 Mio. Euro zu. Darunter erhöhten sich die Personalaufwendungen um 1,0 Mio. Euro auf 33,6 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 5,2 Mio. Euro auf 38,2 Mio. Euro. Den größten Anteil an dieser Steigerung haben mit einem Zuwachs von 2,5 Mio. Euro die direkten regulatorischen Kosten, die sich insgesamt auf 16,5 Mio. Euro belaufen.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen reduzierten sich auf 2,3 Mio. Euro.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug minus 21,1 Mio. Euro gegenüber minus 15,3 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Im ersten Halbjahr 2022 wurde neben der erforderlichen Bildung von Einzelwertberichtigungen bereits für mögliche derzeit noch nicht erkennbare Risiken vorgesorgt.

Im ersten Halbjahr 2022 lag das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit bei 60,8 Mio. Euro. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 28,8 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 32,0 Mio. Euro (Vorjahr 18,3 Mio. Euro).

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2022 auf 55,1 Mrd. Euro nach 52,5 Mrd. Euro zum Jahresende 2021.

Die Gründe für die Steigerung um 5 Prozent liegen vor allem im erneut deutlichen Wachstum des Hypothekendarlehensbestandes um 1,7 Mrd. Euro auf 43,4 Mrd. Euro zum 30. Juni 2022.

Im Geschäft mit Staaten und Banken lagen die Bestände mit 3,6 Mrd. Euro auf dem Jahresendniveau. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 24 Mio. Euro und stille Lasten von 20 Mio. Euro vorhanden.

Im Bestand befand sich bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 1.673,2 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach der CRR (Capital Requirements Regulation) lagen bei 1.901,3 Mio. Euro. Dadurch ergab sich eine harte Kernkapitalquote zur Jahresmitte von 18,9 Prozent nach 20,4 Prozent zum Jahresende 2021. Die Kernkapitalquote belief sich auf 21,2 Prozent (31. Dezember 2021: 21,9 Prozent) und die Gesamtkapitalquote auf 21,7 Prozent (31. Dezember 2021: 22,5 Prozent). Die Leverage Ratio betrug zur Jahresmitte 2022 3,6 Prozent.

¹ Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 „Zinserträge“ plus Position 3 „laufende Erträge“ abzüglich der Position 2 „Zinsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

³ Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionsergebnis.

⁴ 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
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2022	2.496.289	2.672.648	5.168.937
Namenschuldverschreibungen	24.414	1.477.453	1.501.867
davon Institutionelle Anleger	23.534	1.303.658	1.327.192
Schuldscheindarlehen Passiv	636.532	858.954	1.495.486
davon Institutionelle Anleger	153.593	514.654	668.247
Sonstige	1.835.343	336.241	2.171.584
davon Institutionelle Anleger	1.365.209	291.241	1.656.450

RATING, NACHHALTIGKEIT UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Rating

Moody's hat im ersten Halbjahr 2022 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*

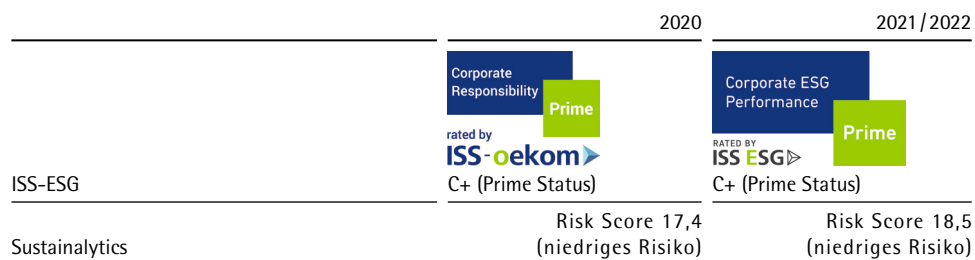
* Ausblick stabil.

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 2022 unverändert:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2020



ORGANE UND GREMIEN

Zum 1. April 2022 trat Markus Wirsén in den Vorstand der MünchenerHyp ein. Er war zuvor Bereichsleiter Sanierung & Abwicklung bei der DZ HYP AG.

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 36 Mitarbeitende unbefristet neu eingestellt. Die Fluktuation ist zudem gesunken.

