



# Münchener Hypothekendarstellungsbank

HALBJAHRESFINANZBERICHT

2025



# INHALT

## 3 Zwischenlagebericht 2025

- 3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 5 Geschäftsentwicklung
- 6 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 8 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 10 Rating und Nachhaltigkeit
- 10 Organe und Gremien
- 10 Personal
- 10 Geschäftsstrategie
- 10 Ausblick

## 14 Bilanz zum 30. Juni 2025

## 18 Gewinn- und Verlustrechnung

## 20 Anhang zum Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025 (verkürzt)

- 21 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 22 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 23 Verantwortliche und Gremien

## 24 Impressum



# ZWISCHENLAGEBERICHT 2025

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2025 prägten vor allem geopolitische Spannungen und handelspolitische Maßnahmen das globale wirtschaftliche Umfeld. Die Eskalation des Nahostkonflikts sowie eskalierende globale Zoll- und Handelskonflikte stellten die zentralen Risiken dar und führten zu einer erheblichen Verunsicherung an den Märkten.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Aussichten für das weltweite Wirtschaftswachstum deutlich verschlechtert – nicht zuletzt durch den Amtsantritt des neuen US-Präsidenten und seine Ankündigung neuer Importzölle. Die restriktive Handelspolitik der USA erzeugte erhebliche Spannungen im internationalen Handel, verunsicherte Unternehmen und Investoren und bremste die wirtschaftliche Dynamik weltweit.

Die Wirtschaft im Euroraum zeigte im ersten Halbjahr eine langsame, aber stetige Erholung, die jedoch von den genannten Unsicherheiten und strukturellen Herausforderungen begleitet wurde. Die Lockerung der geldpolitischen Maßnahmen durch die Europäische Zentralbank (EZB) unterstützte diese Erholung maßgeblich. Gleichzeitig sorgten eine stabile Binnennachfrage sowie ein moderater Anstieg der Exporte für zusätzliche Impulse. Die Arbeitslosenquote blieb mit 6,3 Prozent im Mai 2025 auf einem historischen niedrigen Stand. Die Löhne stiegen weiterhin stärker als die Inflation, was die Kaufkraft der Haushalte stärkte. Die Inflation zeigte einen rückläufigen Trend und lag im Durchschnitt der ersten sechs Monate bei 2,2 Prozent.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im ersten Quartal 2025 unerwartet positiv, was vor allem auf eine leichte Belebung im verarbeitenden Gewerbe sowie im privaten Konsum zurückzuführen ist. Erste Schätzungen, beispielsweise von der Deutschen Bundesbank, gehen für das zweite Quartal jedoch von einer Stagnation aus. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche spiegelte sich auch in einer leicht steigenden Arbeitslosenquote wider. Die Inflationsrate näherte sich aufgrund sinkender Energiepreise dem Zielwert von zwei Prozent.

### FINANZMÄRKTE

Die Finanzmärkte standen im ersten Halbjahr 2025 im Zeichen geopolitischer und wirtschaftspolitischer Verunsicherung. Insbesondere die Ankündigungen der neuen US-Regierung, Importzölle deutlich zu erhöhen, führten zu einer spürbaren Zunahme der Marktvolatilität. Die sich daraus entwickelnden Handelskonflikte belasteten die Marktstimmung zusätzlich.

Die US-amerikanische Notenbank (Federal Reserve) sah von weiteren Zinssenkungen ab und hielt den Leitzins im Korridor von 4,25 Prozent bis 4,50 Prozent. Hauptgrund war die Sorge, dass die neuen Zollmaßnahmen die Inflation wieder anfachen könnten. Im Gegensatz dazu setzte die EZB ihren Lockerungskurs fort und senkte angesichts einer rückläufigen Inflation im Euroraum den Einlagensatz in vier Schritten um jeweils 25 Basispunkte auf 2,00 Prozent.

Trotz der geldpolitischen Impulse in Europa zogen die Renditen lang laufender Anleihen im ersten Halbjahr insgesamt an. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen stieg von 2,37 Prozent zu

Jahresbeginn auf ein Zwischenhoch von 2,94 Prozent Mitte März, bevor sie zur Jahresmitte auf 2,52 Prozent deutlich zurückfiel. Der Renditeanstieg war insbesondere von der Lockerung der Schuldenbremse und dem damit einhergehenden höheren Emissionsvolumen getrieben. Die Zinskurve (Swap) zeigte sich über Laufzeiten bis 20 Jahre hinweg normal steigend; bei den sehr langen Laufzeiten war sie leicht rückläufig – insgesamt aber deutlich steiler als zu Jahresbeginn.

Am Covered-Bond-Markt war das Emissionsgeschehen deutlich rückläufig verglichen mit den Volumina der Vorjahre. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Covered-Bond-Benchmark-Emissionen im Umfang von 105 Mrd. Euro platziert – rund 8 Mrd. Euro weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Trotz der geringeren Emissionstätigkeit war die Nachfrage – insbesondere nach Bank-Treasuries – auf dem erhöhten Spreadniveau sehr hoch. Dies führte bis zum Ende des Halbjahres zu einem spürbaren Rückgang der Spreads.

### WOHNIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt und rückläufige Baufertigstellungszahlen waren das dominierende Thema auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Zwar zeigten die Baugenehmigungen in den ersten Monaten des laufenden Jahres eine leicht steigende Tendenz, die Baufertigstellungen für das Gesamtjahr 2025 werden jedoch voraussichtlich nur rund 205.000 Wohnungen erreichen. Das entspricht einem Rückgang von fast 20 Prozent gegenüber 2024. Dem steht ein jährlicher Bedarf von 320.000 neuen Wohnungen gegenüber.



Parallel dazu hat sich die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum weiter belebt, was zu einem deutlichen Anstieg des Finanzierungsvolumens führte. In den ersten fünf Monaten wurden Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Höhe von über 100 Milliarden Euro zugesagt – ein Zuwachs von mehr als 30 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Die bereits in der zweiten Jahreshälfte 2024 erkennbare Trendwende bei der Preisentwicklung setzte sich 2025 fort: Im ersten Quartal stiegen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 2,3 Prozent.

Deutlich dynamischer entwickelten sich die Neuvertragsmieten, was die angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt unterstreicht. Für die Zukunft werden weitere Mietsteigerungen erwartet. Diese Entwicklung, verbunden mit geringem Mietausfallrisiko, stabilem Cashflow und Wertsteigerungspotenzial, schafft attraktive Investitionsbedingungen. Dementsprechend ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern hoch, was sich in einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens in den ersten sechs Monaten 2025 widerspiegelt. Wohnimmobilien blieben damit die umsatzstärkste Assetklasse, auch wenn die Renditen im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig waren.

## WOHNIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte waren im ersten Halbjahr 2025 geprägt von hoher Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Die anhaltend geringe Neubautätigkeit – verursacht durch hohe Baukosten und strengere Nachhaltigkeitsanforderungen – stellt viele Städte vor große Herausforderungen. Die dadurch entstandenen Engpässe führten nicht nur zu weiter steigenden Mietpreisen, sondern auch zu einer wachsenden Belastung der vorhandenen Mietwohnungen durch eine erhöhte Belegungsdichte. Nach den Preis-

rückgängen der Vorjahre erholten sich die Wohnungspreise in vielen Märkten und verzeichneten wieder Zuwächse. Die Renditen stabilisierten sich oder gingen je nach Markt leicht zurück. Trotz anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten genießen europäische Wohnimmobilien weiterhin großes Vertrauen bei Investoren. Der Wohnsektor behauptete sich als eine der gefragtesten Anlageklassen und hielt seinen Marktanteil von rund einem Viertel am Gesamtumsatz.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich im ersten Quartal 2025 insgesamt positiv und zeigte eine deutliche Belebung. Insbesondere die Preise für selbst genutztes Wohneigentum stiegen nach einer Phase der Stabilisierung wieder moderat an. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal legten die Preise für Einfamilienhäuser um 2,3 Prozent zu, Eigentumswohnungen verzeichneten sogar eine Steigerung von 3,2 Prozent. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die spürbar gesunkenen Finanzierungskosten unterstützt. Zudem führte ein anhaltender Nachfrageüberhang bei weiterhin begrenzter Bautätigkeit zu einer angespannten Marktsituation mit knappem Angebot, was parallel die Mietpreise weiter steigen ließ. Die Leerstandsquoten befanden sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau und verschärften die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

Der österreichische Wohnungsmarkt blieb auch im ersten Halbjahr 2025 angespannt und von hoher Unsicherheit geprägt. Zwar belebten die Zinssenkungen der EZB die Nachfrage nach Wohnbaukrediten, doch strukturelle Probleme – insbesondere im Neubau – führten weiter zu einem spürbaren Angebotsrückgang. Die Zahl neu errichteter Wohnungen ging weiter zurück, während Investitionen verstärkt in die Sanierung bestehender Gebäude flossen. Gleichzeitig stiegen die Baukosten weiter, was sowohl neue Projekte erschwerte als auch Sanierungen verteuerte. Das ohnehin knappe Angebot verschärfte sich dadurch insbesondere im Bereich frei finanzierter Mietwoh-

nungen. In der Folge stiegen die Mieten im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Prozent.

## GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Auf den gewerblichen Immobilienmärkten verstärkten die geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Unsicherheit sowohl bei Nutzern als auch Investoren im zweiten Quartal. Insgesamt zeigt sich für das erste Halbjahr ein uneinheitliches Bild.

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg des Flächenumsatzes. Dieses solide Ergebnis ist jedoch vor allem auf einen starken Jahresauftakt mit mehreren Großvermietungen zurückzuführen. Der Leerstand von Büroflächen nahm weiterhin zu, wenn auch in abgeschwächter Form. Zugleich setzte sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten fort, getragen von einer fokussierten Nachfrage nach hochwertigen Flächen. Auch auf Investorenmiete blieb das Interesse an erstklassigen Objekten hoch, wodurch ein Großteil der Transaktionen im Spitzensegment erfolgte. Das Bürotransaktionsvolumen stieg leicht an, blieb jedoch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Eine Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen deutete auf eine beginnende Stabilisierung der Kaufpreise hin.

Einzelhandelsimmobilien entwickelten sich im ersten Halbjahr zur stärksten Assetklasse, maßgeblich begünstigt durch eine großvolumige Übernahme im Möbelsegment zu Jahresbeginn. Die Fachmarktsparte bestätigte damit erneut ihre Position als bevorzugte Objektart. Das Transaktionsvolumen erreichte allerdings nur rund 70 Prozent des langjährigen Mittels. Die Spitzenrenditen blieben insgesamt stabil; lediglich im Bereich Fachmärkte und Fachmarktzentren setzte sich der 2024 begonnene Trend einer leichten Renditekompression fort.



Der Logistik-Investmentmarkt konnte aufgrund fehlender großvolumiger Transaktionen nicht an das hohe Niveau der Vorjahre anknüpfen und lag rund 20 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt. Die angespannte geopolitische Lage sowie die Entwicklung auf dem Nutzermarkt – geprägt von steigenden Leerständen und einer deutlich nachlassenden Mietpreisdynamik – führten zu spürbarer Zurückhaltung bei Investoren. Die Spitzenrenditen verharrten auf dem Niveau des Vorjahres. Auf dem Nutzermarkt spiegelte sich ebenfalls die Wirtschaftslage wider, sodass die Flächennachfrage nur leicht das Vorjahresergebnis überschritt.

## GEWERBEIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Im ersten Halbjahr 2025 zeigten sich die internationalen Gewerbeimmobilienmärkte zurückhaltend. Die Unsicherheit hinsichtlich möglicher wirtschaftlicher Folgen neuer Zölle sowie der geopolitischen Lage im Nahen Osten wirkte sich spürbar auf die Investorenstimmung aus. Die Entwicklung verlief dabei regional und sektoral sehr unterschiedlich. Insgesamt sank das weltweite Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios ersten Schätzungen zufolge um rund 11 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Vor allem im zweiten Quartal blieben großvolumige Transaktionen aus.

In Europa wurde ein Rückgang des gewerblichen Transaktionsvolumens um rund 12 Prozent verzeichnet – auf etwa 70 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2025. Dieser stand einer insgesamt positiven Mietpreisentwicklung in fast allen Segmenten gegenüber. Die Renditen zeigten sich über die Assetklassen hinweg überwiegend stabil, vereinzelt kam es zu leichten Rückgängen.

In Großbritannien ging das Transaktionsvolumen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum deutlich um 26 Prozent zurück. Nach einem starken Jahresabschluss 2024 war diese

Verlangsamung so nicht erwartet worden. Im bisherigen Jahresverlauf stützten vor allem Investitionen in Büro- und Logistikimmobilien den Markt, während Hotelimmobilien deutlich weniger gehandelt wurden – vor allem aufgrund des Ausbleibens großvolumiger Portfoliotransaktionen. Die geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheit belastete das Investorenvertrauen und führte zu einer gedämpften Marktaktivität.

Der französische Gewerbeimmobilienmarkt stabilisierte sich im ersten Halbjahr 2025 auf niedrigem Niveau. Gemäß vorläufigen Zahlen belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 9,1 Milliarden Euro – ein Anstieg von etwa 6 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Getragen wurde der Markt vor allem von Büroimmobilien, wenngleich auf deutlich geringerem Niveau als in den Vorjahren. Auch Investitionen in Logistikimmobilien gingen zurück.

In den Niederlanden war die Marktentwicklung verhalten. Die Investitionen in Gewerbeimmobilien gingen im Jahresvergleich deutlich zurück, wobei die Assetklasse Wohnen trotz eines Rückgangs um rund 20 Prozent weiterhin den Markt dominierte. Am stärksten betroffen war der Logistikbereich, dessen Volumen um 50 Prozent zurückging. Gründe dafür waren ein begrenztes Angebot und geringere Expansionspläne von Nutzern. Trotz dieser Entwicklung blieb die strukturelle Nachfrage nach Logistikflächen bestehen. Der Einzelhandelssektor zeigte sich insgesamt robust, insbesondere Nahversorger und Lebensmittelmärkte waren gefragt.

In Spanien blieb der Markt für Gewerbeimmobilieninvestments einschließlich Wohnportfolios im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil. Besonders dynamisch entwickelte sich der Büroimmobilienmarkt, der um mehr als 40 Prozent wuchs und einen erheblichen Beitrag zum Gesamtumsatz leistete. Auch Logistikimmobilien verzeichneten eine solide Entwicklung und unterstrichen ihre Bedeutung als Assetklasse. Den größten An-

teil am Transaktionsvolumen hielten weiterhin Einzelhandelsimmobilien. Der spanische Markt wurde stark von ausländischen Investoren geprägt.

