



MünchenerHyp

---

# Zukunft. Gemeinsam. Gestalten.

---

Halbjahresfinanzbericht 2017  
Münchener Hypothekenbank eG

# INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT 2017	3
BILANZ ZUM 30. JUNI 2017	13
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	15
VERKÜRZTER ANHANG	16
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	17
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	17
ORGANE UND GREMIEN	18
IMPRESSUM	20

# ZWISCHENLAGEBERICHT 2017

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Belebung der Weltwirtschaft dauerte an, auch wenn sich das Wachstum aufgrund nachlassender Dynamik in Produktion und Konsum in den Vereinigten Staaten im ersten Quartal etwas verlangsamte. Insgesamt aber zeigte sich die wirtschaftliche Entwicklung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften sowie in den Schwellenländern im ersten Halbjahr 2017 weiter aufwärts gerichtet.

Im Euroraum nahm die konjunkturelle Erholung weiter Fahrt auf. Das kumulierte Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal 2017 um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Maßgebliche Wachstumsbeiträge lieferten vor allem der Konsum und die Bruttoanlageinvestitionen. Unter den Volkswirtschaften des Euroraums trugen insbesondere Spanien und Deutschland zur höheren konjunkturellen Dynamik bei. Im zweiten Quartal nahm die Wirtschaft im Euroraum weiter Fahrt auf, sodass das Bruttoinlandsprodukt um 0,6 Prozent expandierte.

In Deutschland erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Baugewerbe und Industrie waren die Hauptwachstumsträger. So stiegen die Bauinvestitionen um 2,3 Prozent, was vor allem auf die milde Witterung zurückzuführen ist. Darunter verzeichnete der Wirtschaftsbau mit 4,8 Prozent einen kräftigen Zuwachs, wogegen sich die Investitionen in Wohnbauten nur um 0,8 Prozent ausweiteten. Angesichts der positiven Konjunktur- und Stimmungskennzeichen gehen die ersten Experteneinschätzungen auch für das zweite Quartal von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 0,6 Prozent aus.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum beschleunigt. Im Juni lag die Inflationsrate bei 1,6 Prozent. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv. Die Arbeitslosenzahlen gingen im Juni auf unter 2,5 Mio. zurück. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,5 Prozent. Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres lag die Arbeitslosenquote noch 0,4 Prozentpunkte höher. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,2 Mio.

## FINANZMÄRKTE

Die US-amerikanische Notenbank nutzte das günstige wirtschaftliche Umfeld und erhöhte im März und Juni den Leitzins jeweils um 25 Basispunkte. Somit liegt der US-amerikanische Leitzins aktuell bei einem Zielband von 1,0 bis 1,25 Prozent. Andere bedeutende Notenbanken, insbesondere die Europäische Zentralbank (EZB), die Bank of England, die Bank of Japan und die Schweizerische Nationalbank, behielten ihre Zinspolitik bei und führten keine Erhöhung durch. Gleichwohl deuteten etwa die EZB und die Bank of England an, dass die robuste Konjunktur eine leichte Reduktion der stimulierenden Maßnahmen rechtfertigen könnte. Vom Markt wurden solche Äußerungen dahingehend interpretiert, dass die Zeiten der extrem lockeren Geldpolitik zu Ende gehen.

Vor diesem Hintergrund zeigten die Renditen von Staatsanleihen im Euroraum eine deutliche Aufwärtsbewegung. Die Renditen 10-jähriger Bundesanleihen etwa stiegen im Verlauf des ersten Halbjahrs um rund 25 Basispunkte auf 0,47 Prozent. Anders verlief die Entwicklung in den USA. Nach dem kräftigen Renditeanstieg der US-Treasurys nach der Wahl Trumps legte der Markt eine ruhigere Gangart ein, da die Erwartungen an die konjunkturfördernden Maßnahmen des neuen Präsidenten sich als überzogen herausgestellt haben. Die Rendite der 10-jährigen Staatsanleihen fiel im Berichtszeitraum leicht von 2,44 Prozent auf 2,30 Prozent.

Covered Bonds und damit auch deutsche Pfandbriefe profitierten weiter vom Kaufprogramm der EZB. Rund ein Drittel des Volumens der im ersten Halbjahr emittierten Anleihen wurde von der EZB erworben. Diese hohe Nachfrage sorgte dafür, dass die Emissionslevels für die Emittenten weiterhin auf einem attraktiven Niveau lagen. Die Dominanz des Kaufprogramms erschwerte es jedoch weiterhin den klassischen Pfandbriefinvestoren, ihr Bestandsvolumen zu halten. Die verfügbaren Handelsbestände an Covered Bonds gingen daher im ersten Halbjahr weiter zurück, was die Liquidität am Sekundärmarkt weiter einschränkte. Insgesamt wurden 75 Mrd. Euro von in Euro denominierten Benchmark Covered Bonds begeben. Damit ging das Emissionsvolumen gegenüber dem Vorjahr zwar deutlich zurück, lag aber immer noch über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die größten Anteile entfielen auf Emittenten aus Frankreich und Deutschland.

Der deutsche Aktienmarkt konnte sich vom Jahresanfang 2017 mit rund 11.500 Punkten bis auf einen Höchststand von fast 13.000 Punkten steigern. Danach fiel der DAX-Index zum Ende des ersten Halbjahres auf 12.325 Punkte. Insgesamt stieg der DAX seit Jahresbeginn um gut 7 Prozent. Auch international zeigten sich die Aktienmärkte eher freundlich. So konnte der Dow-Jones-Index im Halbjahresverlauf um über 7 Prozent auf 21.350 Punkte zulegen.

Die konjunkturelle Entwicklung der Eurozone und die Wahlergebnisse in Frankreich unterstützten den Außenwert des Euros. Die Gemeinschaftswährung konnte sich vor allem gegenüber dem US-Dollar um über 8 Prozent von 1,05 auf 1,14 US-Dollar festigen. Auch gegenüber dem Schweizer Franken und dem britischen Pfund stieg der Euro im Verlauf des ersten Halbjahres.

## IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

### WOHNIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Der Aufschwung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt hat sich wie erwartet im ersten Halbjahr 2017 fortgesetzt. Dies lässt sich zuvorderst an der Preisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ablesen. In diesem Marktsegment haben sich die Kaufpreise nach den Erhebungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im ersten Quartal 2017 um 5,6 Prozent verteuert. Zurückzuführen war dieser Anstieg in erster Linie auf die Preiserhöhung bei Eigentumswohnungen. Insbesondere in den Metropolen und den dort angrenzenden Regionen standen Eigentumswohnungen weiterhin hoch im Kurs der Kaufinteressenten, wobei hier das Angebot äußerst knapp war. Das hochpreisige Segment wurde dabei von ausländischen kapitalkräftigen Privatinvestoren dominiert.