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

Chancen und Risiken

Die konjunkturellen Aussichten haben sich im Verlauf des ersten Halbjahres immer stärker eingetrübt. Die hohe Inflation, anhaltende Lieferengpässe und die Folgen des Ukraine-Krieges veranlassten die Konjunkturforscher, ihre Prognosen für 2022 und 2023 deutlich nach unten zu korrigieren. Die OECD erwartet für das Jahr 2022 nunmehr nur noch ein Wachstum von 3,0 Prozent statt 4,5 Prozent. Für 2023 senkte die OECD ihre Vorhersage von 3,2 Prozent auf 2,8 Prozent.

Auch für den Euroraum haben sich die Konjunkturperspektiven zunehmend verschlechtert. Im Juli 2022 hat die EU-Kommission ihre Wachstumsprognose nochmals deutlich gesenkt. Sie geht nunmehr davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt des Euro-raums im Jahr 2022 um 2,6 Prozent wachsen wird und 2023 lediglich um 1,4 Prozent. Sie begründete die Anpassungen damit, dass sich die durch den Ukraine-Krieg hervorgerufenen negativen Entwicklungen weiter verfestigt haben. Diese umfassen insbesondere die Gefahren für die Energieversorgung, schwierigere Finanzierungsbedingungen und schlechtere Aussichten für die globale Konjunktur.

Damit haben sich auch die Aussichten für die deutsche Wirtschaft weiter eingetrübt. Die EU-Kommission prognostiziert für 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 1,4 Prozent. Das wäre das niedrigste Wachstum im Euroraum. Für 2023 werden 1,3 Prozent angenommen. Sollte zudem Russland die Gaslieferungen stoppen, wird aufgrund von damit einhergehenden Schwierigkeiten bei der Energieversorgung von den Konjunkturexperten auch eine Rezession nicht ausgeschlossen. Die Perspektiven für die Bauwirtschaft haben sich aufgrund der Materialengpässe zuletzt eingetrübt. Sobald diese jedoch überwunden sind, erwarten die Konjunkturexperten des IfW Kiel wieder einen Anstieg der Bauinvestitionen, da die Auftragslage nach wie vor gut ist.

Risiken für die Konjunktur und die Entwicklung an den Kapitalmärkten bestehen auch aufgrund der aktuellen Finanzierungsbedingungen, die sich verschlechtern könnten. Zum einen dürfte die US-Notenbank im zweiten Halbjahr weitere Zinserhöhungen vornehmen. Zum anderen wären die Notenbanken bei einer Verfestigung der hohen Inflationsraten gezwungen, deutlich stärkere Zinserhöhungen vorzunehmen als aktuell erwartet.

Von der EZB wird der Einstieg in eine wesentlich restriktivere Geldpolitik erwartet. Nach der Ankündigung von EZB-Präsidentin Lagarde dürfte zwar ein Anti-Fragmentierungstool entwickelt werden, um den zunehmenden Differenzierungen an den Anleihemärkten zu begegnen. Die EZB wird jedoch versuchen, die neuen Anleihekäufe so zu gestalten, dass eine Geldmengenerhöhung vermieden wird. Darüber hinaus wird die EZB voraussichtlich mehrere Zinsschritte durchführen.

Die Volatilität am Aktienmarkt könnte im dritten Quartal erhalten bleiben, weitere Rückgänge der Indizes sind deshalb nicht ausgeschlossen.

Am Devisenmarkt rechnen wir mit weiterhin hohen Volatilitäten in den Kursen der Hauptwährungen. Durch die noch lockere Geldpolitik der EZB wurde der Euro in den letzten Wochen geschwächt. Eine Änderung ist vorerst nicht zu erwarten. Fundamental und nach Kaufkraftparität zum US-Dollar betrachtet bleibt der Euro damit niedrig bewertet.

Die Refinanzierungsspreads für Banken dürften weiterhin attraktiv bleiben, jedoch war im zweiten Quartal eine Ausweitung zu beobachten. Durch die geringere Liquiditätsbereitstellung der EZB und das Ende der Kaufprogramme – keine neuen Nettokäufe, nur noch Wiederanlage von Fälligkeiten – erwarten wir keine Rückkehr zu den Refinanzierungsbedingungen des Jahres 2021.

