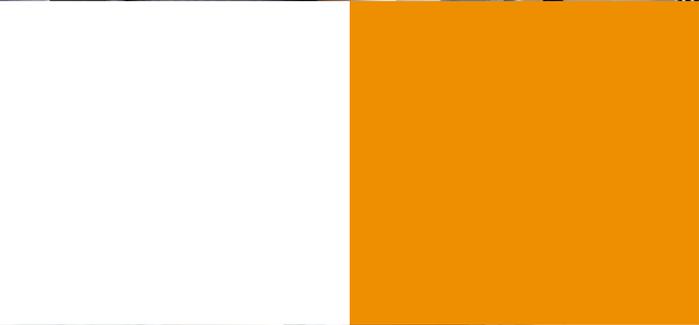


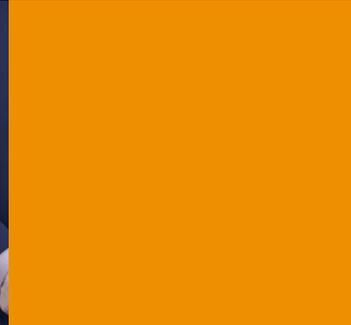


SO  
SIND  
WIR.



2020

HALBJAHRESFINANZBERICHT



# Inhalt

3	Zwischenlagebericht 2020
12	Bilanz zum 30. Juni 2020
16	Gewinn- und Verlustrechnung
17	Anhang zum Halbjahresfinanzbericht per 30.06.2020 (verkürzt)
18	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
18	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
19	Verantwortliche und Gremien
20	Mitglieder der Vertreterversammlung
21	Impressum

# Zwischenlagebericht 2020

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Konjunkturelle Entwicklung

Die pandemische Ausbreitung des Coronavirus führte im ersten Halbjahr zu einem Einbruch der Weltkonjunktur in bislang ungekanntem Ausmaß. Denn mit den Maßnahmen, die zur Vermeidung der Ausbreitung der Krankheit COVID-19 ergriffen wurden, kam das öffentliche und wirtschaftliche Leben weltweit nahezu zum Stillstand. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft schätzt in seinem aktuellen Konjunkturbericht, dass dadurch die weltwirtschaftliche Aktivität im ersten Halbjahr 2020 um fast 10 Prozent zurückgegangen ist.

Auch der Euroraum erlebte einen drastischen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Das Bruttoinlandsprodukt sank im ersten Quartal um 3,6 Prozent, wobei in Europa einschneidende Maßnahmen zur Eindämmung des Virus erst im März ergriffen wurden. Vor allem Frankreich, Spanien und Italien, die von der Pandemie sehr stark betroffen waren, verzeichneten einen überdurchschnittlichen Konjunkturerinbruch. Trotz schrittweiser Lockerungen der Beschränkungen des öffentlichen Lebens rechnet das Institut für Weltwirtschaft für das zweite Quartal mit einem Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität im Euroraum um über 13 Prozent.

Ausgangsbeschränkungen und Produktionsunterbrechungen hatten auch in Deutschland massive wirtschaftliche Auswirkungen. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts fiel mit 2,0 Prozent im ersten Quartal jedoch nicht so stark aus wie zur Hochphase der Finanzmarktkrise im Jahr 2009. Das lag vor allem daran, dass Bauinvestitionen und Konsumausgaben des Staates stützend wirkten. So stiegen die Bauinvestitionen gegenüber dem Vorquartal um 4,1 Prozent und die staatlichen Konsumausgaben um 0,2 Prozent. Mit der allmählichen Lockerung der Beschränkungen verbesserten sich zwar die Stimungsindikatoren, die Wirtschaft erholte sich jedoch nur sehr langsam, sodass für das zweite Quartal ein zweistelliger prozentualer Rückgang des Bruttoinlandsprodukts erwartet wird.

Um die Folgen der Corona-Pandemie für den Arbeitsmarkt abzumildern, wurde in Deutschland Kurzarbeit erheblich ausgeweitet. Dies half, den Arbeitsmarkt zu stabilisieren, konnte aber nicht verhindern, dass die Arbeitslosigkeit deutlich anstieg und die Zahl der Erwerbstätigen erstmals seit 15 Jahren zurückging. Ende Juni 2020 waren rund 2,9 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet und damit über 600.000 mehr als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,2 Prozent. Der Anstieg der Verbraucherpreise schwächte sich im ersten Halbjahr ab und lag im Juni bei 0,9 Prozent. Ursächlich dafür waren sinkende Energiepreise.

### Finanzmärkte

Die Unsicherheiten über den Verlauf und die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie führten zu starken Turbulenzen an den internationalen Finanz- und Kapitalmärkten. An den Aktienmärkten kam es im Februar und März zu einem Crash. Politik und Notenbanken reagierten schnell. Es wurden große Hilfspakete verabschiedet, die Geldpolitik weiter gelockert und Ankaufprogramme für Wertpapiere aufgelegt, um die Liquidität zu sichern. Allmählich kehrte durch diese Maßnahmen im zweiten Quartal eine gewisse Zuversicht an die Finanzmärkte zurück und eine deutliche Erholung der Aktienmärkte setzte ein. Die Europäische Zentralbank (EZB) unterstützte diese Entwicklung mit der Ankündigung eines Ankaufprogramms im Volumen von 120 Mrd. Euro (Asset Purchase Programme – APP) und eines weiteren Ankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP), das inzwischen ein Volumen von 1,35 Billionen Euro erreicht hat. Zusätzlich beschloss die EZB Erleichterungen für Banken sowie verbesserte Konditionen beim langfristigen Tender (TLTRO III).

Die Renditen von Staatsanleihen im Euroraum schwankten in diesem Umfeld sehr stark. Nachdem sich die Renditedifferenzen zwischen Staatsanleihen unterschiedlicher Staaten zunächst deutlich ausweiteten, bewirkten die Ankaufprogramme, dass sie sich inzwischen wieder zurückbildeten. Zehnjährige Bundesanleihen starteten in das Jahr 2020 mit einer Rendite von minus 0,2 Prozent und erreichten am 9. März einen historischen Tiefstand von minus 0,9 Prozent.

Innerhalb weniger Handelstage kletterte die Rendite wieder auf minus 0,2 Prozent und verblieb dann in einer Bandbreite von minus 0,35 bis minus 0,55 Prozent.