Der US-amerikanische Immobilienmarkt zeigte im ersten Quartal 2025 eine spürbare Erholung, gestützt durch solide Fundamentaldaten und eine zunehmende Investorenaktivität. Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien einschließlich Wohnportfolios stieg gegenüber dem Vorjahr um 14 Prozent auf 88,4 Milliarden US-Dollar. Mehrfamilienhäuser blieben die gefragteste Assetklasse und erzielten erneut deutliche Zuwächse. Auch Industrie- und Logistikimmobilien entwickelten sich mit einem Plus von 23 Prozent sehr positiv. Einzelhandelsimmobilien legten leicht zu, während lediglich der Bürosektor hinter den Erwartungen zurückblieb und als einzige größere Assetklasse einen Rückgang verzeichnete.

## Geschäftsentwicklung

### HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

Die Münchener Hypothekbank vergab im ersten Halbjahr Hypothekendarlehen im Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. Euro (30. Juni 2024: 1,5 Mrd. Euro). Damit entwickelte sich das Neugeschäft weiter stabil und befindet sich annähernd auf Planniveau.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung stieg das Zusagevolumen auf 0,9 Mrd. Euro (30. Juni 2024: 0,7 Mrd. Euro), was der Marktentwicklung im ersten Halbjahr entspricht. Dabei verzeichneten insbesondere Kooperationen mit freien Finanzdienstleistern und das Neugeschäft in der Schweiz Zuwächse. Ebenfalls ist aufgrund einer steigenden Nachfrage nach längeren Zinsbindungen im Verbundgeschäft mit den Genossenschaftsbanken die durchschnittliche Zinsbindung um drei Jahre auf 16,9 Jahre gestiegen. Die



durchschnittlichen Ausläufe gingen um zwei Prozentpunkte auf 71 Prozent zurück.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung beliefen sich die Zusagen auf 0,6 Mrd. Euro (30. Juni 2024: 0,8 Mrd. Euro). Darin kommen die weiterhin bestehende Zurückhaltung und Unsicherheit der Investoren auf dem Transaktionsmarkt zum Ausdruck, was die Nachfrage nach Neugeschäft bei einem anhaltend hohen Wettbewerb erheblich dämpft, sodass Umfinanzierungen rund die Hälfte des Zusagevolumens ausmachten. Rund 70 Prozent des Neugeschäfts entfielen auf inländische Finanzierungen. Das Auslandsgeschäft verteilte sich geografisch auf Frankreich, Großbritannien, die Niederlande und Spanien.

Bei den Anlageklassen dominierten Büroimmobilien, gefolgt von Logistikimmobilien, Wohnimmobilien und Hotels.

## ÖFFENTLICHE UND LIQUIDE INVESTMENTS

Im ersten Halbjahr 2025 wurden aufgrund hoher Emissionspreads öffentliche und liquide Investments getätigt. Grundsätzlich dienen diese vor allem der Steuerung der Liquidität und Erfüllung regulatorischer Anforderungen. Aufgrund der Marktgegebenheiten wurden vor allem öffentliche Anleihen und Covered Bonds erworben.

Das Neugeschäftsvolumen lag im ersten Halbjahr 2025 bei gut 0,7 Mrd. Euro. Unter Berücksichtigung der Abgänge von rund 0,3 Mrd. Euro erhöhte sich der Gesamtbestand um 0,4 Mrd. auf 6,5 Mrd. Euro.

## REFINANZIERUNG

Der Refinanzierungsbedarf der Münchener Hypothekbank am Geld- und Kapitalmarkt im Jahr 2025 ist niedriger als im Vorjahr. Deshalb wurden weniger großvolumige Anleihen begeben.

Im Januar emittierte die Bank einen Hypothekenspfandbrief im Benchmarkvolumen von 500 Mio. Euro. Die Emission hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einen Kupon von 2,75 Prozent. Das Orderbuch wurde bei einem Gesamtvolumen von rund 930 Mio. Euro geschlossen. Das starke Investoreninteresse spiegelt sich auch in der Preisgestaltung wider: Die Emission wurde mit 49 Basispunkten über Swap-Mitte angekündigt und mit einem Spread von 44 Basispunkten über Swap-Mitte begeben.

Darüber hinaus konnte die Münchener Hypothekbank weitere Refinanzierungsmittel über Privatplatzierungen einwerben.

Bei den Fremdwährungsanleihen lag im ersten Halbjahr 2025 – wie auch in den Vorjahren – der Schwerpunkt auf Emissionen in Schweizer Franken. So konnten bis zum Ende des ersten Halbjahres 100 Mio. CHF emittiert werden. Diese wurden über eine Senior-Non-Preferred-Anleihe am Kapitalmarkt begeben.

Das Emissionsvolumen belief sich zum 30. Juni 2025 auf rund 1,5 Mrd. Euro. Davon entfielen rund 1 Mrd. Euro auf Hypothekenspfandbriefe und 0,5 Mrd. Euro auf ungedeckte Anleihen. Öffentliche Pfandbriefe wurden nicht begeben.

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Bank verwendet folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

- Gesamtneugeschäft Immobilienfinanzierungen
- Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit)
- Cost-Income-Ratio (CIR)
- Return on Equity (RoE) vor Steuern

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden drei Nachhaltigkeitswerte verwendet:

- CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in der privaten Immobilienfinanzierung
- CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in der gewerblichen Immobilienfinanzierung
- Emission von mindestens einer grünen Benchmark-Anleihe pro Kalenderjahr

## GESAMTNEUGESCHÄFT IMMOBILIEN-FINANZIERUNGEN

Im ersten Halbjahr 2025 wurden Immobilienfinanzierungen in Höhe von 1,5 Mrd. Euro zugesagt. In unseren Planungen sind wir von einem Neugeschäftsvolumen von 3,4 Mrd. Euro für 2025 ausgegangen. Wir sind aufgrund der Entwicklung im ersten Halbjahr zuversichtlich, diesen Wert für das Gesamtjahr zu erreichen.



## BETRIEBSERGEBNIS NACH RISIKOVORSORGE

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge bzw. das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (Position 12 der Gewinn- und Verlustrechnung) betrug 92,0 Mio. Euro nach 104,6 Mio. Euro im Vergleichszeitraum 2024. Das entspricht einem Rückgang um 12 Prozent. Zum 30. Juni 2025 lagen wir um rund 14 Prozent über dem anteiligen Planwert.

## COST-INCOME-RATIO (CIR)

Die Cost-Income-Ratio gibt das Verhältnis der Verwaltungsaufwendungen<sup>1</sup> zum Zins- und Provisionsüberschuss wieder. Der Zins- und Provisionsüberschuss ergibt sich als Saldo der Positionen 1 bis 5 der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Cost-Income-Ratio lag für das erste Halbjahr 2025 bei 37,5 Prozent nach 33,1 Prozent im Vorjahr. Bei der Planung ist die Bank von einer leicht höheren Quote von rund 40 Prozent für das Gesamtjahr ausgegangen. Es ist Ziel der Bank, die Cost-Income-Ratio nachhaltig unter 50 Prozent zu halten.