Der Ausschuss für Finanzstabilität hat sich vor dem Hintergrund der anhaltenden Diskussion mit der Frage befasst, inwieweit in Deutschland eine Immobilienblase am Entstehen ist oder bereits besteht. In seinem vierten Bericht hat er neben der Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien einen besonderen Fokus auf die Kreditvolumina, die Kreditvergabestandards und auf die Bautätigkeit gelegt. Dabei ist der Ausschuss zu dem Ergebnis gekommen, dass weiterhin keine die Finanzstabilität gefährdenden Entwicklungen vorliegen.

Um systemische Risiken am Wohnimmobilienmarkt vermeiden zu können, hat der Ausschuss dennoch beschlossen, neue Instrumente zu schaffen, die bei ihrer Anwendung durch bestimmte Anforderungen an die Kreditvergabestandards auf das Neugeschäft hemmend einwirken sollen. Diese Instrumente wurden gesetzlich verankert.

Die Entwicklung der ersten fünf Monate des Berichtsjahres ließ jedoch kein erhöhtes Risiko für eine Immobilienblase erkennen. So trägt die Entwicklung des Neugeschäfts in der Immobilienfinanzierung derzeit nicht zu einer Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes bei. Die Bundesbank verzeichnete in den ersten fünf Monaten 2017 zwar einen weiteren Anstieg des Neugeschäfts (einschließlich Prolongationen) um 3 Prozent, im historischen Vergleich ist das Kreditwachstum jedoch nicht außergewöhnlich hoch.

Entgegen den Erwartungen waren die Baugenehmigungszahlen in den ersten fünf Monaten rückläufig. Insgesamt wurden lediglich rund 137.000 Wohnungen genehmigt, ein Minus von knapp 8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insbesondere der Bau von Eigenheimen sowie die Errichtung von Wohnheimen inklusive Flüchtlingsheimen verlor an Dynamik, während der Bau von Miet- und Eigentumswohnungen weiter steigende Baugenehmigungszahlen (+4 Prozent) verzeichnete.

Auch bei den institutionellen Investoren standen Wohnimmobilien hoch im Kurs. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten Wohnportfolios und große Mehrfamilienhäuser im Wert von rund 5,9 Mrd. Euro umgesetzt, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Zuwachs von 1,4 Mrd. Euro bedeutet. Ursächlich für diesen Anstieg war der hohe Anteil an großvolumigen Transaktionen über 100 Mio. Euro, die in der Summe rund 50 Prozent des gesamten Investitionsvolumens ausmachten. Nach wie vor im Fokus der Investoren standen die Top-7-Städte mit einer starken Dominanz der Bundeshauptstadt. Vor dem Hintergrund des unverändert sehr knappen Objektangebotes traten zunehmend Projektentwicklungen in den Mittelpunkt des Kaufinteresses. Mit rund 1,9 Mrd. Euro ist deren Anteil am Transaktionsvolumen auf fast ein Drittel angestiegen.

Insgesamt wurde der Wohninvestmentmarkt weiter von inländischen Investoren dominiert, wobei internationale Akteure zunehmend in den Markt drängen. Das zeigte sich insbesondere in dem Teilssegment der Studentenwohnheime und Mikro-Apartmentanlagen.

Resultierend aus dem hohen Anlagedruck der Investoren, der zu einem weiteren leichten Absinken der Nettoanfangsrendite führte, und der nach wie vor vielerorts angespannten Mietmarktsituation hat sich der Preisanstieg auf dem Wohninvestmentmarkt weiter fortgesetzt. Allein in den ersten drei Monaten haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser laut Angaben des vdp um 6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöht.

#### WOHNIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien setzte sich auch international weiter fort, und zwar mit zum Teil deutlich stärkerer Dynamik als im vergangenen Jahr. Im ersten Quartal 2017 stiegen die Hauspreise im Euroraum um 4 Prozent und EU-weit um 4,5 Prozent.

Der Wohnungsmarkt in Großbritannien befand sich weiter auf Wachstumskurs. Vor dem Hintergrund der niedrigen Hypothekenzinsen war die Nachfrage nach Wohneigentum hoch, das Angebot war jedoch aufgrund einer unzureichenden Neubautätigkeit sehr knapp. In der Folge kletterten die Hauspreise im Mai 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,7 Prozent, was auf eine deutlich stärkere Preisdynamik schließen lässt. Dabei waren deutliche regionale Unterschiede auszumachen.

Auf dem Schweizer Wohnungsmarkt sind nach Aussagen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) erstmals seit 2008 im Durchschnitt erste Anzeichen einer leichten Entspannung zu beobachten. Hierzu beigetragen hat eine deutliche Belebung der Neubautätigkeit an Mietwohnungen. Die Preisdynamik scheint sich demzufolge weiter leicht abzuschwächen. Der SWX IAZI Private Real Estate Price Index für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen weist für das zweite Quartal 2017 einen Anstieg von 0,7 Prozent aus, die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser erhöhten sich um 1 Prozent. Auf regionaler Ebene bestehen jedoch weiterhin deutliche Ungleichgewichte. Die größten Engpässe haben sich in der Region Zürich aufgebaut.

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und das nach wie vor niedrige Zinsniveau führten in den USA zu einer weiteren Belebung der Nachfrage nach Wohnraum, mit der Folge, dass sich der Preisanstieg landesweit fortsetzte. Der St&P/Case-Shiller-Index weist für April 2017 im Jahresvergleich einen Anstieg um 5,5 Prozent aus. Dabei zeichneten sich jedoch deutliche regionale Unterschiede ab. So hat sich beispielsweise der Preisanstieg in Portland

und Washington deutlich verlangsamt, während in Seattle und Miami eine höhere Preisdynamik festzustellen war.

#### GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland verzeichnete im ersten Halbjahr einen unerwartet starken Kapitalzufluss. Es wurden knapp 26 Mrd. Euro in gewerbliche Immobilien investiert, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Anstieg um 47 Prozent entspricht. Zugleich ist es das höchste Transaktionsvolumen, das seit 2007 zu diesem Zeitpunkt erzielt wurde. Grund dafür ist zum einen die im Markt vorhandene Liquidität. Damit bleibt der Anlagedruck bei weiter niedrigen Zinsen sehr hoch, sodass Investoren auch bereit sind, steigende Preise bei fallender laufender Rendite für Gewerbeobjekte zu akzeptieren. Zum anderen zeigte es sich, dass Eigentümer von Gewerbeimmobilien die Gunst der hohen Preise dazu nutzten, um durch Verkäufe Gewinne zu realisieren.

Ebenfalls hielt der Trend zu peripheren Objektlagen an. Zwar entfiel mit über 12 Mrd. Euro nahezu die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die Top-7-Städte, das Wachstum abseits dieser Metropolen verlief jedoch deutlich kräftiger. Auch speziellere Objektarten wie Hotels und Logistikimmobilien, die früher weniger im Investorenfokus standen, erleben derzeit einen deutlichen Aufschwung. Insbesondere hat der Handel mit Logistikimmobilien zugenommen. Vier der fünf größten Transaktionen entfielen auf dieses Marktsegment.