Die US-amerikanische Notenbank reduzierte Anfang und Mitte März die Fed-Fund-Sätze um 50 und 100 BP auf ein neues Zielband von 0,0 bis 0,25 Prozent. Zudem kündigte sie ein Ankaufprogramm über verschiedene Anlageklassen im Volumen von 1,5 Billionen USD an. Ende April änderte die Fed den Ankaufrahmen auf „in erforderlicher Höhe“ um. Ihren sehr expansiven Kurs in der Geldpolitik begründete sie mit hohen Wachstumsrisiken und versprach zugleich, dass sie alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel nutzen werde, um die Wirtschaft zu unterstützen.

Covered Bonds mussten im ersten Quartal Spreadaufschläge hinnehmen. Mit der Ankündigung besonders günstiger Refinanzierungskonditionen für Banken durch die EZB emittierten diese kaum noch gedeckte Titel in den Markt. Aufgrund des niedrigen Neuemissionsvolumens und des großvolumigen Ankaufprogramms der EZB entwickelten sich die Emissions-spreads für Covered Bonds deutlich zurück und erreichten im kurz- und mittelfristigen Laufzeitbereich wieder das Niveau vom Jahresanfang. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 2020 Euro-Benchmark-Covered-Bonds in einem Volumen von 66 Mrd. Euro emittiert. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang von rund 30 Prozent.

Die Ausbreitung des Coronavirus sorgte auch am Devisenmarkt für erhöhte Schwankungen. Der US-Dollar notierte zwischen 1,06 und 1,15 zum Euro, wobei sich der Euro zuletzt zunehmend widerstandsfähig zeigte und nach Verlusten zum Jahresanfang wieder zulegen konnte. Der Schweizer Franken zeigte eine ähnliche Entwicklung zum Euro, wobei die Schwankungsbreite mit 1,05 zu 1,09 deutlich geringer war.

Das Britische Pfund wurde von den offenen Fragen zum Brexit und höheren Corona-Infektionszahlen belastet und verlor im Halbjahresvergleich von 0,85 auf 0,91 zum Euro.

### Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

#### Wohnimmobilien Deutschland

Befürchtungen, der lange Aufschwung am deutschen Wohnimmobilienmarkt würde durch die Rezession infolge des Ausbruchs des Coronavirus abrupt beendet, haben sich bisher nicht bewahrheitet. Im ersten Quartal, das zum großen Teil noch nicht von der Pandemie betroffen war, stiegen nach dem vdp Immobilienpreisindex Wohnen die Preise um 6,5 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Für das zweite Quartal liegen zwar noch keine endgültigen Daten vor, jedoch zeichnet sich ab, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz sinkender Konjunktur und steigender Arbeitslosigkeit nicht eingebrochen ist. Deshalb erwarten die Experten, dass sich die Preise für Häuser und Wohnungen im zweiten Quartal stabil entwickelt haben.

Der Vermietungsmarkt zeigte sich ebenfalls widerstandsfähig. Vielfach wurden bei Ausbruch der Corona-Pandemie massive Mietrückstände und -ausfälle aufgrund des Lockdowns befürchtet. Das ist im ersten Halbjahr weitgehend ausgeblieben. Somit wurde auch das Mietmoratorium, das bis zum 30. Juni befristet war, nicht verlängert. Die Nachfrage nach Mietwohnungen war nach wie vor hoch. Neuvertragsmieten stiegen nach den Angaben des vdp im ersten Quartal um 3,9 Prozent. Im zweiten Quartal sind gemäß Immowelt die Angebotsmieten in der überwiegenden Mehrheit der deutschen Großstädte nochmals gestiegen.

Institutionelle Investoren waren im ersten Halbjahr 2020 trotz der Einschränkungen durch die Lockdown-Maßnahmen sehr aktiv und investierten über 9 Mrd. Euro in deutsche Wohn-

immobilien. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in der ersten Jahreshälfte jeweils rund 5 Mrd. Euro in deutsche Wohnimmobilienportfolios investiert. Insgesamt galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich weiterhin als sicheres Anlageziel.

Zur weiterhin guten Nachfrage nach Häusern und Wohnungen dürfte auch beigetragen haben, dass die Zinsen für private Immobilienfinanzierungen sehr niedrig blieben und sich vor allem im zweiten Quartal nur wenig über den historischen Tiefständen bewegten. Die Kreditvergabe der Banken entwickelte sich im ersten Quartal 2020 noch positiv. Im zweiten Quartal erfasste die Bundesbank in ihrer vierteljährlichen Bank Lending Survey einen Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten. Hinsichtlich der Vergabekriterien für Wohnimmobilienfinanzierungen stellte sie für das zweite Quartal eine deutliche Verschärfung fest. So stieg der Anteil der abgelehnten Kreditanträge an.

#### Wohnimmobilien international

Alle europäischen Wohnimmobilienmärkte waren gegen Ende des ersten Quartals von den Lockdown-Maßnahmen betroffen. Da die Ausgangsbeschränkungen jedoch erst kurz in Kraft waren, spiegeln sie sich noch nicht im Hauspreisindex von Eurostat wider. Danach verzeichneten die 27 Mitgliedsstaaten der EU im ersten Quartal eine Steigerung der Wohnimmobilienpreise um 5,5 Prozent im Jahresvergleich. Mit am dynamischsten war die Preisentwicklung in Österreich, wo die Hauspreise um 7,7 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal anstiegen.

Der Schweizer Wohnungsmarkt entwickelte sich trotz der Belastungen durch die Pandemie weitgehend stabil. Die Preisentwicklung zeigte sich weiterhin wenig dynamisch. Eigenheime verteuerten sich im ersten Quartal 2020 um 0,9 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum,

wegen Preise für Eigentumswohnungen um 1,1 Prozent sanken. Am Mietwohnungsmarkt sind die Preise im ersten Quartal erneut gesunken, und zwar um 1,1 Prozent. Grund dafür ist die nachlassende Zuwanderung, die zu weniger Nachfrage führt. Ausgenommen davon sind allein die großen Zentren, wie Zürich, Basel und Genf. Dort sind die durchschnittlichen Angebotsmieten im ersten Quartal gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum weiter gestiegen. Am Finanzierungsmarkt sind die Hypothekenzinsen seit dem Ausbruch der Pandemie gestiegen, befinden sich aber langfristig betrachtet immer noch auf sehr niedrigem Niveau.

#### Gewerbeimmobilien Deutschland

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurden nach Angaben von Real Capital Analytics in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Volumen von 27,5 Mrd. Euro verkauft. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um rund 3 Mrd. Euro, was vor allem auf ein starkes erstes Quartal zurückzuführen ist. Im zweiten Quartal war jedoch bereits aufgrund der umfangreichen Beschränkungen im Rahmen des Lockdowns ein rückläufiges Transaktionsvolumen zu verzeichnen. Es wurde dennoch weiter investiert, was bedeutet, dass der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt unverändert als sicherer Hafen angesehen wird. Darunter betrug der Anteil ausländischer Investoren rund 40 Prozent.