## RETURN ON EQUITY (ROE) VOR STEUERN

Der Return on Equity (RoE) vor Steuern berechnet sich als Verhältnis der Position 12 der Gewinn- und Verlustrechnung „Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit“ zu den Bilanzpositionen 9 (Passivseite) „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (laufendes Jahr) plus 10aa (Passivseite) „Geschäftsguthaben“ (laufendes Jahr) plus 10b „Ergebnisrücklagen“ (laufendes Jahr) plus 15 (GuV) „Gewinnvortrag aus dem Vorjahr“. Für das erste Halbjahr 2025 ergab sich ein zeitanteiliger RoE vor Steuern von 9,7 Prozent nach 11,4 Prozent im Jahr 2024. Ziel der Bank ist ein RoE vor Steuern im Jahr 2025, der bei rund 9 Prozent liegt.

## CO<sub>2</sub>-EMISSIONSINTENSITÄT IN DER PRIVATEN IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Münchener Hypothekbank sieht als zentrales Ziel die Integration und Ausweitung von Nachhaltigkeit in das Kerngeschäft der Bank vor. Ein Eckpfeiler zur Umsetzung dieses strategischen Ansatzes sind die nachhaltigen Darlehen in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Für die Messung einer Zielerreichung wird die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in Kilogramm pro m<sup>2</sup> finanzierte Immobilienfläche im Bestand berechnet. Das Ziel für 2025 liegt bei 54,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr 2025 lagen wir mit 62,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> über dem anvisierten Zielwert, da die im Transitionsplan definierten Maßnahmen noch nicht ihre volle Wirkung entfaltet haben, aber weiter vorangetrieben werden.

## CO<sub>2</sub>-EMISSIONSINTENSITÄT IN DER GEWERBLICHEN IMMOBILIENFINANZIERUNG

Ein weiteres Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Münchener Hypothekbank ist eine Ausweitung der grünen Finanzierungen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Dazu zählen Darlehen für Gewerbeimmobilien, die mit einem der anerkannten Nachhaltigkeitszertifikate ausgezeichnet wurden oder die die Kriterien der Top-15-Prozent im Gebäudebestand in Deutschland gemäß dem Green Bond Framework der Münchener Hypothekbank hinsichtlich Energieeffizienz erfüllen. Für die Messung einer Zielerreichung wird die CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in Kilogramm pro m<sup>2</sup> finanzierte gewerbliche Immobilienfläche im Bestand berechnet. Das Ziel für 2025 liegt bei 38,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Im ersten Halbjahr 2025 lagen wir mit 45,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> über dem anvisierten Zielwert, da die im Transitionsplan definierten Maßnahmen noch nicht ihre volle Wirkung entfaltet haben, aber weiter vorangetrieben werden.

## ANZAHL VON GRÜNEN BENCHMARK-ANLEIHEN PRO KALENDERJAHR

Die Bank hat sich zum Ziel gesetzt, im Jahr 2025 mindestens eine grüne Benchmark-Anleihe zu emittieren. Dieses Ziel konnte durch die Emission einer grünen Senior-Non-Preferred-Anleihe in Schweizer Franken erreicht werden.

<sup>1</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.



## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### ERTRAGSLAGE

Der Zinsüberschuss<sup>2</sup> ging gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 um 2 Prozent auf 260,4 Mio. Euro aufgrund des leicht rückläufigen Bestands an Hypothekendarlehen zurück. Das Provisionsergebnis<sup>3</sup> betrug minus 29,1 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss<sup>4</sup> lag bei 231,3 Mio. Euro und damit um lediglich knapp 1 Prozent unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Verwaltungsaufwendungen<sup>5</sup> stiegen um 9,6 Mio. Euro auf 86,7 Mio. Euro. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 1,3 Mio. Euro auf 37,4 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 8,3 Mio. Euro auf 47,4 Mio. Euro. Verursacht wird der Anstieg insbesondere durch höhere, vor allem regulatorisch bedingte Projektkosten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen bei 2,0 Mio. Euro.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug 50,6 Mio. Euro im Vergleich zu 51,3 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Darin enthalten sind Zuführungen zur Risikovorsorge; zudem wurde damit bereits im Hinblick auf die Bildung von Pauschalwertberichtigungen aufgrund der gesamtwirtschaft-

<sup>2</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>3</sup> Das Provisionsergebnis ergibt sich aus dem Saldo der Position 4 „Provisionserträge“ und der Position 5 „Provisionsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

<sup>4</sup> Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionsergebnis.

<sup>5</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.

lichen Entwicklung für mögliche derzeit noch nicht erkennbare Risiken vorgesorgt.

Im ersten Halbjahr 2025 lag das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit bei 92,0 Mio. Euro.

Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 35,4 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 56,6 Mio. Euro (Vorjahr 60,9 Mio. Euro).

### FINANZLAGE

Beim Liquiditätsmanagement unterscheidet die Münchener Hypothekbank zwischen der strukturellen Refinanzierung und der täglichen Liquiditätssteuerung. Die Steuerung der Liquidität erfolgt immer unter Berücksichtigung und Einhaltung der Limite des internen Liquiditätsrisikomodells sowie der regulatorischen Liquiditätsanforderungen gemäß ILAAP, vor allem der LCR und der NSFR.

Die strukturelle Refinanzierung unterliegt dem Risiko, dass unter Umständen Fremdkapital nicht ausreichend zur Verfügung steht. Die Münchener Hypothekbank verfügt über eine Pfandbriefbanklizenz, die die Grundlage der gedeckten Refinanzierung und damit eine jederzeitige sichere Möglichkeit der Liquiditätsbeschaffung bildet. Die Münchener Hypothekbank emittiert kontinuierlich Pfandbriefe aller Laufzeiten an Investoren innerhalb und außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Sie strebt dabei an, stets eine möglichst fristenkongruente Refinanzierung zu haben.

Die laufende Liquiditätssteuerung zielt darauf ab, die Liquiditätsversorgung jederzeit zu gewährleisten, auch bei starken und unerwarteten Liquiditätsabflüssen. Die Münchener Hypothekbank bietet keine Liquiditätslinien an, sodass unerwartete Abflüsse nur aus Collateralforderungen bei Derivaten

kommen können. Unter anderem dafür existiert ein hoher Bestand an sogenannten HQLAs (High Quality Liquid Assets), die jederzeit verwendet werden können.

Die Liquiditätssituation der Münchener Hypothekbank ist komfortabel.

Die Zahlungsfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr nach Art, Höhe und Fristigkeit jederzeit gegeben. Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wies im Berichtszeitraum im Minimum einen Wert von 213 Prozent aus, im Durchschnitt von 438 Prozent. Zum Bilanzstichtag lag die Stresskennzahl bei 492 Prozent.

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2025 auf 55,6 Mrd. Euro nach 54,5 Mrd. Euro zum Jahresende 2024.

Aufgrund der Marktentwicklung reduzierte sich der Bestand der Hypothekendarlehen seit dem Jahresbeginn um 0,6 Mrd. Euro auf 45,6 Mrd. Euro.

Bei den öffentlichen und liquiden Investments lagen die Bestände mit 6,5 Mrd. Euro um 0,4 Mrd. Euro über dem Niveau zum 31. Dezember 2024. Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens waren stille Reserven von 66 Mio. Euro und stille Lasten von 61 Mio. Euro vorhanden.

Die Geschäftsguthaben gingen um 1,0 Mio. Euro im Vergleich zum Jahresende 2024 zurück und lagen bei 1.273,5 Mio. Euro. Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel betragen insgesamt 2.437,8 Mio. Euro (Vorjahr zum 31. Dezember 2024 2.481,9 Mio. Euro).