Je nach Ausgestaltung der EZB-Pläne – insbesondere zur Verzinsung der Langfristtender – rechnen Analysten für das zweite Halbjahr mit einem niedrigeren Neuemissionsvolumen an Covered Bonds im Benchmarkformat. Aufgrund des starken ersten Halbjahres wird jedoch für das Gesamtjahr ein Anstieg des Emissionsvolumens auf rund 150 Mrd. Euro erwartet. Für die Emissionstätigkeit im Jahr 2023 rechnen wir mit einem steigenden Marktvolumen, da fällige Wertpapiere meist wieder durch neue Emissionen ersetzt und die langfristige EZB-Tender durch die Neuemission von Covered Bonds abgelöst werden.

Die sich verschlechternden wirtschaftlichen Aussichten werden voraussichtlich zunehmend Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Dämpfend werden zudem die höheren Zinsen auf die Finanzierungsmärkte wirken. Insgesamt ist mit einer Abkühlung der Märkte zu rechnen.

Die Nachfrage nach privaten Wohnimmobilienfinanzierungen kann zurückgehen, wenn die steigenden Zinsen und höheren Lebenshaltungskosten dazu führen, dass sich weniger Haushalte Wohneigentum leisten können. Derzeit ist die Nachfrage

nach Wohnraum weiterhin so hoch, dass aktuell nicht mit Preisrückgängen zu rechnen ist. Vielmehr ist denkbar, dass andere Käufergruppen mit mehr Eigenkapital Wohnimmobilien als Kapitalanlage erwerben. Diese Entwicklung wird in den USA und Großbritannien schon seit Längerem beobachtet und könnte auch in Deutschland zunehmend Fuß fassen.

Steigende Baukosten führen außerdem dazu, dass Neubaulprojekte immer schwerer zu realisieren sind, weil der Planungshorizont und die Verfügbarkeit von Baumaterial und Fachpersonal nicht zuverlässig vorherzusagen sind. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohneinheiten zu bauen, wird vor diesem Hintergrund nicht zu realisieren sein. Weniger Neubau stabilisiert jedoch wiederum die Immobilienpreise auch bei Bestandsimmobilien.

Bei Gewerbeimmobilien wird in allen Segmenten und Märkten mit einer Preisanpassung in Form eines Renditeanstiegs gerechnet. Offen ist, in welcher Höhe die Renditekorrektur ausfallen wird.

Bei Büroimmobilien werden Nutzer zunehmend den Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit legen. Damit einhergehen wird eine Zunahme des Leerstands, insbesondere bei Immobilien, die nicht dem modernen Standard entsprechen. Das Risiko sogenannter „Stranded Assets“, die nicht mehr vermietbar sind, wird zunehmen. Aber es wird auch erwartet, dass Investoren diese Immobilien sanieren und danach wieder erfolgreich vermarkten.

Im Einzelhandelssegment ist von weiteren Umbrüchen auszugehen, da die Privathaushalte durch hohe Inflation und sinkende Reallöhne so stark belastet werden, dass sich der Konsum stärker auf lebensnotwendige Verbrauchsgüter konzentrieren dürfte.

Logistikimmobilien werden weiterhin eine gefragte Assetklasse bleiben, weil sie wesentlich für die Diversifizierung von Lieferketten sind. Auch bei Logistikimmobilien wird erwartet, dass die Renditen ansteigen und somit das höhere Zinsniveau reflektieren werden.

Die erwartete Abkühlung der Immobilienmärkte wird auch das Neugeschäft der MünchenerHyp beeinflussen und zunehmend vor Herausforderungen stellen.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierungen erwarten wir eine weitere Verschiebung der Nachfrage – weg von Neubaufinanzierungen und hin zu Anschlussfinanzierungen, darunter insbesondere Forward-Finanzierungen zur frühzeitigen Sicherung des Anschlusszinses. Bei Bestandsimmobilien gehen wir von einer robusten Nachfrage aus, insbesondere von Kunden, die mehr Eigenkapital in die Finanzierung einbringen können. Für das Gesamtjahr erwarten wir angesichts voraussichtlicher Marktveränderungen im Vermittlungsgeschäft mit den Genossenschaftsbanken sowie den freien Finanzdienstleistern ein Neugeschäft leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. In Österreich sind wir weitere Kooperationen mit Vermittlern eingegangen, von denen wir uns Geschäftswachstum erwarten.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung gehen wir von Korrekturbewegungen am Immobilienmarkt aus. Tendenziell dürften die Preise sinken und die Renditen steigen. Zudem werden die Investoren angesichts der beschriebenen Unsicherheiten und Zinsentwicklungen weiterhin zurückhaltend agieren. Wir erwarten jedoch keinen Einbruch der Investitionsnachfrage, da insbesondere indizierte Mietverträge einen Schutz gegen die hohen Inflationsraten bieten. Außerdem