Die Preisentwicklung schwächte sich im ersten Quartal nur leicht ab. So verteuerten sich gemäß vdp-Erhebungen Gewerbeimmobilien gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum immer noch um 5,4 Prozent. Getragen wurde der Preisanstieg vor allem von Büroimmobilien, wogegen die Preise für Einzelhandelsimmobilien bereits um 1,1 Prozent nachgaben. Für das zweite Quartal zeichnet sich jedoch ein stärkerer Corona-Effekt auf die Kaufpreise ab.

Büroimmobilien blieben mit einem Anteil von 38 Prozent am Transaktionsvolumen die beliebteste Anlageklasse. Jedoch sanken die Büroflächenumsätze im ersten Halbjahr in den sieben größten deutschen Städten aufgrund des Lockdowns um rund ein Drittel. Auf die Mieten wirkte sich der Rückgang noch nicht aus, diese blieben stabil. Auch die Spitzenrenditen waren in den sieben Immobilienhochburgen mit 2,8 Prozent netto stabil.

Einzelhandelsimmobilien lagen mit 14 Prozent des Transaktionsvolumens in der ersten Jahreshälfte anteilig auf dem gleichen Niveau wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Beschränkungen durch den Lockdown haben jedoch den Einzelhandel stark getroffen und strukturelle Veränderungen beschleunigt. Dazu zählen insbesondere das Wachstum des Online-Handels, der Wandel in den Innenstädten durch die Konsolidierung im Warenhaussegment sowie neue Schwerpunkte in der Gastronomie und Unterhaltungsangebote in Kombination mit dem Einzelhandel. In der Folge kam es im Einzelhandel zu einer zunehmenden Differenzierung der Renditen. Dies zeigte sich vor allem in der Nettoanfangsrendite bei Shopping-Centern, die im ersten Halbjahr 2020 von 4,3 Prozent auf 5,0 Prozent gestiegen ist. Sie liegt damit inzwischen deutlich über der Nettoanfangsrendite von Fachmarktzentren mit 4,1 Prozent.

#### Gewerbeimmobilien international

Institutionelle Investoren erwarben in Europa in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Volumen von rund 96 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Rückgang um 10 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum, der dem Ausbruch der Corona-Pandemie geschuldet ist. Etwa ein Drittel des europäischen Transaktionsvolumens entfiel auf Immobilienverkäufe in Deutschland.

In Großbritannien sank das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um 7 Prozent auf 20 Mrd. Euro. Auf die Spitzenrenditen hat sich die Zurückhaltung der Investoren noch nicht ausgewirkt. So wurden für Büroimmobilien in zentraler Lage Londons unverändert durchschnittlich 3,7 Prozent Nettoanfangsrendite gezahlt, in ganz Großbritannien durchschnittlich 4,1 Prozent. Das Preisniveau wurde zudem durch ein stabiles Mietpreiswachstum untermauert. Im Gegensatz zu Büroimmobilien gab es bei Einzelhandelsimmobilien und insbesondere Shopping-Centern in regionalen Märkten starke Preisrückgänge, da die Pandemie die Popularität des Online-Handels in Großbritannien verstärkte.

In Frankreich wurden im ersten Halbjahr mit rund 16 Mrd. Euro etwas mehr als im Vorjahr in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien lagen bei 2,8 Prozent in der Pariser Innenstadt und somit auf dem niedrigsten Niveau in ganz Europa. Die Spitzenmieten in zentraler Lage von Paris sind im Jahresvergleich um 3 Prozent gestiegen.

In den Niederlanden zeigten sich die Folgen der Corona-Pandemie bereits sehr deutlich im Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios. Das Transaktionsvolumen sank in der ersten Jahreshälfte um über 30 Prozent auf rund 6 Mrd. Euro. Darüber hinaus kam im ersten Quartal 2020 das Mietpreiswachstum zum Stillstand.

In Spanien fiel der Umsatz von Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr um 33 Prozent auf 4 Mrd. Euro, da die Pandemie das Land sehr stark getroffen hatte und Investoren ausblieben. Lediglich große Deals, die vor dem Ausbruch der Krise verhandelt wurden, wurden noch abgeschlossen. Bei den Mieten war die Entwicklung im ersten Quartal bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien noch stabil.

In den USA wurden im ersten Quartal Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Wert von 116,5 Mrd. USD umgesetzt, was im Jahresvergleich ein Plus von 8,1 Prozent bedeutet. Allerdings wurden drei Viertel der Transaktionen im Januar und Februar getätigt, denn im März sorgte die Pandemie auch in den USA bereits für einen Rückgang des Transaktionsvolumens. Bislang sind noch keine Auswirkungen auf Preisniveaus bei Transaktionen erkennbar. Die Bürovermietungsmärkte in den großen Metropolen (New York, Washington, D.C., Boston, Chicago, Los Angeles, San Francisco, Seattle) waren durch solide Beschäftigungszahlen, niedrige Arbeitslosenquoten und niedrigen Leerstand gekennzeichnet.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Hypothekenneugeschäft

Mit 3,2 Mrd. Euro Zusagevolumen erzielten wir im ersten Halbjahr 2020 ein Neugeschäftsergebnis auf sehr hohem Niveau. Gegenüber dem Rekordneugeschäft im entsprechenden Vorjahreszeitraum von rund 3,6 Mrd. Euro bedeutete dies zwar einen pandemiebedingten Rückgang um 10 Prozent. Dennoch erreichten wir damit das zweithöchste Halbjahresergebnis im Neugeschäft der MünchenerHyp.

Aufgrund der Stärke des deutschen Wohnimmobilienmarkts und der weiterhin starken Nachfrage nach Darlehen konnten wir in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung das Neugeschäft stabil halten. Mit 1,95 Mrd. Euro lag es nur 41 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis. Im Verbundgeschäft mit den genossenschaftlichen Partnerbanken konnten wir das Zusagevolumen sogar auf 1,5 Mrd. Euro ausweiten. Das entspricht einer Steigerung um 8 Prozent. Dazu beigetragen hat vor allem unsere äußerst erfolgreiche Aktion „Immobilienfrühling 2020“. Hinzu kamen die stärkere Nutzung des Vereinfachten Verfahrens in der Kreditbearbeitung bei höhervolumigen Darlehen durch unsere genossenschaftlichen Partner, die Einführung digitaler Prozesse im Service für die Partnerbanken und das die Nachfrage begünstigende niedrige Zinsniveau.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister ging in Deutschland gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um ein Drittel auf 266 Mio. Euro zurück. In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance verzeichneten wir einen Rückgang um 35 Mio. Euro auf 129 Mio. Euro, der auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Das Finanzierungsgeschäft in Österreich blieb aufgrund der Corona-Pandemie

hinter unseren Planungen zurück. Im ersten Halbjahr haben wir in Österreich private Immobilienfinanzierungen lediglich in Höhe von rund 7 Mio. Euro abgesetzt.