Das harte Kernkapital reduzierte sich von 1.864 Mio. Euro im Vorjahr (Stand 31. Dezember 2024) auf 1.844 Mio. Euro zum 30. Juni 2025.

Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 30. Juni 2025 auf 18,9 Prozent (Vorjahr zum 31. Dezember 2024 16,7 Prozent), die Kernkapitalquote betrug 21,2 Prozent (Vorjahr zum 31. Dezember 2024 18,7 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 25,0 Prozent (Vorjahr zum 31. Dezember 2024 22,2 Prozent). Der Anstieg bei den Kapitalquoten ist insbesondere auf die geänderte Logik durch die Umstellung auf CRR III zurückzuführen. Die Leverage Ratio belief sich zum 30. Juni 2025 auf 3,7 Prozent (Vorjahr zum 31. Dezember 2024 3,9 Prozent).

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

## ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN

IN T€

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2025</b>	<b>3.391.964</b>	<b>2.649.571</b>	<b>6.041.535</b>
<b>Namenschuldverschreibungen</b>	<b>24.464</b>	<b>1.667.027</b>	<b>1.691.491</b>
davon institutionelle Anleger	17.449	1.497.732	1.515.181
<b>Schuldscheindarlehen Passiv</b>	<b>642.458</b>	<b>917.737</b>	<b>1.560.195</b>
davon institutionelle Anleger	51.180	545.237	596.417
<b>Sonstige</b>	<b>2.725.042</b>	<b>64.807</b>	<b>2.789.849</b>
davon institutionelle Anleger	1.087.374	21.009	1.108.383



## Rating und Nachhaltigkeit

### RATING

Moody's bestätigte im Mai 2025 alle Ratings der Münchener Hypothekbank. Die Ratingagentur berücksichtigt auch die Zugehörigkeit der Münchener Hypothekbank zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Sie würdigte dabei die Bedeutung der Münchener Hypothekbank als Kompetenzzentrum für Wohnimmobilienfinanzierung und ihre enge Verbindung zu den Mitgliedsbanken im genossenschaftlichen Verbund.

#### RATING

Hypothekpfandbriefe	Aaa
Junior Senior Unsecured (Non-Preferred Senior Notes)	A1*
Senior Unsecured (Preferred Senior Notes)	Aa2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa2*
Emittentenrating	Aa2*

\* Ausblick: „stabil“.

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

### NACHHALTIGKEIT

Die Nachhaltigkeitsratings der Münchener Hypothekbank wiesen im ersten Halbjahr 2025 nur eine Veränderung auf. Morningstar Sustainalytics schätzt den ESG Risk Score der Bank trotz eines leichten Anstiegs weiterhin als niedrig ein:

#### DIE NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2024

	2024	2025
		
ISS ESG	C+ (Prime Status)	C+ (Prime Status)
Morningstar Sustainalytics	Risk Score 15,1 (niedriges Risiko)	Risk Score 18,5 (niedriges Risiko)
MSCI ESG	AA	AA

### Organe und Gremien

Die Vertreterversammlung der Münchener Hypothekbank wählte am 25. April 2025 Dr. Wolfgang Seel, Vorsitzender des Vorstands der VR-Bank Neu-Ulm eG, neu in den Aufsichtsrat der Bank. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats nach der Vertreterversammlung wurde er zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Gregor Scheller, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Münchener Hypothekbank und ehemaliger Präsident des Genossenschaftsverbands Bayern, schied mit Ablauf seines Mandats zum 25. April 2025 altersbedingt aus.

### Personal

Zur Wieder- und Erstbesetzung offener Stellen wurden bis 30. Juni 2025 53 Mitarbeitende neu eingestellt. Erfolgsfaktor war die Stärkung des Employer Branding der Bank durch zahlreiche Maßnahmen, weshalb bis Jahresmitte rund 4.500 Bewerbungen eingingen, während im Gesamtjahr 2024 die Zahl der Bewerbungen noch bei 5.400 und im Gesamtjahr 2023 bei 3.400 lag.

### Geschäftsstrategie

Die Geschäfts- und Risikostrategie legt den Handlungsrahmen für die wesentlichen Geschäftsaktivitäten der Münchener Hypothekbank fest. Die Umsetzung der weiterentwickelten Geschäftsstrategie erfolgt über zahlreiche strategische Initiativen, deren Umsetzung kontinuierlich überwacht wird.

Dabei steht der Wertbeitrag der Münchener Hypothekbank für die Genossenschaftliche FinanzGruppe sowie für ihre Kunden und Mitglieder weiter im Fokus. Nachhaltigkeit hat zudem weiterhin eine hohe Priorität in der strategischen Ausrichtung der Bank.

### Ausblick

Die politisch wie wirtschaftlich angespannte Weltlage bestimmt auch den Ausblick auf die weitere Entwicklung der globalen Konjunktur. Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung sind deshalb mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund wurden die globalen Wachstumserwartungen im ersten Halbjahr 2025 deutlich nach unten korrigiert. Dennoch sehen führende Konjunktexperten die Weltwirtschaft weiterhin auf einem moderaten Wachstumspfad. Der Internationale



Währungsfonds (IWF) prognostiziert für das Jahr 2025 ein globales Wachstum von 2,8 Prozent.

Trotz erster Anzeichen einer moderaten Erholung bleibt die Konjunktur im Euroraum fragil und wird weiterhin von den globalen Unsicherheiten beeinflusst. Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 Prozent. Die negativen Auswirkungen der internationalen Zoll- und Handelskonflikte dürften im Jahr 2025 teilweise durch die positivere Wirtschaftsaktivität im ersten Quartal kompensiert werden – unter anderem durch vorgezogene Exporte in Erwartung steigender Zölle. Der Inflationsdruck lässt spürbar nach: Für 2025 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,2 Prozent erwartet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin stabil.

Für Deutschland wird für 2025 mit einer Stagnation des realen Bruttoinlandsprodukts gerechnet. In den aktuellen Prognosen wurden insbesondere die Auswirkungen höherer US-Importzölle sowie die Unsicherheit über die künftige US-Wirtschaftspolitik berücksichtigt, was zu einer Korrektur der Wachstumsprognosen führte.

Die US-amerikanische Notenbank dürfte angesichts anhaltender Inflationsrisiken weiterhin eine abwartende Haltung einnehmen und geldpolitische Lockerungen nur verzögert und datenabhängig vornehmen. Vorausgesetzt, es kommt im Herbst 2025 und Anfang 2026 zu stabilisierenden Faktoren wie moderaten Handelsabkommen, könnte die Fed ihre zwischenzeitlich unterbrochene Zinssenkungspolitik wieder aufnehmen und das kurzfristige Zinsniveau schrittweise senken. Das langfristige Zinsniveau dürfte davon nur in begrenztem Maße profitieren, was in der Folge zu einer tendenziell steileren Zinskurve führen könnte.

Die EZB hat mit den Zinssenkungen des ersten Halbjahres 2025 bereits den Großteil ihres geldpolitischen Lockerungskurses vollzogen. Sollte sich die Inflationslage weiter entspannen oder zusätzlicher wirtschaftlicher Gegenwind – etwa in Form von US-Zöllen – auftreten, ist im Einklang mit den Erwartungen des Geldmarkts eine weitere Zinssenkung im Herbst denkbar.