Der Anstieg des Transaktionsvolumens wird auch spürbar getragen von dem nach wie vor hohen Interesse ausländischer Investoren an deutschen Immobilien. Deren Marktanteil belief sich im ersten Halbjahr auf fast 50 Prozent. Vor allem asiatische Investoren, die bevorzugt großvolumige Käufe realisierten, weiteten ihre Aktivitäten in Deutschland aus.

Da das anhaltend niedrige Zinsniveau weiterhin kaum Anlagealternativen bietet, war auch für inländische Investoren die Attraktivität deutscher Gewerbeimmobilien unvermindert hoch. Der Konkurrenzdruck unter den Investoren verstärkte sich daher. Die daraus resultierende hohe Nachfrage ließ die Preise weiter deutlich steigen. Der vdp-Immobilienpreisindex Gewerbe weist für das erste Quartal 2017 ein Plus von 6,7 Prozent aus. Dieser hohe Anstieg resultiert vorwiegend aus der überdurchschnittlich starken Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt. In diesem Segment verteuerten sich die Preise um 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal.

Grund für die Preisentwicklung ist die Situation auf dem Nutzermarkt. In den ersten sechs Monaten wurde in den Top-7-Märkten mit rund 1,8 Mio. Quadratmetern vermietet oder von Eigentümern nachgefragter Bürofläche der Durchschnitt der letzten fünf Jahre um mehr als 17 Prozent überschritten. Da die Neubautätigkeit mit dieser Nachfrageentwicklung nicht Schritt halten konnte, sank die Leerstandsquote auf rund 5 Prozent. Die Büromieten verteuerten sich dadurch erheblich. Vor diesem Hintergrund standen Büroimmobilien besonders im Fokus der Investoren. Da die Preise jedoch schneller stiegen als die Mieten, sanken die Renditen bis Mitte des Jahres leicht und erreichten erneut ein historisches Tief.

Der Preisanstieg bei gewerblichen Immobilien wurde vom Ausschuss für Finanzstabilität kritisch analysiert, da Nachfragerückgänge mit ihren Nebenwirkungen in der Vergangenheit Kreditausfälle zur Folge hatten. Um systemische Risiken einzudämmen, steht daher das Einhalten der Kreditvergabestandards im Fokus einer makroprudenziellen Überwachung. Gleichwohl sieht der Ausschuss als Ergebnis seiner Analysen aktuell keine Anzeichen dafür, dass sich an den Märkten systemische Risiken für die Finanzstabilität aufbauen.

#### GEWERBEIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Europaweit wurden im ersten Quartal 2017 rund 56 Mrd. Euro in gewerbliche Immobilien investiert. Damit bewegte sich das Volumen nahezu auf dem Vorjahresniveau. Bevorzugt nachgefragt wurden Büroimmobilien, auf die ein Transaktionsvolumen von 23 Mrd. entfiel. Das Vorjahresergebnis wurde dabei geringfügig unterschritten. Zweitgrößte Anlageklasse waren Einzelhandelsimmobilien, die mit knapp 13 Mrd. Euro ein Plus von 20 Prozent verzeichneten.

Die einzelnen Staaten betrachtet, ergaben sich jedoch deutliche Unterschiede. Nach wie vor war Großbritannien der beliebteste Investmentmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Transaktionsvolumen dort jedoch um nahezu 20 Prozent gesunken. Damit hat sich die Kaufzurückhaltung, die unmittelbar nach der Abstimmung über den Brexit einsetzte, fortgesetzt. Im Fokus der Investoren standen Büroimmobilien in Central London. Der Abstand bei der Höhe des Transaktionsvolumens zu Deutschland – dem zweitgrößten europäischen Investmentmarkt – wurde damit geringer.

Das bislang drittgrößte europäische Investitionsland Frankreich rutschte dagegen aufgrund eines deutlichen Investitionsrückgangs

auf Rang 5 ab und reihte sich somit hinter Schweden und Spanien ein, die im ersten Quartal 2017 neue Rekordumsätze verzeichneten.

Die Aktivitäten am US-amerikanischen Investmentmarkt gingen weiter zurück. Allein im ersten Quartal 2017 lag das Transaktionsvolumen nahezu 20 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere das Fehlen sogenannter Megadeals. Bevorzugte Investitionsstandorte waren dabei Los Angeles, Manhattan, Boston und Dallas, mit einem deutlichen Fokus auf Büroimmobilien. Der Büovermietungsmarkt präsentierte sich nach einem schwachen Start in einer soliden Verfassung, wobei die Vorjahresergebnisse nicht mehr erreicht wurden.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

Wir konnten unser Neugeschäft aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach privaten wie gewerblichen Immobilienfinanzierungen stärker als erwartet ausbauen. Das Zusagevolumen des ersten Halbjahres stieg um 19 Prozent auf fast 2,8 Mrd. Euro.

Rund die Hälfte des Neugeschäfts entfällt mit knapp 1,4 Mrd. Euro auf das Vermittlungsgeschäft mit den genossenschaftlichen Partnerbanken in der privaten Immobilienfinanzierung. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das ein Wachstum um 4 Prozent.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister ging gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres von 235 Mio. Euro auf 223 Mio. Euro leicht zurück. Bei den von der Schweizer PostFinance vermittelten Darlehen verzeichneten wir eine Steigerung von 15 Prozent auf 171 Mio. Euro. Nach der rückläufigen Entwicklung im vergangenen Jahr zeigt dieser Zuwachs, dass wir durch die gemeinsamen Vertriebsaktivitäten mit der PostFinance unsere Marktposition wieder ausbauen können.

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft entwickelte sich sehr gut. Die Dynamik des starken Jahresendgeschäfts 2016 hielt an. Anzahl und Volumen der Finanzierungsanfragen waren auf einem konstant hohen Niveau. Wir schlossen im ersten Halbjahr

fast genau 1 Mrd. Euro Neugeschäft ab. Dies ist eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 62 Prozent. Der Schwerpunkt des Neugeschäfts lag auf Finanzierungen in Deutschland. Den höheren Zuwachs aber verbuchten wir im Auslandsgeschäft, insbesondere mit Finanzierungen in Großbritannien, den Niederlanden und in Frankreich.

Unser Syndizierungsgeschäft profitierte von der guten Marktsituation, wobei jedoch die vorhandene Nachfrage für Darlehensbeteiligungen das Angebot an Finanzierungen deutlich überstieg. Wir haben uns in diesem Umfeld in den nationalen und internationalen Syndizierungsmärkten gut etablieren können und sowohl Teile eigener Finanzierungen an Partner abgegeben, als auch uns an großvolumigen Finanzierungen Dritter im In- und Ausland beteiligt.