Das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft entwickelte sich im Zeichen der Corona-Krise relativ robust, wenngleich eine spürbare Abnahme der Finanzierungsanfragen seit Mitte März 2020 festzustellen war. Investoren konzentrierten sich auf die angeschobenen Deals und weniger auf Neuinvestitionen in einem unsicheren Umfeld. Der Neugeschäftseingang riss jedoch nie ab, sodass wir ein nach wie vor gutes Neugeschäftsvolumen von 1,25 Mrd. Euro abschließen konnten, nach 1,6 Mrd. Euro zum 30. Juni 2019. Motor des Neugeschäfts war mit einem Volumen von 0,9 Mrd. Euro wiederum Deutschland. 0,35 Mrd. Euro entfielen auf das Auslandsgeschäft, vornehmlich gespeist vom Neugeschäft in den Niederlanden und Spanien sowie vom Konsortialgeschäft in den USA.

Büroimmobilien und Wohnimmobilienportfolios waren für uns weiterhin die dominierenden Anlageklassen mit einem Anteil von rund 80 Prozent.

Der Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung blieb hoch. Trotz vorsichtigeren Agierens, insbesondere in den Anlagesegmenten mit höherer Betroffenheit wie Hotel und Einzelhandel, war eine grundlegende Finanzierungsbereitschaft der Wettbewerber gegeben. Die Margen sind aufgrund der höheren Refinanzierungskosten leicht gestiegen.

## Kapitalmarktgeschäft

Die MünchenerHyp betreibt das Kapitalmarktgeschäft mit Investitionen in Anleihen und Schuldscheinen von Staaten und Banken gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie weiterhin zurückhaltend. Neuinvestitionen wurden im ersten Halbjahr 2020 nicht getätigt. Die Fälligkeiten wurden nicht ersetzt und führten seit Jahresbeginn zu einem weiteren Abschmelzen der Bestände um 0,2 Mrd. Euro auf 3,9 Mrd. Euro.

## Refinanzierung

Die MünchenerHyp konnte sich jederzeit zu guten Bedingungen refinanzieren, auch während der Hochphase der Corona-Pandemie. Dazu wurden überwiegend Privatplatzierungen in Euro und Schweizer Franken in Form von gedeckten und ungedeckten Anleihen genutzt. Vor allem die Genossenschaftliche FinanzGruppe zeigte ein hohes Interesse an diesen Produkten. Darüber hinaus boten die aktuellen Offenmarktgeschäfte der EZB eine sehr attraktive Möglichkeit zur gedeckten Refinanzierung.

Der Fokus bei den großvolumigen Emissionen lag im ersten Halbjahr auf ungedeckten Anleihen. Den Auftakt bildete die Begebung einer grünen Senior-Non-Preferred-Anleihe über 240 Mio. Schweizer Franken. Es war die erste Emission eines grünen Wertpapiers dieser Anlageklasse am Schweizer

Kapitalmarkt. Die Emission fand eine ausgesprochen hohe Nachfrage. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und elf Monaten. Der Kupon beträgt 0,1 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 51 Basispunkten über Swap-Mitte. Insgesamt wurden 39 Orders abgegeben.

Kurz darauf wurde eine weitere Senior-Non-Preferred-Anleihe emittiert, diesmal in Euro. Das Emissionsvolumen belief sich auf 250 Mio. Euro und die Anleihe wurde bei einem Emissionsspread von 54 Basispunkten über Swap-Mitte erfolgreich begeben.

Darüber hinaus wurde ein Hypothekendarlehen in Schweizer Franken mit Fälligkeit im November 2032 um 60 Mio. Schweizer Franken auf 160 Mio. Schweizer Franken aufgestockt.

Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. Juni 2020 auf 4,0 Mrd. Euro. Davon entfielen 2,8 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen – inklusive der Hypothekendarlehen, die bei der EZB als Sicherheit hinterlegt wurden – und auf ungedeckte Anleihen rund 1,2 Mrd. Euro. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der Bank weiterhin nicht begeben.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2020 auf 48,3 Mrd. Euro, nach 42,9 Mrd. Euro zum Jahresende 2019. Die Ausweitung um 13 Prozent beruht zum einen auf dem Bestandswachstum im Hypothekengeschäft und zum anderen auf der Erhöhung des Bestands an eigenen Schuldverschreibungen um 2,3 Mrd. Euro.

Die Bestände bei den Hypothekendarlehen sind seit Jahresanfang um 1,7 Mrd. Euro auf 37,1 Mrd. Euro zum 30. Juni 2020 gestiegen. Im Geschäft mit Staaten und Banken reduzierten sich die Bestände im gleichen Zeitraum strategiekonform um 0,2 Mrd. Euro auf 3,9 Mrd. Euro. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 43 Mio. Euro und stille Lasten von 4 Mio. Euro vorhanden.

Im Bestand befand sich bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 1.454,7 Mio. Euro. Im Gewinnvortrag enthalten sind aufgrund der zeitlichen Verschiebung der Vertreterversammlung noch nicht ausgeschüttete Dividenden in Höhe von 23,7 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach der CRR (Capital Requirements Regulation) lagen bei 1.575,4 Mio. Euro. Dadurch ergab sich eine harte Kernkapitalquote zur Jahresmitte von 18,6 Prozent, nach 19,8 Prozent zum Jahresende 2019. Die Kernkapitalquote belief sich auf 20,1 Prozent (31. Dezember 2019: 21,4 Prozent), die Gesamtkapitalquote auf 20,6 Prozent (31. Dezember 2019: 22,1 Prozent). Die Leverage Ratio betrug zur Jahresmitte 2020 3,4 Prozent.