Im Bankensektor haben sich die Refinanzierungsspreads seit Jahresbeginn leicht verringert. Aufgrund der positiven Ertragslage der Institute ist im weiteren Jahresverlauf von stabilen Refinanzierungsbedingungen auszugehen. Die aktuell verhaltene Emissionstätigkeit von Banken bei gleichzeitig hoher Investorennachfrage nach Covered Bonds könnte zu einer weiteren leichten Einengung der Spreads führen.

Für die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte ist der Ausblick vorsichtig positiv. Zugleich bestehen erhebliche Unsicherheiten, bedingt durch geopolitische Risiken, konjunkturelle Schwankungen, das anhaltend hohe Zinsniveau, verschärfte ESG-Regulierungen sowie hohe Bau- und Sanierungskosten.

Das Marktumfeld bei Wohnimmobilien in Deutschland, der Schweiz und Österreich bleibt angespannt, was vor allem an der anhaltend schwachen Neubautätigkeit liegt. Baufertigstellungen dürften bis 2026 weiter rückläufig bleiben und dem negativen Trend bei den Baugenehmigungen folgen. Die wachsende Bevölkerung, insbesondere in urbanen Zentren, verschärft die strukturelle Wohnraumknappheit zusätzlich. In der Folge steigen die Mieten weiter an. Zugleich stabilisieren sich die Kapitalwerte oder zeigen – bei gleichbleibenden bzw. leicht rückläufigen Renditen – erste Aufwärtstendenzen. Dies könnte zu einer leichten Belebung des Transaktionsmarkts im Wohnsegment führen.

Auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum sorgt das leicht gesunkene Hypothekenzinsniveau für eine anhaltend stabile Nachfrage. Kaufpreise steigen vielerorts wieder, getrieben vom knappen Angebot. Der energetische Zustand von Bestandsimmobilien gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung.

An den gewerblichen Immobilienmärkten bestehen zusätzliche Herausforderungen vor allem in technologischen Transformationen und veränderten Nutzungsbedürfnissen, die sich auf die Nachfrage auswirken. Vor diesem Hintergrund bleibt die Investitionsbereitschaft institutioneller Anleger zurückhaltend. Eine nachhaltige Marktbelebung wird frühestens Ende 2025 oder im Laufe des Jahres 2026 erwartet unter der Voraussetzung, dass sich die konjunkturellen und geopolitischen Rahmenbedingungen stabilisieren und die Finanzierungssituation verbessert.

Die Entwicklung bei Büroimmobilien hängt stark vom weiteren Verlauf der Konjunktur ab. Mit der prognostizierten leichten wirtschaftlichen Erholung dürfte die Nachfrage nach Büroflächen moderat zunehmen. Das Angebot, insbesondere an modernen, ESG-konformen Flächen, bleibt jedoch begrenzt, da weniger Neubauten fertiggestellt werden. Es zeichnet sich zudem eine zunehmende Zerteilung des Markts ab: Während Standardimmobilien verstärkt von Leerstand und sinkenden Mieten betroffen sind, ist die Nachfrage nach hochwertigen Flächen mit Entwicklungspotenzial weiter hoch. Die Folge ist eine wachsende Kluft zwischen gefragten Innenstadtlagen und peripheren Standorten. In diesem Kontext gewinnen Modernisierung und Umnutzung von Bestandsflächen, insbesondere außerhalb der zentralen Geschäftsviertel, weiter an Bedeutung.

Die Einzelhandelsimmobilienmärkte befinden sich weiter im Umbruch. Für das zweite Halbjahr 2025 und 2026 wird zwar mit einer leichten Belebung gerechnet, das Konsumverhalten bleibt jedoch infolge anhaltender Verbraucherunsicherheit



gedämpft. Besonders betroffen sind in Deutschland der Textil-einzelhandel sowie der CE-/Elektronikbereich, in denen über 40 Prozent der Umsätze online erzielt werden. Infolgedessen verändern sich die Innenstädte weiter. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf gut frequentierte Lagen mit internationalem Markenangebot, Gastronomie sowie Gesundheits- und Beautykonzepten. Gleichzeitig gewinnen Mischnutzungen an Bedeutung. Eine Ausnahme bildet Spanien, wo der stationäre Handel robuster bleibt, gestützt durch den Tourismussektor und eine geringere Onlineaffinität.

Für Logistikimmobilien wird bis Ende 2026 von einer stabilen bis leicht steigenden Flächennachfrage ausgegangen. Neben einer moderaten Konjunkturerholung treiben strukturelle Trends wie E-Commerce, Nearshoring und die Transformation der Industrie das Wachstum. In Deutschland könnten ab 2026 zusätzliche Impulse aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung folgen. Risiken ergeben sich aus möglichen Eskalationen internationaler Handelskonflikte, insbesondere durch neue US-Zölle, die exportorientierte Märkte belasten können.

Bei Syndizierungen sieht die Bank eine leichte Verbesserung der Marktsituation, da Finanzierer bei Spitzenobjekten wieder bereit sind, ein größeres Finanzierungsvolumen im Wege des Underwritings zu übernehmen und das Risiko nachträglich oder simultan mit anderen Finanzierern durch Risikotransfer zu teilen.

Unter der Voraussetzung, dass sich in der zweiten Jahreshälfte die Erholung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte fortsetzt und die Zinsen sich auf dem gegenwärtigen Niveau halten, ist die Münchener Hypothekbank zuversichtlich, ihre Ziele im Hypothekenneugeschäft zu erreichen. Dazu wird die Bank in einem weiterhin sehr intensiven Wettbewerbsumfeld die Marktbearbeitung verstärken. In der privaten Wohn-

immobilienfinanzierung wird dazu eine Vertriebsaktion durchgeführt sowie das Plattformgeschäft gestärkt. Darüber hinaus wird das höhervolumige Individualgeschäft ausgebaut. Für das Vermittlungsgeschäft wird eine Fortsetzung der positiven Entwicklung des Neugeschäfts erwartet, da bei den niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Hypothekendarlehen weiter hoch sein wird.

Mit Blick auf das Neugeschäftsergebnis 2025 in der gewerblichen Immobilienfinanzierung erwartet die Bank aufgrund der beschriebenen Unsicherheiten an den Transaktionsmärkten und der Zurückhaltung der Investoren ein Neugeschäftsergebnis ungefähr auf Vorjahresniveau, womit die Planzahlen erreicht werden können. Ein bedeutender Teil des Neugeschäfts wird sich dabei aus den Bestandsaktivitäten der Investoren speisen, und zwar in Form von Umfinanzierungen und Anschlussfinanzierungen.

Der Bestand an Anlagen im Geschäft mit öffentlichen und liquiden Investments dient weiterhin in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen. Zusätzliche Käufe von bonitätsstarken liquiden Assets wird die Münchener Hypothekbank auch unter Ertragsgesichtspunkten vornehmen. Abhängig von den Marktverhältnissen können im zweiten Halbjahr Neuinvestitionen in Höhe von 0,2 bis 1,0 Mrd. Euro erfolgen.

Der Liquiditätsbedarf der Bank – Geld- und Kapitalmarkt – wird sich im Jahr 2025 insgesamt bei rund 5,0 Mrd. Euro bewegen. Davon werden voraussichtlich rund 2 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im besicherten und unbesicherten Geldmarkt sowie über Einlagen eingeworben. Hypothekendarlehen bleiben die wichtigste Refinanzierungsquelle. Insgesamt wird ein geringeres Emissionsvolumen an Benchmark Covered Bonds erwartet.