## KAPITALMARKTGESCHÄFT

Die Münchener Hypothekbank betreibt das Kapitalmarktgeschäft gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie weiterhin zurückhaltend. Neuinvestitionen wurden kaum getätigt. Die erheblichen Fälligkeiten wurden zum Großteil nicht ersetzt und führten zu einem weiteren Abschmelzen der Bestände um 0,7 Mrd. Euro auf 6,1 Mrd. Euro.

## REFINANZIERUNG

Die Refinanzierung erfolgte zu sehr guten Konditionen und lag über dem Volumen des Vorjahres. Die Liquidität floss in das Neugeschäft, da in der ersten Jahreshälfte keine großvolumige Anleihe fällig war.

In den ersten Monaten des Jahres lag der Schwerpunkt auf Privatplatzierungen, insbesondere von Hypothekendarlehen. Deshalb begaben wir erst Anfang Mai unsere erste Benchmark-Emission für dieses Jahr. Der 10-jährige Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 500 Mio. Euro wurde von den Investoren sehr gut nachgefragt, sodass er schließlich bei Swap-Mitte bei minus 12 Basispunkten preislich fixiert wurde. Der Kupon beträgt 0,625 Prozent. Bis zu diesem Zeitpunkt war der Hypothekendarlehen der teuerste 10-jährige Pfandbrief des Jahres 2017. Im Orderbuch lagen 34 Orders aus neun Staaten. Die Investorengruppen waren zum größten Teil Zentralbanken und Banken. Geographisch lag der Fokus auf Deutschland.

Zur Refinanzierung des Schweiz-Geschäfts haben wir im ersten Halbjahr zwei größere Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 250 Mio. und 300 Mio. Schweizer Franken emittiert. Damit konnten wir erneut unseren guten Marktzugang für Schweizer Franken unter Beweis stellen.

Wir haben zudem im ersten Halbjahr begonnen, unseren Refinanzierungsmix durch die Hereinnahme von Kundeneinlagen über genossenschaftliche Partnerbanken zu erweitern. Das hierfür entwickelte Produkt haben wir in einer Pilotphase mit ausgewählten Banken erfolgreich getestet.

Das Emissionsvolumen belief sich zum Ende des ersten Halbjahres auf 2,9 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,4 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen und auf ungedeckte Anleihen 0,5 Mrd. Euro. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der Bank nicht begeben.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### BILANZSTRUKTUR

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2017 auf 39,1 Mrd. Euro, nach 38,5 Mrd. Euro zum Jahresende 2016.

Die Bestände bei den Hypothekendarlehen konnten wir erneut ausweiten. Sie erhöhten sich zum 30. Juni 2017 um 0,8 Mrd. Euro auf 28,6 Mrd. Euro. Im Kapitalmarktgeschäft reduzierten sich die Bestände strategiekonform um 0,7 Mrd. Euro auf 6,1 Mrd. Euro. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 49 Mio. Euro und stillen Lasten von 4 Mio. Euro vorhanden.

Das bilanzielle Eigenkapital beläuft sich auf 1.301,5 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach CRR (Capital Requirements Regulation) lagen bei 1.381,1 Mio. Euro. Hierdurch ergab sich eine harte Kernkapitalquote zur Jahresmitte 2017 von 23,7 Prozent, nach 22,9 Prozent zum Jahresende 2016. Die Kernkapitalquote belief sich auf ebenfalls 23,7 Prozent (31.12.2016: 22,9 Prozent), die Gesamtkapitalquote auf 25,2 Prozent (31.12.2016: 24,5 Prozent).

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

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
	in T€	in T€	in T€
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2017</b>	<b>575.776</b>	<b>2.408.611</b>	<b>2.984.387</b>
<b>Namenschuldverschreibungen</b>	<b>12.902</b>	<b>1.201.345</b>	<b>1.214.247</b>
davon Institutionelle Anleger	12.698	1.180.345	1.193.043
<b>Schuldscheindarlehen Passiv</b>	<b>264.953</b>	<b>1.207.266</b>	<b>1.472.219</b>
davon Institutionelle Anleger	64.859	1.062.065	1.126.924
<b>Sonstige</b>	<b>297.921</b>	<b>0</b>	<b>297.921</b>
davon Institutionelle Anleger	180.675	0	180.675

Die Leverage Ratio betrug zur Jahresmitte 2017 wie Ende 2016 3,4 Prozent.

## ERTRAGSENTWICKLUNG

Der Zinsüberschuss<sup>1</sup> stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2016 um 12 Prozent auf 124,8 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis<sup>2</sup> betrug minus 38,3 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss<sup>3</sup> lag bei 86,5 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 15 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Verwaltungsaufwendungen<sup>4</sup> nahmen um 0,6 Mio. Euro auf 47,7 Mio. Euro zu. Die Personalaufwendungen erhöhten sich hierbei um 1,1 Mio. Euro auf 23,0 Mio. Euro.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich um 0,2 Mio. Euro auf 21,7 Mio. Euro. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen in Höhe von 3,0 Mio. Euro liegen um 0,3 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug minus 3,4 Mio. Euro gegenüber minus 3,9 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Position „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ lag zur Jahresmitte bei 4,8 Mio. Euro.

Durch das gute Neugeschäft und den positiven Verlauf des ersten Halbjahres konnten wir das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit um 10,7 Mio. Euro auf 37,8 Mio. Euro steigern. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 15,7 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 22,1 Mio. Euro (Vorjahr 14,6 Mio. Euro).

- 1) Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 Zinsüberschuss 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 Positionsaufwendungen 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.

## RATING, NACHHALTIGKEIT UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### RATING

Die Ratingagentur Moody's bestätigte in ihrer jüngsten Credit Opinion vom Juni 2017 die Ratings der MünchenerHyp.

Die aktuellen Ratings im Überblick:

Öffentliche Pfandbriefe	Aaa
Hypothekendarlehen	Aaa
Unbesicherte Verbindlichkeiten	A1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa3

Die langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten werden überdies von der Ratingagentur Fitch über das Verbundrating der Genossenschaftlichen FinanzGruppe mit AA- bewertet.

### NACHHALTIGKEIT

Anfang des Jahres 2017 bestätigte die Nachhaltigkeitsratingagentur imug alle Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp. Die Bewertung unserer Öffentlichen Pfandbriefe liegt bei „sehr positiv“, der Hypothekendarlehen bei „positiv“ und der unbesicherten Anleihen ebenfalls bei „positiv“. Bei den Hypothekendarlehen erreichen

wir unter den 30 von imug bewerteten deutschen Emittenten das beste Rating.

## ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

### ORGANE UND GREMIEN

Die Vertreterversammlung wählte Josef Hodrus, Sprecher des Vorstands der Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG, neu in den Aufsichtsrat der MünchenerHyp.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung schied Heinz Fohrer, Mitglied des Vorstands der Volksbank Esslingen eG, aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfhard Binder dankte Heinz Fohrer für sein großes Engagement in von zahlreichen aufsichtlichen Herausforderungen geprägten Jahren.

### MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Die ertragsorientierte Wachstumsstrategie der Bank sowie die vielfältigen regulatorischen Anforderungen erforderten weiterhin einen Personalaufbau, wenn auch in einem moderateren Umfang. Der Personalbedarf wurde zudem von einer gestiegenen Fluktuation getrieben. Bis Jahresmitte wurden 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neu eingestellt.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings im Überblick:

	2014	2015	2016/2017
oekom research	 C	 C	 C+
imug	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv Hypothekendarlehen: neutral Unbesicherte Anleihen: neutral	Öffentliche Pfandbriefe: positiv Hypothekendarlehen: neutral Unbesicherte Anleihen: neutral	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv Hypothekendarlehen: positiv Unbesicherte Anleihen: positiv
Sustainalytics	47 von 100 Punkten	57 von 100 Punkten	57 von 100 Punkten

## UNTERNEHMENSPLANUNG

### UNTERNEHMENSPLANUNG

Die Geschäfts- und Risikostrategie legten den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der MünchenerHyp fest und wurden turnusgemäß überprüft. Die Geschäftsstrategie zielt weiterhin auf ein ertragsorientiertes Wachstum der Hypothekenbestände und einen sukzessiven Abbau des Kreditgeschäfts mit Staaten und Banken. In der Risikostrategie wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen.

## AUSBLICK

### AUSBLICK: CHANCEN UND RISIKEN

Zur Jahresmitte 2017 sind die Vorhersagen der Konjunkturforscher von Zuversicht geprägt. Gegenüber dem Jahresanfang sind die Erwartungen gestiegen, da sich das Wachstum der Weltwirtschaft verfestigt hat. Dennoch bestehen Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der künftigen Wirtschaftspolitik der USA, protektionistischen Tendenzen und der Volatilitäten an den Finanzmärkten. Diese Unsicherheiten beeinflussen derzeit noch nicht spürbar den Aufschwung der Weltwirtschaft. Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat deshalb bereits im April in seinem weltwirtschaftlichen Ausblick die Prognose für 2017 um 0,1 Prozentpunkte auf 3,5 Prozent Wachstum angehoben. Für 2018 geht der IWF unverändert von 3,6 Prozent aus.

Im Euroraum wird sich nach den Erwartungen der Experten die wirtschaftliche Erholung weiter verstetigen. Angesichts des steigenden privaten Konsums, niedriger Arbeitslosenzahlen und zunehmender Investitionen wurden die Prognosen zuletzt heraufgesetzt. So erwartet der IWF nunmehr für 2017 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9 Prozent und für 2018 um 1,7 Prozent.

Für die deutsche Wirtschaft sind die Aussichten ebenfalls positiv. Im Schnitt prognostizieren die Konjunkturforscher für die Jahre 2017 und 2018 ein Wachstum von jeweils 1,7 Prozent. Unterstützt

wird der Aufschwung durch die Exporte, die von der guten Weltkonjunktur profitieren. Aber auch die Binnenwirtschaft wird sich lebhaft entwickeln. Der private Konsum wird weiter zunehmen, unterstützt durch anhaltend steigende Einkommen. Auch die Investitionen werden sich noch stärker ausweiten. Das gilt insbesondere für die Bauinvestitionen, für die ein Anstieg um 3,4 Prozent in diesem Jahr vorhergesagt wird. Die gute Konjunkturlage wirkt sich weiter positiv auf den Arbeitsmarkt aus. Prognostiziert wird für 2017 ein Rückgang der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt auf 5,7 Prozent.

Die Finanzmärkte bewegt derzeit vor allem die Frage, wann die EZB beginnt, ihre expansive Geldpolitik wieder zurückzunehmen, und wie dieser Ausstieg gestaltet sein wird. Allgemein wird erwartet, dass die EZB Anfang 2018 beginnen wird, ihr Quantitative-Easing-Programm zurückzufahren. In der Folge ist damit zu rechnen, dass sich die Zinsstrukturen in Europa etwas versteilern und die derzeit sehr niedrigen Spreads, so etwa für Covered Bonds, Staatsanleihen und Corporates, eher der Vergangenheit angehören werden. Gleichwohl ist anzunehmen, dass die EZB den Anlagesatz im Jahr 2018 noch nicht aus dem negativen Bereich führt, da die Inflation sich voraussichtlich eher moderat entwickeln wird.

In den USA dürfte die Notenbank noch in diesem Jahr damit beginnen, ihre Bilanzsumme zu reduzieren. Hinsichtlich weiterer Leitzinserhöhungen ist anzunehmen, dass die Fed eher vorsichtig agiert, zumal auch die Inflationsaussichten eher gedämpft sind.

An den Covered-Bond-Märkten wird erwartet, dass der Anteil der Käufe der Notenbanken an Neuemissionen im zweiten Halbjahr zurückgehen wird. Damit würden die Spreads wie auch die Renditen wieder etwas ansteigen und Covered Bonds für Investoren wieder attraktiver werden. Das Marktumfeld für Pfandbriefe und andere Covered Bonds dürfte somit weiter positiv bleiben, sodass die Expertenschätzungen von einem Emissionsvolumen von in Euro denominierten Covered Bonds in Höhe von rund 120 Mrd. Euro ausgehen.

Trotz der Diskussionen um eine Beendigung der expansiven Geldpolitik erwarten wir, dass sich in der zweiten Jahreshälfte die Zinsen für Immobilienfinanzierungen bei moderaten Zinssteigerungen nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen werden. Die Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkten werden sich daher nicht wesentlich verändern.

Wohneigentum wird in Ballungsräumen und großen Städten weiter stark nachgefragt bleiben. Auf dem Mietwohnungsmarkt herrscht weiterhin insbesondere in den Ballungsräumen ein Nachfrageüberhang, der bisher auch durch steigende Fertigstellungszahlen nicht wesentlich abgebaut werden konnte. In der Folge werden sich sowohl die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime als auch die Wohnungsmieten in den genannten Regionen weiter erhöhen, zumal der Anstieg der Verbraucherpreise in den nächsten Jahren wieder stärker ausfallen dürfte. In den nächsten Jahren kann sich der Preisanstieg für Wohnimmobilien schrittweise abschwächen – vorausgesetzt, die Bautätigkeit steigt weiter wie in den vergangenen Jahren und Angebot und Nachfrage gleichen sich somit an.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt, insbesondere der Büromarkt, wird von den positiven Wirtschaftsdaten profitieren. Steigende Beschäftigtenzahlen stärken die Nachfrage, sodass vor dem Hintergrund der verhaltenen Neubautätigkeit die Büroflächenleerstände weiter abgebaut werden können oder auch in Teilbereichen ein Nachfrageüberhang aufgebaut wird. Solange sich dieser Trend fortsetzt und das niedrige Zinsniveau keine Anlagealternativen bietet, werden gewerbliche Investmentobjekte in Deutschland hoch im Kurs von Investoren bleiben. Dementsprechend ist mit weitgehend stabilen bzw. weiterhin leicht rückläufigen Renditen und damit verbunden mit steigenden Preisen zu rechnen. Für den Investmentmarkt werden daher auch für das zweite Halbjahr hohe Umsätze erwartet. Die Experten prognostizieren vor diesem Hintergrund für das Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen von 60 Mrd. Euro.