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

ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN  
IN TSD. €

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2020</b>	<b>1.552.619</b>	<b>1.965.904</b>	<b>3.518.523</b>
Namenschuldverschreibungen	39.977	1.282.648	1.322.625
davon Institutionelle Anleger	39.835	1.270.648	1.310.483
Schuldscheindarlehen Passiv	538.182	643.256	1.181.438
davon Institutionelle Anleger	130.955	532.255	663.210
Sonstige	974.460	40.000	1.014.460
davon Institutionelle Anleger	617.075	40.000	657.075

### Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss<sup>1</sup> stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um 17 Prozent auf 165,1 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis<sup>2</sup> betrug minus 53,8 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss<sup>3</sup> lag bei 111,3 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 13 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Verwaltungsaufwendungen<sup>4</sup> nahmen um 3,6 Mio. Euro auf 66,7 Mio. Euro zu. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 2,0 Mio. Euro auf 30 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 0,7 Mio. Euro auf 32,8 Mio. Euro.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen erhöhten sich auf 4,0 Mio. Euro.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug minus 15,5 Mio. Euro gegenüber plus 6,8 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Der positive Wert im Vorjahr entstand aus der Auflösung einer Einzelwertberichtigung; dies war ein einmaliger Sondereffekt. Im ersten Halbjahr 2020 wurde neben der erforderlichen Bildung von Einzelwertberichtigungen im einstelligen Millionenbereich bereits für mögliche Risiken aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung angesichts der Corona-Pandemie vorgesorgt.

Im ersten Halbjahr 2020 lag das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit bei 26,9 Mio. Euro. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 13,7 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 13,2 Mio. Euro (Vorjahr 18,1 Mio. Euro).

## RATING UND NACHHALTIGKEIT

### Rating

Moody's hat im ersten Halbjahr 2020 keine Änderungen an den Ratings der MünchenerHyp vorgenommen:

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

\* Ausblick negativ.

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

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

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

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

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

## Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp blieben im ersten Halbjahr 2020 unverändert:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2018

		2018	2019/2020
			
ISS-ESG		B-	B-
imug	Nachhaltigkeitsrating:	positiv (BB)	positiv (BB)
	Öffentliche Pfandbriefe:	sehr positiv (A)	sehr positiv (A)
	Hypothekenspfandbriefe:	positiv (BBB)	positiv (BBB)
Sustainalytics		65 von 100 Punkten	65 von 100 Punkten

## PERSONAL

Die ertragsorientierte Wachstumsstrategie der Bank sowie die vielfältigen regulatorischen Anforderungen erforderten weiterhin einen entsprechenden Personalaufbau. Bis Jahresmitte wurden 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unbefristet neu eingestellt. Die Fluktuation bewegt sich auf branchenüblichem Niveau.

## UNTERNEHMENSPLANUNG

Die Geschäfts- und Risikostrategie legt den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der MünchenerHyp fest und wurde turnusgemäß überprüft. Die Geschäftsstrategie richtet sich weiterhin auf ein ertragsorientiertes Wachstum der Hypothekenbestände und einen sukzessiven Abbau

des Kreditgeschäfts mit Staaten und Banken mit dem Ziel, die Profitabilität und somit die Thesaurierungskraft der Bank weiter zu stärken.

## AUSBLICK

### Ausblick: Chancen und Risiken

Die Corona-Pandemie wird die Konjunktur im zweiten Halbjahr 2020 weiterhin stark beeinträchtigen. Wie stark die globale Rezession ausfallen wird, hängt vor allem davon ab, ob es im weiteren Jahresverlauf zu einer zweiten Infektionswelle kommt oder ob die Lockerung von Beschränkungen fortgesetzt werden kann. Die daraus resultierende hohe Unsicherheit erschwert Vorhersagen über eine konjunkturelle Erholung erheblich.

Der IWF geht inzwischen von einer langsameren Erholung der weltweiten Konjunktur aus als zunächst angenommen. Auch wenn der IWF eine Zunahme der Produktion für das zweite Halbjahr erwartet, prognostiziert er in seinem World Economic Outlook vom Juni 2020 dennoch einen Rückgang des globalen Bruttoinlandsprodukts um 4,9 Prozent im Jahr 2020. Für 2021 wird ein Wachstum von 5,4 Prozent vorhergesagt, unter der Voraussetzung, dass sich die Situation weiter normalisiert.

Aufgrund des umfassenden Lockdowns im Euroraum rechnen die Konjunkturrexperten mit einer stärkeren Rezession als im globalen Durchschnitt. Nach den Juni-Prognosen des IWF sinkt die Wirtschaftsleistung im Euroraum im Jahr 2020 um 10,2 Prozent und steigt 2021 um 6 Prozent. Auch die deutsche Wirtschaft wird sich langsamer erholen als noch zu Beginn der Pandemie erwartet. Im Durchschnitt sagen die Konjunkturforscher für 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 6,4 Prozent und eine Erholung der Wirtschaft im Jahr 2021 um 4,7 Prozent voraus.

An den Aktienmärkten wurde bereits eine deutliche Erholung der Wirtschaft eingepreist. Weitere Kurszuwächse dürften deshalb nur mit einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Aussichten möglich sein. Aufgrund der hohen Unsicherheit im Hinblick auf die erfolgreiche Eindämmung der Pandemie rechnen wir weiterhin mit einer erhöhten Volatilität am Kapitalmarkt.

Vor diesem Hintergrund wird sich die expansive Geldpolitik der Notenbanken aller Voraussicht nach fortsetzen. Zinssenkungen sind dabei aufgrund des bereits erreichten extrem niedrigen und zum Teil negativen Zinsniveaus kaum mehr zu erwarten. Die Kaufprogramme der Notenbanken werden das Zinsniveau am Anleihemarkt aber weiter niedrig halten. Positive Renditen sind in einigen Währungen wie dem Euro oder

Schweizer Franken nur noch durch das Eingehen höherer Kreditrisiken oder durch lange Anlagelaufzeiten möglich. Viele Anleger werden deshalb versuchen, in andere Anlageklassen auszuweichen.

Die Emittenten an den Covered-Bond-Märkten können weiterhin auf günstige Zentralbankgelder zurückgreifen, darunter insbesondere die sehr attraktiven Tenderkonditionen der EZB (TLTRO-III-Programm). Experten erwarten deshalb für das zweite Halbjahr ein niedriges Neuemissionsvolumen an Euro-Benchmark-Covered-Bonds. Insgesamt wird für 2020 ein Emissionsvolumen im Euro-Benchmark-Segment von 100 Mrd. Euro vorhergesagt. Die Nachfrage nach Pfandbriefen und anderen Covered Bonds wird andererseits weiterhin durch das Ankaufprogramm der EZB (CBPP 3) gestützt. Damit dürften die Emittenten auch künftig von günstigen Refinanzierungsbedingungen profitieren.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie für die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte lassen sich derzeit immer noch nicht eindeutig bestimmen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Immobilienmärkte auf die weltweite Rezession reagieren werden. Je nach Marktverfassung und Nutzungsart werden die Auswirkungen von unterschiedlicher Intensität sein.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt wird aufgrund des Fokus der Konjunkturprogramme auf den Erhalt von Arbeitsplätzen mit nur begrenzten Preis- und Mietveränderungen gerechnet. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt insbesondere in den Ballungszentren auf hohem Niveau, weil die Neubaufertigstellungen nicht mit dem Bevölkerungswachstum durch Zuzug mithalten können. Ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum wird nicht erwartet, jedoch kann sich das Preisgefüge abhängig von der Stabilität der Haushaltseinkommen leicht verschieben. Im internationalen Vergleich wird der

deutsche Wohnimmobilienmarkt von Investoren und Banken als eines der stabilsten Marktsegmente im Hinblick auf Wertentwicklung und Mieterträge wahrgenommen.