Abgeleitet aus den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse 2024 und einer Aktualisierung 2025 hat die Münchener Hypothekbank neue Handlungsfelder für ihre strategische Ausrichtung definiert: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, eigene Mitarbeitende, externe Stakeholder und Unternehmenskultur. Daraus wurde ein Leitbild entwickelt, das in die Geschäftsstrategie integriert und mit entsprechenden Zielen aus der Geschäftsstrategie verknüpft werden soll. Das Strategiecontrolling misst diese Ziele. Ergänzend ist eine Nachhaltigkeitsroadmap formuliert, die die operative Steuerung der Maßnahmen unterstützt. Darüber hinaus fokussieren wir uns weiterhin auf die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen.

Da sich das Zinsniveau länger auf dem Niveau des Jahresendes 2024 bewegt hat, konnten wir die anteiligen Ziele beim Zinsüberschuss um 10 Prozent übertreffen. Den für das Gesamtjahr 2025 erwarteten Zinsüberschuss von 470 Mio. Euro wird die Münchener Hypothekbank erreichen.

In der Planung prognostiziert die Bank einen Saldo der Provisionserträge und Provisionsaufwendungen, der bei minus 56 Mio. Euro für 2025 liegt. Bei nur leicht unter der Planung liegenden Neugeschäftszahlen mit einer Zielerreichung von 90 Prozent liegt sie im Provisionssaldo um knapp 4 Prozent nur geringfügig über dem anteiligen Planwert.

Die Verwaltungsaufwendungen wurden für 2025 mit rund 169 Mio. Euro geplant. Dabei ist insbesondere aufgrund erforderlicher Projekte von einer Planüberschreitung in einer Größenordnung von rund 5 Prozent auszugehen.



Für das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit) plant die Münchener Hypothekbank mit 160 Mio. Euro. Die geplante Risikovorsorge wurde für das Gesamtjahr aufgrund der weiterhin unsicheren makroökonomischen Lage vorsorglich um 15 Mio. Euro auf 100 Mio. Euro erhöht. Bei der anteiligen Planabweichung von plus 14 Prozent ist sie zuversichtlich, das Jahresziel zu erreichen.

Bei den Leistungsindikatoren geht die Planung für 2025 von den nachfolgenden Werten aus:

- Gesamtneugeschäft Immobilienfinanzierungen: 3,4 Mrd. Euro, zum 30. Juni 2025 1,5 Mrd. Euro, somit liegt die anteilige Zielerreichung bei 88 Prozent.
- Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit): 160 Mio. Euro, zum 30. Juni 2025 92,0 Mio. Euro, somit liegt die anteilige Zielerreichung bei 115 Prozent.
- Cost-Income-Ratio (CIR): rund 40 Prozent, Wert zum 30. Juni 2025 37,5 Prozent
- Return on Equity (RoE) vor Steuern: rund 9 Prozent, Wert zum 30. Juni 2025 9,7 Prozent
- CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in der privaten Immobilienfinanzierung: Das Ziel für 2025 liegt bei 54,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Zum Ende des ersten Halbjahres 2025 lag der Wert mit 62,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> über dem anvisierten Ziel.
- CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität in der gewerblichen Immobilienfinanzierung: Das Ziel für 2025 liegt bei 38,6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Zum Ende des ersten Halbjahres 2025 der Wert mit 45,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> über dem anvisierten Ziel.
- Anzahl von grünen Benchmark-Anleihen pro Kalenderjahr: Die Bank hat sich zum Ziel gesetzt, im Jahr 2025 mindestens eine grüne Benchmark-Anleihe zu emittieren. Dieses Ziel konnte durch die Emission einer grünen Senior-Non-Preferred-Anleihe in Schweizer Franken erreicht werden.

Da die Münchener Hypothekbank auf die Vergabe von lang laufenden Darlehen spezialisiert ist, wirken sich Veränderungen im Umfeld nicht unmittelbar auf den Zinsüberschuss des zweiten Halbjahres 2025 aus. Ein anhaltend höheres Zinsniveau als geplant würde sich weiterhin positiv im Zinsergebnis auswirken. Eine Veränderung im Zinsniveau bietet Chancen und Risiken für die Bank. Ein erneuter Zinsanstieg würde aller Voraussicht nach zu einem unter der Planung liegenden Neugeschäft führen. Ein Zinsrückgang hätte einen gegenläufigen Effekt. Veränderungen in den Neugeschäftszahlen würden im zweiten Halbjahr 2025 nur einen geringen Effekt auf den Zinsüberschuss haben. Veränderungen im Mengengeschäft beeinflussen dagegen das Provisionsergebnis. Ein über der Planung liegendes Neugeschäft in diesem Bereich würde linear zu einem Anstieg des negativen Provisionsergebnisses führen. Umgekehrt verhält es sich bei einer Planabweichung nach unten. Die prozentuale Veränderung im Neugeschäft kann linear auf die prozentuale Veränderung des Provisionsergebnisses übernommen werden. Verbessert sich die Situation auf den Immobilienmärkten, wird es zu positiven Effekten für die Risikovorsorge kommen. Bei einer weiteren Verschlechterung der Marktverfassung kann es zu einer Erhöhung der Risikovorsorge kommen.

Aufgrund der Ergebnisse zum 30. Juni 2025 beurteilt die Bank das Risiko, die Jahresziele nicht zu erreichen, als gering.

## VORBEHALT ZU ZUKUNFTSAUSSAGEN

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen, insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Münchener Hypothekbank, 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 Einfluss-

bereiches 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 2025

### AKTIVSEITE

IN €

		30.06.2025	IN T€ 31.12.2024
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	0,00		0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	31.998.978,89		31.344
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 31.998.978,89			
		<b>31.998.978,89</b>	<b>31.344</b>
<b>2. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	27.229.518,39		14.725
b) Kommunalkredite	25.118.625,00		25.168
c) andere Forderungen	2.469.773.590,63		1.290.478
darunter: täglich fällig € 1.538.577.091,96			
		<b>2.522.121.734,02</b>	<b>1.330.371</b>
<b>3. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	45.177.400.866,88		45.797.057
b) Kommunalkredite	710.746.456,86		1.030.458
c) andere Forderungen	126.417.501,63		54.809
		<b>46.014.564.825,37</b>	<b>46.882.324</b>
<b>4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	5.840.425.540,48		5.192.857
aa) von öffentlichen Emittenten € 4.763.692.700,90			(4.308.855)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 4.673.240.663,30			
ab) von anderen Emittenten € 1.076.732.839,58			(884.002)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 923.234.138,21			
b) eigene Schuldverschreibungen	581.359.934,15		502.612
Nennbetrag € 573.659.000			
		<b>6.421.785.474,63</b>	<b>5.695.469</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>54.990.471.012,91</b>	<b>53.939.508</b>



Fortsetzung Aktivseite von Seite 14

**AKTIVSEITE**

IN €

		30.06.2025	IN T€ 31.12.2024
<b>Übertrag:</b>		<b>54.990.471.012,91</b>	<b>53.939.508</b>
<b>5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		<b>140.000.000,00</b>	<b>140.000</b>
<b>6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften</b>			
a) Beteiligungen	109.692.967,61		109.693
darunter: Kreditinstitute € 41.478.482,04			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		<b>109.711.467,61</b>	<b>109.712</b>
<b>7. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		<b>1.141.088,34</b>	<b>1.141</b>
<b>8. Immaterielle Anlagewerte</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
		<b>513.963,26</b>	<b>150</b>
<b>9. Sachanlagen</b>		<b>90.727.813,13</b>	<b>92.139</b>
<b>10. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>122.085.575,22</b>	<b>114.634</b>
<b>11. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	110.354.152,60		116.509
b) andere	3.963.984,59		1.427
		<b>114.318.137,19</b>	<b>117.936</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>55.568.969.057,66</b>	<b>54.515.220</b>