liegen uns trotz rückläufiger Nachfrage noch zahlreiche Finanzierungsanfragen vor. Offen ist jedoch, wie viele dieser Anfragen tatsächlich unter den derzeitigen Marktgegebenheiten umgesetzt werden können und wann die Korrekturphase des Marktes abgeschlossen sein wird. Deshalb gehen wir derzeit von einem ruhigeren zweiten Halbjahr im Neugeschäft aus, in dem wir voraussichtlich eher das Zusagevolumen des Vorjahres halten können, als wie ursprünglich geplant moderat zu wachsen. Am Syndizierungsmarkt erwarten wir in den USA ab dem vierten Quartal 2022 und in Europa ab dem ersten Quartal 2023 eine Zunahme an Transaktionen, vorausgesetzt, die Kapitalisierungszinsen steigen weniger dynamisch und die Immobilien- und Kapitalmärkte entwickeln sich wieder stabiler.

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

Unser Liquiditätsbedarf am Geld- und Kapitalmarkt wird sich im Jahr 2022 insgesamt bei rund 9,0 bis 10,5 Mrd. Euro bewegen. Davon werden voraussichtlich 7,5 bis 8,0 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt eingeworben. Hypothekendarlehen bleiben dabei unsere wichtigste Refinanzierungsquelle.

Im zweiten Halbjahr 2022 beabsichtigen wir zudem, zusätzliche Einlagen von Privatkunden über das Produkt GenoFestgeld einzuwerben.

Zur Unterstützung ihres Wachstumskurses kann es für die MünchenerHyp zukünftig sinnvoll sein, eine weitere Stärkung ihrer Nachrangmittel anzustreben.

Wir werden unsere Nachhaltigkeitsstrategie im zweiten Halbjahr auf Grundlage der definierten wesentlichen Themen (nachhaltiges Geschäftsmodell, verantwortungsvolle Unternehmensführung, Klimawandel und CO₂-Emissionen, Risikomanagement, soziale Verantwortung, Kunden und Geschäftspartner, Mitarbeitende) umsetzen und weiter ausbauen. Zudem steht die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und ESG-Risiken im Fokus.

Wir gehen davon aus, dass sich das Zins- und Provisionsergebnis trotz des aktuellen Umfelds positiv entwickeln wird. Die Planziele für 2022 werden wir im Wesentlichen erreichen.

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 2022

AKTIVSEITE
IN €

		30.06.2022	T€ 31.12.2021
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	0,00		9
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	1.509.131.765,36		574.567
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 1.509.131.765,36			
		1.509.131.765,36	574.576
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	182.737,88		201
b) Kommunalkredite	25.000.000,01		100.619
c) andere Forderungen	1.583.151.205,92		1.538.333
darunter: täglich fällig € 1.170.494.632,23			
		1.608.333.943,81	1.639.153
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	43.268.075.028,59		41.555.682
b) Kommunalkredite	1.317.442.800,23		1.351.009
c) andere Forderungen	90.303.553,08		139.173
		44.675.821.381,90	43.045.864
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.252.446.841,35		2.213.811
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.602.870.653,70			(1.591.894)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.566.465.350,78			
ab) von anderen Emittenten € 649.576.187,65			(621.917)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 507.304.856,13			
b) eigene Schuldverschreibungen	4.500.965.080,56		4.500.101
Nennbetrag € 4.500.000.000,00			
		6.753.411.921,91	6.713.912
Übertrag:		54.546.699.012,98	51.973.505