Für den Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz wird eine zunehmende Spreizung von Angebot und Nachfrage in den ländlichen Regionen erwartet, da dort in den letzten Jahren oft bereits über den Bedarf hinaus gebaut wurde. Sinkende Kaufpreise und Mietniveaus lassen sich allerdings nur im ländlichen Raum beobachten. In den bevölkerungsstarken Ballungsräumen wird weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu stabilen Wertentwicklungen und Mietniveaus führen.

Der Wohnimmobilienmarkt in Österreich wird ähnlich wie in Deutschland und der Schweiz insbesondere in den größeren Oberzentren stabile Miet- und Wertentwicklungen erfahren, weil auch hier Konjunkturprogramme auf den Erhalt von Arbeitsplätzen und somit auf stabile Haushaltseinkommen ausgerichtet sind.

An den Gewerbeimmobilienmärkten hängen die Perspektiven stärker von der jeweiligen Nutzungsart ab.

Die Nachfrage nach Büroimmobilien wird sich konjunkturbedingt weltweit leicht eintrüben, sodass mit Rückgängen der Marktmieten und steigenden Leerständen zu rechnen ist. Ein geändertes Nutzerverhalten insbesondere im Hinblick auf eine Ausweitung von Homeoffice kann ebenfalls die Nachfrage nach Büroflächen eintrüben und zu Miet- und Preisrückgängen führen. Davon sind insbesondere die großen Metropolen in Nordamerika sowie London und Paris betroffen, die über sehr dynamische Büroimmobilienmärkte verfügen.

Im Einzelhandelssegment werden die verschiedenen Handelsformate unterschiedlich auf eine Konjunkturuntrübung

reagieren. Es wird erwartet, dass das Segment der Fachmärkte inklusive Supermärkten, Lebensmitteldiscountern, Baumärkten, Gartencentern oder Möbelhäusern vergleichsweise stabile Umsätze während der Rezession generieren wird. Anders sieht es aus bei Shopping-Centern, die einen beschleunigten Wandel erfahren.

Die weitere Entwicklung am Hotelimmobilienmarkt wird weltweit von der Lockerung der Reiseeinschränkungen und der Rückkehr zu den bisherigen Reisegewohnheiten abhängen. Aufgrund der Folgen des Lockdowns ist mit Wertkorrekturen im Hotelsegment zu rechnen, jedoch lassen sich aufgrund weiter bestehender internationaler Reiseeinschränkungen keine verlässlichen Prognosen erstellen.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird zunehmen – sobald der internationale Handel wieder an Fahrt gewinnt – insbesondere durch neue Anforderungen im E-Commerce sowie eine Verschiebung der Lagerhaltung nach Europa. Zeitweilige Engpässe und Lieferverzögerungen haben große Online-Händler dazu veranlasst, sich neue Standorte für Lagerflächen und Umschlag- sowie Distributionshallen zu sichern.

Die Geschäftsplanung der MünchenerHyp ist vor dem Hintergrund der geschilderten Unsicherheiten hinsichtlich der Konjunktur, Marktentwicklung und weiteren Ausbreitung des Coronavirus von zahlreichen Unwägbarkeiten begleitet.

In der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland finden wir aller Voraussicht nach weiter eine weitgehend positive Marktverfassung vor. Wir erwarten deshalb für das zweite Halbjahr 2020 ein gutes Neugeschäft insbesondere mit unseren genossenschaftlichen Partnerbanken, das jedoch nicht mehr ganz das Niveau des ersten Halbjahres erreichen wird. In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern erwarten wir

ein Zusagevolumen von rund 600 Mio. Euro für das Gesamtjahr, das damit etwa um 10 Prozent unter dem des Vorjahres liegen wird.

Mit der Schweizer PostFinance ist für das zweite Halbjahr eine gemeinsame Vertriebsaktion geplant, mit der wir unser Ziel, das Neugeschäft des Vorjahres zu halten, erreichen wollen. Für Österreich erwarten wir keine wesentliche Belebung des Neugeschäfts.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung rechnen wir mit grundsätzlich positiven Geschäftsmöglichkeiten. Denn zum einen ist der Anlagedruck weiterhin sehr hoch und rentierliche Anlagealternativen zur Immobilie sind rar. Zum anderen sorgt das erwartete anhaltende Niedrigzinsumfeld für Stabilität. Das gilt auch für die weiteren europäischen Gewerbeimmobilienmärkte sowie für den US-amerikanischen Markt. Die MünchenerHyp wird ihre konservative Herangehensweise weiterführen und Neugeschäft nach sorgfältiger Abwägung von Risiko- und Ertragsprofil generieren. Wir rechnen noch bis Ende 2021 mit einem vom Abschwung geprägten Umfeld.

Der Syndizierungsmarkt für Finanzierungen von in Deutschland gelegenen Immobilien ist nach wie vor verhalten aktiv; für Finanzierungen im europäischen Ausland und in den USA herrscht bei der Übernahme von Syndizierungsrisiken Zurückhaltung bei den nationalen und internationalen Finanzierern. Eine Trendumkehr hin zu liquiden und vollständig funktionsfähigen Syndizierungsmärkten erwarten wir erst nach weiterer Stabilisierung der Kapitalmärkte.

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

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

Unser Liquiditätsbedarf, den wir über den Geld- und Kapitalmarkt decken, wird sich im Jahr 2020 insgesamt bei rund 7 bis 8 Mrd. Euro bewegen. Hypothekendarlehen bleiben weiterhin unsere wichtigste Refinanzierungsquelle.

Wir gehen davon aus, dass sich das Zins- und Provisionsergebnis trotz steigender Provisionsaufwendungen positiv entwickeln wird. Die Planziele für 2020 werden wir im Wesentlichen erreichen.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss unter dem Vorjahresniveau.

### Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

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

# Bilanz zum 30. Juni 2020

AKTIVSEITE  
IN €

		30.06.2020	T€ 31.12.2019
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	3.529,48		6
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	1.316.281.988,85		11.893
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 1.316.281.988,85			
		<b>1.316.285.518,33</b>	<b>11.899</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	3.987.349,74		4.269
b) Kommunalkredite	101.592.921,85		117.709
c) andere Forderungen	2.211.893.694,83		1.932.302
darunter: täglich fällig € 1.105.161.538,94			
		<b>2.317.473.966,42</b>	<b>2.054.280</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	37.020.043.496,66		35.415.250
b) Kommunalkredite	1.907.207.660,43		2.022.889
c) andere Forderungen	213.645.328,04		188.968
		<b>39.140.896.485,13</b>	<b>37.627.107</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	1.985.659.120,23		1.995.516
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.161.639.210,56			(1.166.826)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.124.655.961,86			
ab) von anderen Emittenten € 824.019.909,67			(828.690)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 694.425.887,04			
b) eigene Schuldverschreibungen	2.970.914.016,60		650.003
Nennbetrag € 2.970.090.000,00			
		<b>4.956.573.136,83</b>	<b>2.645.519</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>47.731.229.106,71</b>	<b>42.338.805</b>

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 13

Fortsetzung Aktivseite von Seite 12

AKTIVSEITE  
IN €

		30.06.2020	T€ 31.12.2019
Übertrag:		47.731.229.106,71	42.338.805
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		147.000.000,00	147.000
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			
a) Beteiligungen	104.535.198,49		104.535
darunter: Kreditinstitute € 22.955.936,29			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		104.553.698,49	104.554
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		13.151.601,64	13.152
<b>8. Treuhandvermögen</b>		0,00	0
<b>9. Immaterielle Anlagewerte</b>			
a) selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.572.100,90		2.491
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.859.091,44		5.435
		9.431.192,34	7.926
<b>10. Sachanlagen</b>		66.007.533,36	68.040
<b>11. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		145.364.511,52	133.985
<b>12. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	55.111.074,58		58.528
b) andere	9.698.000,00		248
		64.809.074,58	58.776
<b>Summe der Aktiva</b>		48.281.546.718,64	42.872.238

## PASSIVSEITE

IN €

		30.06.2020	T€ 31.12.2019
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	670.319.653,51		688.592
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	65.333.320,33		57.415
c) andere Verbindlichkeiten	7.297.065.405,92		4.051.556
darunter: täglich fällig € 1.533.718.409,77			
		<b>8.032.718.379,76</b>	<b>4.797.563</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.389.175.691,32		9.812.321
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.913.686.024,92		2.041.017
c) andere Verbindlichkeiten	3.518.522.557,06		3.871.388
darunter: täglich fällig € 52.123.619,68			
		<b>14.821.384.273,30</b>	<b>15.724.726</b>
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) begebene Schuldverschreibungen	23.077.552.498,57		20.020.288
aa) Hypothekenspfandbriefe € 18.658.828.860,83			(16.299.480)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 179.827.395,11			(178.608)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 4.238.896.242,63			(3.542.199)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	294.324.833,03		299.725
		<b>23.371.877.331,60</b>	<b>20.320.013</b>
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>259.930.556,45</b>	<b>259.302</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>46.485.910.541,11</b>	<b>41.101.604</b>

Fortsetzung Passivseite auf Seite 15

Fortsetzung Passivseite von Seite 14

## PASSIVSEITE

IN €

		30.06.2020	T€ 31.12.2019
Übertrag:		46.485.910.541,11	41.101.604
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	53.595.937,95		46.340
		53.595.937,95	46.340
<b>7. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	32.832.894,00		32.483
b) Steuerrückstellungen	0,00		0
c) andere Rückstellungen	34.443.039,95		38.990
		67.275.933,95	71.473
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		67.700.000,00	74.200
<b>9. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kapitals</b>		117.359.872,31	115.165
<b>10. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		35.000.000,00	35.000
<b>11. Eigenkapital</b>			
a) gezeichnetes Kapital	1.085.530.950,00		1.072.453
aa) Geschäftsguthaben € 1.085.530.950,00			(1.072.453)
ab) stille Beteiligungen € 0,00			(0)
b) Ergebnisrücklagen	332.000.000,00		332.000
ba) gesetzliche Rücklage € 326.000.000,00			(326.000)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	37.173.483,32		24.003
		1.454.704.433,32	1.428.456
<b>Summe der Passiva</b>		48.281.546.718,64	42.872.238
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		766,94	1
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		4.406.729.217,40	4.186.243

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 30. JUNI 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
IN €

			01.01. bis 30.06.2020	Te 01.01. bis 30.06.2019
<b>1. Zinserträge aus</b>			<b>478.834.699,81</b>	<b>470.270</b>
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		459.587.577,85		447.651
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schulbuchforderungen		19.247.121,96		22.619
<b>2. Zinsaufwendungen</b>			<b>313.949.159,71</b>	<b>330.497</b>
<b>3. Laufende Erträge aus</b>			<b>249.914,10</b>	<b>1.000</b>
a) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		249.914,10		1.000
<b>4. Provisionserträge</b>			<b>4.909.432,04</b>	<b>7.834</b>
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>			<b>58.715.570,53</b>	<b>50.442</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>			<b>441.095,55</b>	<b>675</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			<b>62.754.667,24</b>	<b>60.145</b>
a) Personalaufwand		29.950.285,21		28.000
aa) Löhne und Gehälter	25.386.277,28			23.675
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.564.007,93			4.325
darunter: für Altersversorgung € 939.760,31				(877)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		32.804.382,03		32.145
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>			<b>3.950.000,00</b>	<b>3.000</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			<b>2.634.666,44</b>	<b>2.766</b>
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>15.511.479,05</b>	<b>0</b>
<b>11. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>0,00</b>	<b>6.795</b>
<b>12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>			<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>			<b>26.919.598,53</b>	<b>39.724</b>
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			<b>13.749.886,06</b>	<b>21.567</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>			<b>13.169.712,47</b>	<b>18.157</b>
<b>16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>			<b>24.003.770,85</b>	<b>307</b>
<b>17. Bilanzgewinn</b>			<b>37.173.483,32</b>	<b>18.464</b>

# ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30. JUNI 2020 (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 2019 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 2020 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragsteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30. Juni 2020 zeitanteilig berücksichtigt.