Dem europäischen Investmentmarkt kommt das Niedrigzinsumfeld ebenfalls weiter zugute. Gekoppelt mit der sehr hohen Marktliquidität wird sich die Nachfrage nach Immobilien auf einem sehr hohen Niveau halten. Deutschland wird dabei seine Position auf dem europäischen Investmentmarkt weiter festigen können, zumal für Großbritannien infolge des Brexits eine verhaltene Entwicklung, insbesondere für den Büromarkt, prognostiziert wird. Auch auf dem Wohnungsmarkt wird der Brexit seine Spuren hinterlassen, sodass die Preisdynamik weiter nachlassen dürfte. Erste Anzeichen hierfür sind bereits in London zu sehen, wo sich der Mietanstieg zunehmend verlangsamt.

Die Preisentwicklung am Schweizer Wohnungsmarkt dürfte sich weiter abschwächen. Da die Einkommen und die Wohnungsmieten derzeit kein Steigerungspotenzial aufweisen, besteht das Risiko fallender Preise, zumal die Neubautätigkeit an Fahrt gewinnt. Die höchsten Gefahren einer Überhitzung werden derzeit in Zürich und der Zentralschweiz gesehen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der USA besteht nach wie vor Unsicherheit. So erwartet der IWF, dass die in Aussicht gestellten höheren Staatsausgaben und Steuerenkungen das Wirtschaftswachstum nicht beschleunigen werden. Trotzdem sind die Rahmenbedingungen sowohl für den Wohnungsmarkt als auch den gewerblichen Immobilienmarkt weiterhin positiv, sodass in beiden Segmenten mit steigenden Preisen zu rechnen ist. Die Steigerungsraten im Bürobereich dürften jedoch in einigen Regionen an Dynamik verlieren.

Angesichts der weiterhin guten Rahmenbedingungen sind wir zuversichtlich, auch im Gesamtjahr unser Neugeschäft, wie im Geschäftsbericht 2016 prognostiziert, erfolgreich ausweiten zu können.

In der Zusammenarbeit mit den Genossenschaftsbanken wollen wir mit einer aufmerksamkeitswirksamen Vertriebsaktion und optimierten Serviceleistungen an das sehr gute Ergebnis des ersten Halbjahres anknüpfen und es weiter ausbauen. Beim Vermittlungsgeschäft über freie Finanzdienstleister erwarten wir eine stabile bis positive Entwicklung im zweiten Halbjahr, sodass wir im Gesamtjahr 2017 voraussichtlich eine leichte Absatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr erzielen könnten. Für das PostFinance-Geschäft gehen wir davon aus, dass sich die positive Entwicklung aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen in der Schweiz und der weiter laufenden gemeinsamen Vertriebsaktion fortsetzen wird. Dabei halten wir an unseren konservativen Kreditvergabe-kriterien fest.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung gehen wir weiter von einem guten Neugeschäftseingang und einem höheren Zusagevolumen als im Vorjahr aus. Das gilt sowohl für das inländische als auch das internationale Geschäft. International rechnen wir mit hohen Eingängen aus Spanien, den Niederlanden und aus Frankreich. Für Großbritannien erwarten wir eine gewisse Beruhigung

des Geschäftseingangs aufgrund des ungewissen Ausgangs der Brexit-Verhandlungen. Der im Markt anhaltende Trend zu niedrigen Margen und der Akzeptanz höherer Risiken in der gewerblichen Immobilienfinanzierung kann jedoch auch Auswirkungen auf unser Neugeschäft haben, da wir dem Eingehen höherer Risiken aus risikostrategischen Gründen zurückhaltend gegenüberstehen.

Für das zweite Halbjahr 2017 ist der Wiedereintritt in den US-amerikanischen Markt für Syndizierungsbeteiligungen geplant. Darüber hinaus werden wir bei der Absyndizierung in Deutschland verstärkt Partnerbanken aus der Genossenschaftlichen FinanzGruppe einbeziehen.

Der Abbau unseres Bestandes an Assets im Bereich Banken und Staaten, der in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen dient, wird sich in der zweiten Jahreshälfte voraussichtlich verlangsamen.

Unser Liquiditätsbedarf für 2017 wird sich wie geplant bei 7 Mrd. Euro bewegen. Hypothekendarlehen bleiben dabei weiterhin unsere wichtigste Refinanzierungsquelle. So planen wir in der zweiten Jahreshälfte mindestens eine weitere Benchmark-Emission zu begeben, darüber hinaus prüfen wir die Emission eines neuen nachhaltigen Pfandbriefs. Zusätzlich wollen wir Potenziale in Fremdwährungen heben – mit Fokus weiterhin auf Schweizer Franken. An großvolumigen Fälligkeiten steht im September ein Öffentlicher Pfandbrief über 500 Mio. Euro an.

Bei der Einwerbung von Kundeneinlagen über genossenschaftliche Partnerbanken sind im Rahmen der erweiterten Pilotphase weitere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten in Planung.

Wir gehen davon aus, dass sich die positive Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres fortsetzen wird und wir die Planziele für 2017 im Wesentlichen erreichen werden.

Für das Geschäftsjahr 2017 streben wir einen über dem Vorjahr liegenden Jahresüberschuss an.

## 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 Schuldern. 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 2017

AKTIVSEITE	30.06.2017	31.12.2016
	€	T€
<b>1. Barreserve</b>		
a) Kassenbestand	11.927,98	19
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	29.990.964,36	291.634
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 29.990.964,36		
	<b>30.002.892,34</b>	<b>291.653</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>		
a) Hypothekendarlehen	8.650.181,88	9.987
b) Kommunalkredite	243.001.372,64	343.041
c) andere Forderungen	2.550.731.933,66	2.626.199
darunter:		
täglich fällig € 1.290.563.526,12		
	<b>2.802.383.488,18</b>	<b>2.979.227</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>		
a) Hypothekendarlehen	28.500.139.203,17	27.707.189
b) Kommunalkredite	3.341.018.048,92	3.597.899
c) andere Forderungen	224.621.206,77	46.627
	<b>32.065.778.458,86</b>	<b>31.351.715</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.549.256.184,41	2.936.256
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.338.786.282,51		( 1.422.146 )
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.234.693.980,43		
ab) von anderen Emittenten € 1.210.469.901,90		( 1.514.110 )
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.096.461.871,15		
b) eigene Schuldverschreibungen	1.101.051.376,38	600.000
Nennbetrag € 1.101.000.000,00		
	<b>3.650.307.560,79</b>	<b>3.536.256</b>
Übertrag:	38.548.472.400,17	38.158.851

PASSIVSEITE	30.06.2017	31.12.2016
	€	T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	784.200.920,24	663.345
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	157.518.971,43	127.368
c) andere Verbindlichkeiten	4.234.154.574,51	3.815.153
darunter:		
täglich fällig € 991.150.082,92		
	<b>5.175.874.466,18</b>	<b>4.605.866</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.098.538.141,31	8.782.709
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.320.663.956,05	2.710.773
c) andere Verbindlichkeiten	2.984.387.138,78	3.497.502
darunter:		
täglich fällig € 26.478.150,32		
	<b>14.403.589.236,14</b>	<b>14.990.984</b>
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>		
a) begebene Schuldverschreibungen	17.378.980.721,24	16.228.040
aa) Hypothekendarlehen € 12.552.580.302,17		( 11.009.435 )
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 1.721.130.193,99		( 1.968.997 )
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.105.270.225,08		( 3.249.608 )
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	113.092.843,58	699.618
darunter:		
Geldmarktpapiere € 113.092.843,58		
	<b>17.492.073.564,82</b>	<b>16.927.658</b>
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>16.412,65</b>	<b>21</b>
darunter:		
Treuhandkredite € 16.412,65		
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>404.940.398,56</b>	<b>406.989</b>
Übertrag:	37.476.494.078,35	36.931.518

AKTIVSEITE	30.06.2017	31.12.2016
	€	T€
Übertrag:	38.548.472.400,17	38.158.851
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>	<b>155.177.430,37</b>	<b>12.336</b>
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>		
a) Beteiligungen	104.535.199,49	104.535
darunter:		
Kreditinstitute € 22.955.936,29		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	19
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	<b>104.553.699,49</b>	<b>104.554</b>
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>11.151.601,64</b>	<b>11.152</b>
<b>8. Treuhandvermögen</b>	<b>16.412,65</b>	<b>21</b>
darunter:		
Treuhandkredite € 16.412,65		
<b>9. Immaterielle Anlagewerte</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.827.644,32	4.339
	<b>5.827.644,32</b>	<b>4.339</b>
<b>10. Sachanlagen</b>	<b>70.517.877,15</b>	<b>71.090</b>
<b>11. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>104.822.968,36</b>	<b>100.365</b>
<b>12. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	43.315.548,85	46.285
b) andere	7.341.000,00	0
	<b>50.656.548,85</b>	<b>46.285</b>
<b>Summe der Aktiva</b>	<b>39.051.196.583,00</b>	<b>38.508.993</b>

PASSIVSEITE	30.06.2017	31.12.2016
	€	T€
Übertrag:	37.476.494.078,35	36.931.518
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	27.146.983,28	23.539
	<b>27.146.983,28</b>	<b>23.539</b>
<b>7. Rückstellungen</b>		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29.538.447,00	28.838
b) Steuerrückstellungen	0,00	30
c) andere Rückstellungen	27.723.428,04	30.076
	<b>57.261.875,04</b>	<b>58.944</b>
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>156.200.000,00</b>	<b>156.200</b>
<b>9. Genusssrechtskapital</b>	<b>2.556.459,40</b>	<b>6.136</b>
darunter:		
vor Ablauf von 2 Jahren fällig € 2.556.459,40		
<b>10. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>30.000</b>
<b>11. Eigenkapital</b>		
a) gezeichnetes Kapital	988.733.860,00	986.710
aa) Geschäftsguthaben € 986.733.860,00		( 955.961 )
ab) stille Beteiligungen € 2.000.000,00		( 30.749 )
b) Ergebnisrücklagen	290.500.000,00	290.500
ba) gesetzliche Rücklage € 286.000.000,00		( 286.000 )
bb) andere Ergebnisrücklagen € 4.500.000,00		( 4.500 )
c) Bilanzgewinn	22.303.326,93	25.446
	<b>1.301.537.186,93</b>	<b>1.302.656</b>
<b>Summe der Passiva</b>	<b>39.051.196.583,00</b>	<b>38.508.993</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	49.456,24	252
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.640.067.638,45	3.223.168

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. JUNI 2017

		01.01. bis 30.06.2017	01.01. bis 30.06.2016
	€	€	T€
<b>1. Zinserträge aus</b>		<b>524.912.668,17</b>	<b>536.364</b>
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	491.855.593,55		487.393
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schulbuchforderungen	33.057.074,62		48.971
<b>2. Zinsaufwendungen</b>		<b>400.488.911,34</b>	<b>425.202</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>		<b>385.091,65</b>	<b>750</b>
a) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	385.091,65		750
<b>4. Provisionserträge</b>		<b>3.622.436,65</b>	<b>3.848</b>
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>		<b>41.904.351,89</b>	<b>40.716</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>500.393,52</b>	<b>411</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>		<b>44.676.837,23</b>	<b>43.811</b>
a) Personalaufwand	22.950.043,93		21.900
aa) Löhne und Gehälter	19.364.089,77		( 18.112 )
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.585.954,16		( 3.788 )
darunter:			
für Altersversorgung € 712.834,54			( 1.071 )
b) andere Verwaltungsaufwendungen	21.726.793,30		21.911
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>		<b>3.000.000,00</b>	<b>3.300</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>2.919.902,38</b>	<b>2.858</b>
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		<b>3.425.296,20</b>	<b>3.862</b>
<b>11. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>		<b>4.797.456,06</b>	<b>5.505</b>
<b>12. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>		<b>37.802.747,01</b>	<b>27.129</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>15.700.288,37</b>	<b>12.515</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>22.102.458,64</b>	<b>14.614</b>
<b>15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>200.868,29</b>	<b>171</b>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>22.303.326,93</b>	<b>14.785</b>

# ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30.06.2017 (VERKÜRZT)

## ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichtes der Münchener Hypothekbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 01.01. bis 30.06.2017 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragssteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30.06.2017 zeitanteilig berücksichtigt.

## PRÜFUNGSVERBAND

DGRV – Deutscher  
Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V.,  
Berlin, Pariser Platz 3

München, den 25. Juli 2017  
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG  
Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

### An die Münchener Hypothekenbank eG, München

Wir haben den verkürzten Halbjahresabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der Münchener Hypothekenbank eG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2017, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w 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.

Berlin, den 25. Juli 2017

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Dieter Gahlen  
Wirtschaftsprüfer

Thorsten Schraer  
Wirtschaftsprüfer

### VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 25. Juli 2017

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

# ORGANE UND GREMIEN

## VORSTAND

Dr. Louis Hagen, [Vorsitzender](#)  
Bernhard Heinlein  
Michael Jung

## AUFSICHTSRAT

Wolfhard Binder ... Grafing  
Vorsitzender des Vorstands  
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG  
[Vorsitzender des Aufsichtsrats](#)

Dr. Hermann Starnecker ... Marktoberdorf  
Sprecher des Vorstands  
VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG  
[Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats](#)

Heinz Fohrer ... Esslingen (bis 08.04.2017)  
Mitglied des Vorstands  
Volksbank Esslingen eG

Barbara von Grafenstein ... München  
Arbeitnehmervertreterin

Josef Hodrus ... Isny im Allgäu (ab 08.04.2017)  
Sprecher des Vorstands  
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher ... Lingen  
Mitglied des Vorstands  
Volksbank Lingen eG

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

Reimund Käsbauer ... München  
Arbeitnehmervertreter

Dr. Peter Ramsauer ... Traunwalchen  
Müllermeister

Michael Schäffler ... München  
Arbeitnehmervertreter

Gregor Scheller ... Forchheim  
Vorsitzender des Vorstands  
Volksbank Forchheim eG

Kai Schubert ... Trittau  
Mitglied des Vorstands  
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz ... München  
Arbeitnehmervertreter

## BEIRAT

Thomas Höbel ... Dachau  
[Vorsitzender](#)  
Markus Dünnebacke ... Dortmund  
[Stellvertretender Vorsitzender](#)  
Frank Ostertag ... Wildeshausen  
[Stellvertretender Vorsitzender](#)  
Oliver Conradi ... Heidenheim  
Ralf Daase ... Waren (Müritz)  
Dietmar Dertwinkel ... Greven  
Gerhard Eisenhut ... Ehningen  
Josef Frauenlob ... Bad Reichenhall  
Christian Glasauer ... Beuerberg  
Johannes Hofmann ... Erlangen  
Dr. Martin Kühling ... Vechta  
Jan Mackenberg ... Osterholz-Scharmbeck  
Thomas Mamier ... Wyhl am Kaiserstuhl  
Wilhelm Oberhofer ... Sonthofen  
Josef Pölt ... Seeshaupt  
Ralf Schmitt ... Frankenberg  
Michael Schneider ... Tauberbischofsheim  
Manfred Stevermann ... Düsseldorf  
Remo Teichert ... Bautzen  
Karsten Voß ... Hamburg  
Horst Weyand ... Bad Kreuznach

## DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Dr. Wolfgang Baecker ... Bankdirektor

Peter Bahlmann ... Bankdirektor

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

Michael Becky ... Bankdirektor

Heinrich Beerenwinkel ... Bankdirektor

Gunnar Bertram ... Bankdirektor

Thomas Bierfreund ... Bankdirektor

Dietmar Bock ... Geschäftsführer

Dr. Christine Bortenlänger ... Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied

Dr. Michael Brandt ... Bankdirektor

Ralf Daase ... Bankdirektor

Eva Irina Doyé ... Rechtsanwältin, Steuerberaterin

Clemens Fritz ... Bankdirektor

Johann Fuhlendorf ... Bankdirektor

Rainer Geis ... Bankdirektor

Wilfried Gerling ... Bankdirektor

Josef Geserer ... Bankdirektor

Peter Geuß ... Bankdirektor

Klaus Graniki ... Geschäftsführer

Markus Gschwandtner ... Bankdirektor

Eberhard Heim ... Bankdirektor

Dr. Harald Heker ... Vorstandsvorsitzender

Henning Henke ... Bankdirektor

Joachim Hettler ... Bankdirektor

Dr. Michael Hies ... Geschäftsführer

Michael Hohmann ... Bankdirektor

Konrad Irtel ... Bankdirektor i. R.

Thomas Jakoby ... Bankdirektor

Michael Joop ... Bankdirektor

Carsten Jung ... Bankdirektor

Hubert Kamm ... Bankdirektor

Norbert Kaufmann ... Bankdirektor

Herbert Kellner ... Bankdirektor

Manfred Klaar ... Bankdirektor

Dr. Carsten Krauß ... Bankdirektor

Marcus Wilfried Leiendecker ... Bankdirektor

Martin Leis ... Bankdirektor

Dr. Ursula Lipowsky ... Rechtsanwältin

Thomas Ludwig ... Bankdirektor

Helmuth Lutz ... Bankdirektor i. R.

Sabine Mack ... Bankdirektorin

Karl Magenau... Bankdirektor

Bernd Mayer ... Bankdirektor

Franz-Josef Mayer ... Bankdirektor

Klaus Merz ... Bankdirektor

Markus Merz ... Bankdirektor

Franz Dierk Meurers ... Bankdirektor

Jens Ulrich Meyer ... Bankdirektor

Prof. Dr. Peter Otto Mülbert ... Universitätsprofessor

Michael Müller ... Rechtsanwalt

Dr. Hans-Wolfgang Neumann ... General Manager

S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg ... Geschäftsführender  
Eigentümer

Armin Pabst ... Bankdirektor

Markus Pavlasek ... Bankdirektor

Claus Preiss ... Bankdirektor

Richard Riedmaier ... Bankdirektor

Harald Rösler ... Bankdirektor

Kay Schädig ... Bankdirektor

Georg Schäfer ... Bankdirektor

Dr. Martin Schilling ... Bankdirektor

Michael Schlagenhauser ... Bankdirektor

Dr. Eckhard Schmid ... Rechtsanwalt

Franz Schmid ... Bankdirektor

Andreas Schmidt ... Immobilienfachwirt (IHK)

Klaus Otmar Schneider ... Bankdirektor

Thorsten Schwengels ... Bankdirektor

Wolfgang Siemers ... Geschäftsführer

Hermann-Josef Simonis ... Bankdirektor

Jörg Stahl ... Bankdirektor

Thomas Stolper ... Bankdirektor

Stefan Terveer ... Bankdirektor

Werner Thomann ... Bankdirektor

Ulrich Tolksdorf ... Bankdirektor

Martin Trahe ... Bankdirektor

Wolfram Trinks ... Bankdirektor

Florian Uhl ... Geschäftsführer

Peter Voggenreiter ... Bankdirektor

Ulrich Weßeler ... Bankdirektor

Silke Wolf ... Geschäftsführerin

Michael Zaigler ... Geschäftsführer

# IMPRESSUM

## HERAUSGEBER

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

## KOORDINATION

Vorstandsstab | Organisation | Personal  
Münchener Hypothekenbank eG

## KONZEPTION | GESTALTUNG

Hillert und Co. Werbeagentur GmbH  
Ungererstr. 129 | 80805 München  
[www.hillertundco.de](http://www.hillertundco.de)

## BILDNACHWEIS

Tommy Lösch



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

Münchener Hypothekenbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München  
Postfach 22 13 51 | 80503 München  
Tel. +49 89 5387 - 800  
Fax +49 89 5387 - 900  
[ServiceTeam800@muenchenerhyp.de](mailto:ServiceTeam800@muenchenerhyp.de)  
[www.muenchenerhyp.de](http://www.muenchenerhyp.de)