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 13

Fortsetzung Aktivseite von Seite 12

AKTIVSEITE
IN €

		30.06.2022	31.12.2021
Übertrag:		54.546.699.012,98	51.973.505
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		146.482.835,91	147.000
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a) Beteiligungen	102.726.167,61		102.726
darunter: Kreditinstitute € 21.146.905,41			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		102.744.667,61	102.745
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		11.751.601,64	11.752
8. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		838.511,07	1.361
9. Sachanlagen		64.988.671,92	65.924
10. Sonstige Vermögensgegenstände		144.561.067,09	139.905
11. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	104.121.224,31		95.482
b) andere	12.868.116,58		556
		116.989.340,89	96.038
Summe der Aktiva		55.135.055.709,11	52.538.230

PASSIVSEITE

IN €

		30.06.2022	T€ 31.12.2021
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	870.931.859,94		700.885
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	93.062.684,36		84.267
c) andere Verbindlichkeiten	7.934.527.665,60		7.288.049
darunter: täglich fällig € 1.708.443.906,04			
		8.898.522.209,90	8.073.201
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.215.839.702,97		9.068.509
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.295.857.257,26		1.339.300
c) andere Verbindlichkeiten	5.168.937.306,14		4.458.803
darunter: täglich fällig € 62.680.559,67			
		15.680.634.266,37	14.866.612
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) begebene Schuldverschreibungen	27.964.439.174,02		26.718.553
aa) Hypothekenspfandbriefe € 21.977.876.558,55			(20.706.066)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 40.650.836,49			(66.081)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 5.945.911.778,98			(5.946.406)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	319.535.254,97		657.136
		28.283.974.428,99	27.375.689
4. Sonstige Verbindlichkeiten		173.584.817,22	165.643
Übertrag:		53.036.715.722,48	50.481.145

Fortsetzung Passivseite auf Seite 15

Fortsetzung Passivseite von Seite 14

PASSIVSEITE

IN €

		30.06.2022	T€ 31.12.2021
Übertrag:		53.036.715.722,48	50.481.145
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	73.406.120,46		77.456
		73.406.120,46	77.456
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	36.632.293,00		36.182
b) Steuerrückstellungen	2.200.000,83		14.450
c) andere Rückstellungen	42.090.534,48		51.173
		80.922.828,31	101.805
7. Nachrangige Verbindlichkeiten		15.000.000,00	19.500
8. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals		200.803.212,85	120.995
9. Fonds für allgemeine Bankrisiken		55.000.000,00	55.000
10. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	1.258.861.170,00		1.243.221
aa) Geschäftsguthaben € 1.258.861.170,00			(1.243.221)
b) Ergebn isrücklagen	382.000.000,00		372.000
ba) gesetzliche Rücklage € 376.000.000,00			(366.000)
bb) andere Ergebn isrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	32.346.655,01		67.108
		1.673.207.825,01	1.682.329
Summe der Passiva		55.135.055.709,11	52.538.230
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		766,94	1
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		5.430.588.805,42	5.126.314

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 30. JUNI 2022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
IN €

			01.01. bis 30.06.2022	Te 01.01. bis 30.06.2021
1. Zinserträge aus			457.937.982,89	473.636
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		436.541.068,73		451.586
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		21.396.914,16		22.050
2. Zinsaufwendungen			247.401.888,25	286.282
3. Laufende Erträge			1.000.395,70	500
aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		1.000.395,70		500
4. Provisionserträge			6.623.595,64	6.598
5. Provisionsaufwendungen			65.576.390,84	69.461
6. Sonstige betriebliche Erträge			765.695,92	945
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			71.816.997,70	65.597
a) Personalaufwand		33.600.225,91		32.550
aa) Löhne und Gehälter	28.428.136,66			27.360
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.172.089,25			5.190
darunter: für Altersversorgung 889.837,38 €				(1.124)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		38.216.771,79		33.047
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			2.300.000,00	2.500
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.687.856,57	2.833
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			21.078.030,19	15.306
11. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			5.293.708,05	0
12. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			60.760.214,65	39.700
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			28.760.198,17	21.430
14. Jahresüberschuss			32.000.016,48	18.271
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			346.638,53	33.037
16. Bilanzgewinn			32.346.655,01	51.308

Anhang zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022 (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 2021 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 2022 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragsteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30. Juni 2022 zeitanteilig berücksichtigt.

Prüfungsverband

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

München, 9. August 2022

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen
Vorsitzender
des Vorstands



Dr. Holger Horn
Stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands



Ulrich Scheer
Mitglied
des Vorstands



Markus Wirsén
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 zum 30. Juni 2022, 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, 9. August 2022

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, 9. August 2022

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen
Vorsitzender
des Vorstands



Dr. Holger Horn
Stellvertretender Vorsitzender
des Vorstands



Ulrich Scheer
Mitglied
des Vorstands



Markus Wirsén
Mitglied
des Vorstands

VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker
Sprecher des Vorstands
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gregor Scheller
Vorsitzender des Vorstands
VR Bank Bamberg-Forchheim eG (bis 31.01.2022)
Verbandspräsident und Vorstandsvorsitzender
Genossenschaftsverband Bayern e. V. (seit 01.02.2022)

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. K. H. Anna Herzogin in Bayern
Unternehmerin

Thomas Höbel
Sprecher des Vorstands
Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG

Josef Hodrus
Sprecher des Vorstands
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher
Mitglied des Vorstands
Emsländische Volksbank eG

Rainer Jenniches
Vorsitzender des Vorstands
VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG

Reimund Käsbauer
Arbeitnehmervertreter

Michael Schäffler
Arbeitnehmervertreter

Claudia Schirsch
Arbeitnehmervertreterin

Kai Schubert
Mitglied des Vorstands
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz
Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender

Dr. Holger Horn
Stellvertretender Vorsitzender

Ulrich Scheer

Markus Wirsen (seit 01.04.2022)

Generalbevollmächtigter

Ingo Schramm (bis 30.06.2022)

Genossenschaftlicher Beirat

Herbert Kellner
VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

Vorsitzender

Manfred Asenbauer » VR-Bank Passau eG
Matthias Berkessel » Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG
Gunnar Bertram » Volksbank Chemnitz eG
Friedhelm Beuse » Volksbank Münsterland Nord eG
Frank Buchheit » IvoBank eG
Franz-Josef Echelmeyer » Volksbank Süd-Emsland eG
Jürgen Edel » Volksbank Brenztal eG
Bernhard Failer » Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG
Josef Frauenlob » Volksbank Raiffeisenbank
Oberbayern Südost eG
Steffen Fromm » VR-Bank Neu-Ulm eG
Josef Geserer » Raiffeisenbank Oberpfalz Süd eG
Ralf Gottschalk » Volksbank Herrenberg-Nagold-Rottenburg eG
Herbert Hermes » Volksbank Vechta eG
Carsten Jung » Berliner Volksbank eG
Thomas Lange » Volksbank Raiffeisenbank Bayern Mitte eG
Hans-Jörg Meier » Volksbank Bühl eG
Markus H. Müller » Sparda-Bank Hessen eG
Stefan Rinsch » Volksbank Krefeld eG
Jan-Hendrik Schlüter » Raiffeisenbank Owschlag eG
Martin Traub » VR-Bank Alb-Blau-Donau eG
Thorsten Wolff » Volksbank Brilon-Büren-Salzotten eG

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Peter Bahlmann » Bankdirektor
 Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor
 Gunnar Bertram » Bankdirektor
 Horst Bertram » Manager Kommunikation / Pressesprecher
 Thomas Bierfreund » Bankdirektor
 Christian Dietrich » Bankdirektor
 Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin
 Clemens Fritz » Bankdirektor
 Steffen Fromm » Bankdirektor
 Rainer Geis » Bankdirektor
 Josef Geserer » Bankdirektor
 Christian Glasauer » 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 H. Müller » Bankdirektor
 Heinrich Oberreitmeier » Bankdirektor
 S. D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg »
 Geschäftsführender Eigentümer
 Armin Pabst » Bankdirektor i. R.
 Markus Pavlasek » Bankdirektor
 Karsten Petersen » Bankdirektor
 Claus Preiss » Bankdirektor i. R.
 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
 Florian Ungethüm » Rechtsanwalt
 Peter Voggenreiter » Bankdirektor
 Karsten Voß » Bankdirektor
 Chris Wallbaum » Bankdirektor
 Dr. Gerhard Walther » Bankdirektor
 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

Bildnachweis

Titel:
MünchenerHyp
Archiv MünchenerHyp
Hüttl, MünchenerHyp, 1997
© denkmaeler-muenchen.de
Dorotheum, Wien (frei)
David Rumsey Map Collection



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