## Prüfungsverband

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

München, 4. August 2020

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand



**Dr. Louis Hagen**  
Vorsitzender des  
Vorstands



**Dr. Holger Horn**  
Mitglied des  
Vorstands

## 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 2020 bis zum 30. Juni 2020, 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 Mitarbei-

tern 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, 4. August 2020

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, 4. August 2020

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand

**Dr. Louis Hagen**  
Vorsitzender des  
Vorstands

**Dr. Holger Horn**  
Mitglied des  
Vorstands

# VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

## Vorstand

Dr. Louis Hagen

### Vorsitzender

Dr. Holger Horn

## Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker » Kaufbeuren

Sprecher des Vorstands

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

### Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gregor Scheller » Bamberg

Vorsitzender des Vorstands

VR Bank Bamberg-Forchheim eG

### Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Unternehmerin

Barbara von Grafenstein » München

Arbeitnehmervertreterin

Thomas Höbel » Dachau

Vorstandssprecher

Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG

Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu

Vorstandssprecher

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

Michael Schäffler » München

Arbeitnehmervertreter

Kai Schubert » Trittau

Mitglied des Vorstands

Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz » München

Arbeitnehmervertreter

## Genossenschaftlicher Beirat

Frank Ostertag » Wildeshausen

### Vorsitzender

Herbert Kellner » Ismaning

### Stellvertretender Vorsitzender

Hans-Jörg Meier » Bühl

### Stellvertretender Vorsitzender

Manfred Asenbauer » Passau

Matthias Berkessel » Diez

Frank Buchheit » Lebach

Dietmar Dertwinkel » Greven

Jürgen Edel » Giengen

Bernhard Failer » Grafing

Josef Frauenlob » Bad Reichenhall

Steffen Fromm » Neu-Ulm

Herbert Hermes » Vechta

Johannes Hofmann » Erlangen

Carsten Jung » Berlin

Thomas Lange » Ingolstadt

Tobias Meurer » Mainz

Stefan Rinsch » Krefeld

Michael Schneider » Tauberbischofsheim

Remo Teichert » Dresden

Martin Traub » Ehingen

Karsten Voß » Hamburg

Thorsten Wolff » Salzkotten

# MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Dr. Wolfgang Baecker » Bankdirektor i. R.  
 Peter Bahlmann » Bankdirektor  
 Michael Becky » Unternehmensberater  
 Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor  
 Gunnar Bertram » Bankdirektor  
 Thomas Bierfreund » Bankdirektor  
 Dietmar Bock » Unternehmensberater  
 Dr. Christine Bortenlänger » Geschäftsführendes  
 Vorstandsmitglied  
 Dr. Michael Brandt » Bankdirektor  
 Ralf Daase » Bankdirektor  
 Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin  
 Clemens Fritz » Bankdirektor  
 Johann Fuhlendorf » Bankdirektor  
 Rainer Geis » Bankdirektor  
 Josef Geserer » Bankdirektor  
 Peter Geuß » Bankdirektor  
 Klaus Graniki » Geschäftsführer  
 Markus Gschwandtner » Bankdirektor  
 Eberhard Heim » Bankdirektor i. R.  
 Dr. Harald Heker » Vorstandsvorsitzender  
 Henning Henke » Bankdirektor  
 Joachim Hettler » Bankdirektor  
 Dr. Michael Hies » Geschäftsführer  
 Michael Hohmann » Bankdirektor  
 Konrad Irtel » Bankdirektor i. R.  
 Thomas Jakoby » Bankdirektor  
 Michael Joop » Bankdirektor  
 Carsten Jung » Bankdirektor  
 Hubert Kamml » Bankdirektor  
 Norbert Kaufmann » Bankdirektor

Herbert Kellner » Bankdirektor  
 Manfred Klaar » Bankdirektor  
 Dr. Carsten Krauß » Bankdirektor  
 Marcus Wilfried Leiendecker » Bankdirektor  
 Martin Leis » Bankdirektor  
 Dr. Ursula Lipowsky » Rechtsanwältin  
 Thomas Ludwig » Bankdirektor  
 Helmuth Lutz » Bankdirektor i. R.  
 Sabine Mack » Bankdirektorin  
 Karl Magenau » Bankdirektor  
 Bernd Mayer » Bankdirektor  
 Franz-Josef Mayer » Bankdirektor  
 Gregor Mersmann » Bankdirektor  
 Klaus Merz » Bankdirektor  
 Markus Merz » Bankdirektor  
 Franz Dierk Meurers » Bankdirektor  
 Jens Ulrich Meyer » Bankdirektor  
 Prof. Dr. Peter Otto Mülbert » Universitätsprofessor  
 Michael Müller » Rechtsanwalt  
 Dr. Hans-Wolfgang Neumann » General Manager  
 S. D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg » Geschäfts-  
 führender Eigentümer  
 Armin Pabst » Bankdirektor  
 Markus Pavlasek » Bankdirektor  
 Claus Preiss » Bankdirektor  
 Richard Riedmaier » Bankdirektor  
 Harald Rösler » Bankdirektor  
 Kay Schädig » Bankdirektor  
 Georg Schäfer » Bankdirektor  
 Dr. Martin Schilling » Bankdirektor  
 Michael Schlagenhauser » Bankdirektor

Dr. Eckhard Schmid » Rechtsanwalt  
 Franz Schmid » Bankdirektor  
 Andreas Schmidt » Immobilienfachwirt (IHK)  
 Klaus Otmar Schneider » Bankdirektor i. R.  
 Thorsten Schwengels » Bankdirektor  
 Wolfgang Siemers » Geschäftsführer  
 Hermann-Josef Simonis » Bankdirektor  
 Jörg Stahl » Bankdirektor  
 Thomas Stolper » Bankdirektor  
 Stefan Terveer » Bankdirektor  
 Werner Thomann » Bankdirektor  
 Ulrich Tolksdorf » Bankdirektor  
 Martin Trahe » Bankdirektor  
 Wolfram Trinks » Bankdirektor  
 Florian Uhl » Geschäftsführer  
 Peter Voggenreiter » Bankdirektor  
 Dr. Gerhard Walther » Bankdirektor  
 Ulrich Weßeler » Bankdirektor  
 Silke Wolf » Geschäftsführerin  
 Michael Zaigler » Geschäftsführer

# Impressum

## Herausgeber

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

## Koordination

Vorstandsstab | Organisation | Personal  
Münchener Hypothekenbank eG

## Konzeption | Gestaltung

MPM Corporate Communication Solutions  
Mainz  
www.mpm.de



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

☎ +49 89 5387-0

📠 +49 89 5387-770

✉ info@muenchenerhyp.de

www.muenchenerhyp.de