**PASSIVSEITE**

IN €

		30.06.2025	31.12.2024
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	888.575.665,37		942.110
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	73.481.499,17		83.374
c) andere Verbindlichkeiten	3.906.105.325,08		3.698.958
darunter: täglich fällig € 1.098.427.426,10			
		<b>4.868.162.489,62</b>	<b>4.724.442</b>
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	10.430.810.367,23		10.242.424
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.052.246.267,59		1.059.437
c) andere Verbindlichkeiten	6.041.535.384,92		5.233.443
darunter: täglich fällig € 52.537.354,71			
		<b>17.524.592.019,74</b>	<b>16.535.304</b>
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) begebene Schuldverschreibungen	29.841.614.400,80		30.163.702
aa) Hypothekenspfandbriefe € 23.881.574.752,41			(24.277.436)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 40.341.504,90			(40.785)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 5.919.698.143,49			(5.845.481)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	465.121.297,06		117.839
		<b>30.306.735.697,86</b>	<b>30.281.541</b>
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>95.514.988,72</b>	<b>201.731</b>
<b>Übertrag:</b>		<b>52.795.005.195,94</b>	<b>51.743.018</b>



Fortsetzung Passivseite von Seite 16

**PASSIVSEITE**

IN €

		30.06.2025	31.12.2024
<b>Übertrag:</b>		<b>52.795.005.195,94</b>	<b>51.743.018</b>
<b>5. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	41.791.747,68		46.129
		<b>41.791.747,68</b>	<b>46.129</b>
<b>6. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	31.227.072,00		31.977
b) Steuerrückstellungen	4.150.000,00		4.150
c) andere Rückstellungen	53.922.296,66		54.364
		<b>89.299.368,66</b>	<b>90.491</b>
<b>7. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		<b>450.234.128,60</b>	<b>449.384</b>
<b>8. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kapitals</b>		<b>223.972.397,56</b>	<b>222.495</b>
<b>9. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>120.000.000,00</b>	<b>120.000</b>
<b>10. Eigenkapital</b>			
a) gezeichnetes Kapital	1.273.508.460,00		1.274.456
aa) Geschäftsguthaben € 1.273.508.460,00			(1.274.456)
b) Ergebnismrücklagen	518.000.000,00		513.000
ba) gesetzliche Rücklage € 512.000.000,00			(507.000)
bb) andere Ergebnismrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	57.157.759,22		56.247
		<b>1.848.666.219,22</b>	<b>1.843.703</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>55.568.969.057,66</b>	<b>54.515.220</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		<b>766,94</b>	<b>1</b>
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		<b>2.412.809.489,32</b>	<b>2.471.490</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN €

			01.01. bis 30.06.2025	IN T€ 01.01. bis 30.06.2024
<b>1. Zinserträge</b>			<b>777.829.464,98</b>	<b>789.896</b>
a) aus Kredit- und Geldmarktgeschäften		692.695.922,82		713.492
b) aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		85.133.542,16		76.404
<b>2. Zinsaufwendungen</b>			<b>518.222.452,71</b>	<b>525.615</b>
<b>3. Laufende Erträge</b>			<b>750.019,00</b>	<b>750</b>
aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		750.019,00		750
<b>4. Provisionserträge</b>			<b>4.583.965,97</b>	<b>4.344</b>
<b>5. Provisionsaufwendungen</b>			<b>33.627.502,60</b>	<b>36.766</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Erträge</b>			<b>1.128.639,59</b>	<b>2.069</b>
<b>7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			<b>84.718.682,57</b>	<b>75.095</b>
a) Personalaufwand		37.350.366,81		36.050
aa) Löhne und Gehälter	30.874.600,74			30.097
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.475.766,07			5.953
darunter: für Altersversorgung € 884.883,18				(1.099)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		47.368.315,76		39.044
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>			<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>			<b>3.255.617,57</b>	<b>2.048</b>
<b>10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>			<b>50.570.173,80</b>	<b>51.315</b>
<b>11. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>			<b>95.509,71</b>	<b>360</b>



Fortsetzung Gewinn- und Verlustrechnung von Seite 18

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

IN €

			01.01. bis 30.06.2025	01.01. bis 30.06.2024
12. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			91.993.170,00	104.580
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			35.430.341,16	43.637
14. Jahresüberschuss			56.562.828,84	60.943
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			594.930,38	690
16. Bilanzgewinn			57.157.759,22	61.633

IN T€



# ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2025 (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. Dezember 2024 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 2025 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragssteuersatzes ermittelt.

München, den 8. August 2025

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand

**Dr. Holger Horn**  
Vorsitzender  
des Vorstands

**Ulrich Scheer**  
Mitglied  
des Vorstands

**Markus Wirsen**  
Mitglied  
des Vorstands



## Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

### An die Münchener Hypothekbank eG, München

Wir haben den verkürzten Halbjahresabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Zwischenlagebericht

in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Genossenschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Stuttgart, 8. August 2025

Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.

**Mathias Juhl**      **Michael Kopf**  
Wirtschaftsprüfer      Wirtschaftsprüfer



## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung 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 8. August 2025

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand

**Dr. Holger Horn**  
Vorsitzender  
des Vorstands

**Ulrich Scheer**  
Mitglied  
des Vorstands

**Markus Wirsen**  
Mitglied  
des Vorstands



## Verantwortliche und Gremien

### AUFSICHTSRAT

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

#### **Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Gregor Scheller (bis 25.04.2025)  
Bankdirektor i. R.

#### **Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Dr. Wolfgang Seel (seit 25.04.2025)  
Vorsitzender des Vorstands  
VR-Bank Neu-Ulm eG

#### **Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats**

I. K. H. Anna Herzogin in Bayern  
Unternehmerin

Dr. Nadine Becken  
Unternehmerin

Ute Heilig  
Mitglied des Vorstands Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG

Josef Hodrus  
Sprecher des Vorstands  
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher  
Mitglied des Vorstands  
Emsländische Volksbank eG

Reimund Käsbauer  
Arbeitnehmersvertreter

Michael Schäffler  
Arbeitnehmersvertreter

Claudia Schirsch  
Arbeitnehmersvertreterin

Kai Schubert  
Mitglied des Vorstands  
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz  
Arbeitnehmersvertreter

### VORSTAND

Dr. Holger Horn  
**Vorsitzender des Vorstands**

Ulrich Scheer  
Mitglied des Vorstands

Markus Wirsén  
Mitglied des Vorstands



# IMPRESSUM

## Herausgeber

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

## Koordination

Stab – Kommunikation und Marketing  
Münchener Hypothekenbank eG

## Konzeption | Gestaltung

RYZE Digital  
[www.ryze-digital.de](http://www.ryze-digital.de)

## Bildnachweis

Titel:  
Adobe Stock

Münchener Hypothekenbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München  
Postfach 22 13 51 | 80503 München  
☎ +49 89 5387-0  
✉ info@mhb.de  
www.mhb.de

 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken