



MünchenerHyp

NACHHALTIG
WACHSEN.

2016

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
HALBJAHRESFINANZBERICHT

INHALT

ZWISCHENLAGEBERICHT 2016	4
BILANZ ZUM 30. JUNI 2016	14
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
VERKÜRZTER ANHANG	19
BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT	20
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	20
ORGANE UND GREMIEN	21

ZWISCHENLAGEBERICHT 2016

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft kam auch im ersten Halbjahr 2016 nicht in Schwung. Das globale Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal lediglich um 0,6 Prozent und damit etwas langsamer als noch zum Jahresende 2015. Der Grund hierfür ist, dass die konjunkturellen Risiken, die sich zu Jahresbeginn abzeichneten, deutlicher hervorgetreten sind. So haben in den westlichen Industrieländern die Wachstumskräfte nachgelassen, in den Schwellenländern ist die wirtschaftliche Expansion zurückgegangen und die Rohstoffpreise sind niedrig geblieben, trotz eines gewissen Anstiegs in den letzten Monaten.

Unter den westlichen Industrieländern entwickelte sich die Wirtschaft im Euroraum besser als etwa in den USA und Großbritannien. So hielt die konjunkturelle Erholung an. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im ersten Quartal um 0,6 Prozent und gewann damit etwas an Geschwindigkeit. Dieser Zuwachs beruhte insbesondere auf der Entwicklung des privaten Konsums und der Bruttoanlageinvestitionen.

Etwas dynamischer zeigte sich die deutsche Konjunktur. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete einen Anstieg um 0,7 Prozent. Dazu beigetragen haben laut Statistischem Bundesamt insbesondere die inländischen Investitionen. Darunter erhöhten sich die Bauinvestitionen um 1,9 Prozent, bei Wohnbauten sogar um 2,6 Prozent. Positiv entwickelten sich auch der private Konsum und die Nachfrage aus dem Ausland.

Für das zweite Quartal erwartet die Bundesbank nur ein geringfügiges Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, da die Konjunktur im ersten Quartal sehr stark durch den milden Winter gestützt wurde.

Die Inflationsraten befanden sich weiter auf sehr niedrigem Niveau. Im Juni wurde ein leichter Anstieg der Verbraucherpreise auf 0,3 Prozent verzeichnet. Die Arbeitslosigkeit hat weiter abgenommen. Ende Juni waren rund 2,6 Mio. Menschen arbeitslos, rund 100.000 weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Das ergab eine Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten wuchs weiter und erreichte zur Jahresmitte über 43,5 Mio.

FINANZMÄRKTE

Die Kapitalmärkte standen im ersten Halbjahr unter dem Eindruck der schleppenden Weltkonjunktur und der Geldpolitik der Notenbanken. Beides sorgte weiter für Unsicherheit und erhöhte Volatilitäten. Erhebliche Turbulenzen löste Ende Juni der Ausgang des britischen Referendums über den weiteren Verbleib des Vereinigten Königreiches in der EU aus. Der Sieg des Brexit-Lagers überraschte die Märkte und führte zu massiven Kurseinbrüchen.

So eröffnete der DAX am Tag nach dem Brexit-Votum rund 1.000 Punkte unter dem Schlusskurs des Vortages und begann sich erst Mitte Juli wieder zu erholen. Aber auch im Verlauf des gesamten ersten Halbjahres zeigte sich der DAX sehr volatil. Nach einem Höchststand von fast 10.500 Punkten zum Jahresanfang fiel er bis Mitte Februar auf 8.700 Punkte. Dem folgten eine Erholung der Kurse bis Mitte April und eine eher stabile Phase, die bis zur Brexit-Entscheidung anhielt.

Von der US-amerikanischen Notenbank wurde erwartet, dass sie der ersten Zinserhöhung im Dezember 2015 weitere Schritte folgen lässt, was sie jedoch nicht tat. Die anderen maßgeblichen Zentralbanken weiteten ihre expansive Geldpolitik aus; allen voran die Europäische Zentralbank (EZB), die im März ankündigte, ihre Aktivitäten zum Aufkauf von Anleihen nochmals massiv auszuweiten, und zugleich den Hauptrefinanzierungssatz von 0,05 Prozent auf 0 Prozent sowie den Einlagensatz von -0,30 Prozent auf -0,40 Prozent senkte.

Vor diesem Hintergrund fielen die Renditen von Staatsanleihen auf neue Rekordtiefstände. Diese Entwicklung wurde ebenfalls durch das Brexit-Votum verstärkt. 10-jährige deutsche Bundesanleihen rentierten zum Ende des zweiten Quartals, nachdem die ersten Brexit-Turbulenzen verarbeitet worden waren, bei etwa -0,12 Prozent, Schweizer Titel lagen bei einem Renditeniveau von -0,60 Prozent und US-Treasuries bei etwa 1,5 Prozent. Diese Werte zeigen, dass erstklassige Staatsanleihen, trotz der negativen Renditen, im Zuge der allgemeinen Risikoaversion auch weiterhin von der Investorenseite als sichere Anlageinstrumente gesucht waren und auch mit langen Restlaufzeiten Eingang in die Portfolien fanden.

Deutsche Pfandbriefe, also Titel mit hervorragender Bonität, waren in diesem risikoaversen Umfeld ebenfalls von einem deutlichen Renditerückgang tangiert, blieben aber aufgrund ihrer hohen Qualität und Sicherheit ein gefragtes Investment. Insgesamt stieg

der Absatz von in Euro denominierten Benchmark Covered Bonds im ersten Halbjahr deutlich auf 92,6 Mrd. Euro. Die Nachfrage war dabei weiter vom Covered-Bond-Ankaufprogramm der EZB gestärkt, in dessen Rahmen etwa 30 Prozent der Neuemissionen erworben wurden. Obwohl die EZB ihre Ankäufe im Verlauf des ersten Halbjahrs reduzierte, wurden durch das Programm die klassischen Pfandbriefinvestoren weiter zurückgedrängt. Zudem gab es Anzeichen für einen Rückgang der Sekundärmarktliquidität am Pfandbriefmarkt, da sich bedingt durch die regulatorischen Vorgaben, die den Banken für das Halten von Handelsbeständen mehr Eigenkapital abverlangen, die Investmentbanken immer mehr aus dem Geschäft zurückziehen.

Die Devisenmärkte zeigten sich stabiler als im Vorjahr. Der Euro schwankte zum US-Dollar in einem Korridor zwischen 1,06 und 1,16 US-Dollar und der Schweizer Franken lag mit 1,08 CHF zum 30. Juni 2016 etwa auf dem Niveau vom Jahresanfang.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

WOHNIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich auch im ersten Halbjahr 2016 dynamisch, wobei sich dies nicht in einem höheren Transaktionsvolumen widerspiegelte. Das Kaufinteresse ist nach wie vor sehr hoch, insbesondere von Seiten institutioneller Anleger. Angesichts der enormen Umsätze in den vergangenen Jahren fehlten am Wohninvestmentmarkt jedoch geeignete Objekte. Der Umsatz an Wohnungsportfolios ging deshalb in den ersten sechs Monaten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 70 Prozent auf 4,5 Mrd. Euro zurück.

Dabei reduzierte sich einerseits das durchschnittliche Transaktionsvolumen deutlich, andererseits wurden zunehmend Wohnimmobilienpakete abseits der großen Metropolen erworben. So konzentrierten sich die Investoren auf Studentenwohnanlagen und Appartementshäuser, deren Umsatz einen neuen Rekordwert erzielte. Die große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage führte in den ersten drei Monaten dieses Jahres zu weiter stark steigenden Preisen. Der Preis für Mehrfamilienhäuser stieg nach den Auswertungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) im ersten Quartal 2016 um 8 Prozent.

Auf dem Markt für Eigenheime und Eigentumswohnungen war die Nachfrage ebenfalls ungebrochen hoch. Dies lag weiterhin an den niedrigen Kreditzinsen, die einmal mehr neue historische Tiefstände

erreichten. Die nochmalige Senkung der Leitzinsen durch die EZB erhöhte zudem die Attraktivität von Immobilien als Kapitalanlage.

Insbesondere in den Metropolen und den dort angrenzenden Regionen überstieg die Nachfrage das Angebot, da der Neubau nach wie vor deutlich hinter den Bedarfszahlen zurückblieb. Bundesweit gewann die Neubautätigkeit jedoch an Fahrt. In den ersten fünf Monaten wurden rund 148.000 Wohnungen genehmigt, ein Plus von mehr als 30 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der starke Zuwachs konzentrierte sich auf den Bau von Mehrfamilienhäusern, aber auch die Genehmigungen bei Eigenheimen stiegen weiter an.

Da die genehmigten Wohnungen zeitversetzt realisiert werden, ist die Belegung der Bautätigkeit erst langsam am Markt zu spüren. Vor diesem Hintergrund verteuerten sich Häuser und Wohnungen erneut spürbar. Dem vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum folgend legten die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen bundesweit in den ersten drei Monaten um 4,7 Prozent zu.

Die hohen Preissteigerungen für Wohnimmobilien – insbesondere in den Großstädten – sorgten immer wieder für Diskussionen, inwieweit in Deutschland eine Immobilienblase am Entstehen ist oder bereits besteht. Die Experten sind sich einig, dass die Gefahr von Übertreibungen in einzelnen Regionen zunimmt. Zugleich wird argumentiert, dass die Preissteigerungen angesichts der soliden wirtschaftlichen Rahmendaten, des niedrigen Zinsniveaus, der verstärkten Zuwanderung und fehlender Anlagealternativen nach wie vor fundamental zu begründen sind. In seinem dritten Bericht hat der Ausschuss für Finanzstabilität festgestellt, dass an den deutschen Wohnungsmärkten bislang keine Finanzstabilität gefährdenden Entwicklungen vorliegen. Den Einsatz makroprudenzieller Instrumente hält der Ausschuss deshalb derzeit nicht für erforderlich. Vielmehr empfahl er, vorsorglich neue Instrumente für die Regulierung der Darlehensvergabe zur Wohnimmobilienfinanzierung zu schaffen.

Die Entwicklung des Neugeschäfts in der Immobilienfinanzierung trägt derzeit nicht zu einer Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes bei. Die Bundesbank verzeichnete in den ersten drei Monaten des Jahres zwar einen weiteren Anstieg des Neugeschäfts (inklusive Prolongationen) um 3 Prozent. Dieser Zuwachs ist unserer Einschätzung nach aber vor allem durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im März 2016 begründet, da diese

die Bedingungen für die Darlehensvergabe deutlich strenger reglementiert, sodass viele Bauherren und Käufer noch vorher ihre Finanzierung abschließen wollten. Seitdem war die bundesweite Neugeschäftsentwicklung rückläufig. Einschließlich Mai 2016 liegt das gesamte Neugeschäftsvolumen (inklusive Prolongation) um 2,5 Prozent unter dem Vorjahreswert, so die Statistik der Bundesbank.

WOHNIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Europaweit haben sich die Preise für Häuser und Wohnungen ebenfalls weiter erhöht. Lediglich in Italien und Zypern fielen sie. Nach den Daten von Eurostat sind die Hauspreise im ersten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3 Prozent im Euroraum und um 4 Prozent EU-weit gestiegen. Ungarn, Österreich und Schweden weisen sogar zweistellige Steigerungsraten auf.

Unmittelbar an diese drei Länder mit überdurchschnittlichen Wachstumsraten schließt sich Großbritannien mit einem Preisanstieg von 8 Prozent an. Ursächlich hierfür ist eine spürbare Belebung der Kaufaktivitäten, sodass sowohl die Transaktionszahlen als auch die Nachfrage nach Hypothekendarlehen stark zugenommen haben. Die höchsten Preissteigerungen verbuchten der äußere Londoner Großraum sowie London selbst. Hier liegen die durchschnittlichen Häuserpreise heute rund ein Drittel bis 50 Prozent über dem letzten Höchststand im Jahr 2007.

Am Schweizer Wohnungsmarkt bremste sich die Preisentwicklung weiter ab. Eigentumswohnungen verteuerten sich im zweiten Quartal nur noch um 0,7 Prozent, wogegen die Preise für Eigenheime um 0,2 Prozent sanken. Die höchsten Preisabschläge waren in den Kantonen Genf, Jura und Graubünden auszumachen. Der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen ist dagegen weiterhin nahezu flächendeckend zu beobachten, mit einer überdurchschnittlich hohen Veränderungsrate in Basel-Stadt und Neuenburg. Durch die insgesamt verhaltenere Nachfrage nach Wohneigentum verlangsamte sich auch das Wachstum der Hypothekendarlehen. Damit verstärkte sich der Preiswettbewerb am Markt für Immobilienfinanzierungen deutlich und es erhöhte sich auch der Margendruck auf die Anbieter.

Der Wohnungsmarkt in den USA zeigte vor dem Hintergrund der niedrigen Arbeitslosigkeit, der niedrigen Hypothekenzinsen und der insgesamt positiven Konsumhaltung im ersten Halbjahr 2016 weiter steigende Preise. Der S&P/Case-Shiller-Index weist für April 2016 im Jahresvergleich einen Anstieg um 5 Prozent aus, mit einer

Spanne von 1,9 Prozent in Washington, D.C. bis 12,3 Prozent in Portland. In zahlreichen Metropolregionen werden mittlerweile Preisniveaus erzielt, die deutlich über den Kaufpreisen vor der Finanzmarktkrise liegen.

GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt vermittelt die Entwicklung des Transaktionsvolumens ein trügerisches Bild. Es ging zwar im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 25 Prozent auf rund 18 Mrd. Euro zurück. Daraus lässt sich jedoch keine verminderte Nachfrage nach gewerblichen Immobilieninvestments ablesen. Diese ist weiter ausgesprochen hoch.

Ursächlich für diesen Rückgang ist vor allem ein geringeres Angebot an geeigneten Objekten der bevorzugten Anlageklassen Büro und Einzelhandel. Dafür stiegen Investments in Hotels, Logistik- und Pflegeimmobilien in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres enorm an. Insgesamt wurden rund 4,7 Mrd. Euro in diese drei Objektarten investiert, was einem Anteil von mehr als 25 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen entspricht.

Nationale und internationale Investoren bevorzugen jedoch nach wie vor Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Mit rund 12 Mrd. Euro flossen nahezu 70 Prozent des Investitionsvolumens in diese beiden Objektarten. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr sank das Volumen jedoch um rund 40 Prozent.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage stiegen auch die Preise für Gewerbeimmobilien weiter. So weist der vdp für die ersten drei Monate des laufenden Jahres ein Plus von 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal aus. Während sich die Preise für Einzelhandelsimmobilien nur um 1,5 Prozent erhöhten, verteuerten sich Büroimmobilien um 5,0 Prozent. Die Folge ist, dass die bereits sehr niedrigen Renditen weiter gesunken sind und mittlerweile einen historischen Tiefpunkt erreicht haben.

Der Preisanstieg spiegelt aber auch die insgesamt gute Verfassung der Büromietmärkte wider. Die bereits im ersten Quartal 2016 zu beobachtende solide Nachfrage hat sich im zweiten Quartal gefestigt. In der Summe wurden nahezu 1,8 Mio. m² Bürofläche – und damit rund 9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum – in den Top-7-Märkten vermietet oder von Eigennutzern nachgefragt. Gleichzeitig konnte der Leerstand, trotz stärkerer Neubautätigkeit, an allen Standorten aufgrund der hohen Vorvermietungsquote

weiter reduziert werden. Das Flächenangebot wurde an den bevorzugten Bürolagen zunehmend knapp, sodass die Mieten insbesondere in den 1a-Lagen weiter stiegen.

GEWERBEIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Europaweit wurde im ersten Halbjahr 2016 in gewerbliche Immobilien ebenfalls weniger Geld investiert. Mit insgesamt rund 105 Mrd. Euro wurde das Vorjahresergebnis um etwa 18 Prozent unterschritten. Nach wie vor wurden bevorzugt Büro- und Einzelhandelsimmobilien erworben, deren Anteil am Transaktionsvolumen allein im zweiten Quartal 2016 bei nahezu 70 Prozent lag.

Verantwortlich dafür war die Entwicklung in den zwei bedeutendsten Investmentländern Großbritannien und Deutschland. Während in Deutschland zu wenige Objekte geeignet und verfügbar waren, zeigten die Investoren in Großbritannien Zurückhaltung in Hinblick auf das Brexit-Referendum im Juni. Im ersten Quartal 2016 wurden britische Immobilien im Wert von nur rund 19 Mrd. Euro umgesetzt, das ist ein Rückgang um mehr als 25 Prozent. Das drittgrößte europäische Investitionsland, Frankreich, konnte dank eines guten zweiten Quartals das Transaktionsvolumen des Vorjahres halten.

Der Rückgang des Umsatzes in Gewerbeimmobilien verteilte sich gleichermaßen auf europäische wie nicht-europäische Investoren. So entfielen auf Cross-Border-Investitionen nach wie vor rund 50 Prozent des Transaktionsvolumens.

Der US-amerikanische Investmentmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2016 ebenfalls ein rückläufiges Transaktionsvolumen. Wurden im Vorjahreszeitraum noch knapp 72 Mrd. US-Dollar allein in Büroimmobilien investiert, reduzierte sich das Transaktionsvolumen 2016 um rund 6 Prozent auf gut 67 Mrd. US-Dollar. Trotz des geringeren Umsatzes war der Druck auf die Renditen nach wie vor groß. Die Folge war, dass zunehmend Immobilien abseits der Toplagen in das Blickfeld von Investoren rückten. Insbesondere Märkte mit Mietsteigerungspotenzial wurden verstärkt nachgefragt. Mit einer Leerstandsquote, die sich langsam dem zyklischen Tiefpunkt näherte, war der Nutzermarkt durch einen Nachfrageüberhang in den bevorzugten Städten und Lagen gekennzeichnet.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

Im Neugeschäft verzeichneten wir erneut ein hohes Zusagevolumen. Mit einem Volumen von insgesamt 2,3 Mrd. Euro bewegen wir uns weiter auf dem Niveau der hohen Volumina der Vorjahre.

Zuwächse verzeichneten wir vor allem in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Obwohl die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im zweiten Quartal dämpfend auf das Immobilienfinanzierungsgeschäft wirkte, konnten wir im Vermittlungsgeschäft mit den Instituten der Genossenschaftlichen FinanzGruppe sowie mit freien Finanzdienstleistern weitere Zuwächse erzielen.

Das Neugeschäft mit den genossenschaftlichen Partnerbanken erreichte erneut das hohe Niveau des ersten Halbjahres 2015. Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister verbesserte sich um 24 Prozent auf 235 Mio. Euro. Dabei war insbesondere das Neugeschäft mit den Genossenschaftsbanken von langen Zinsbindungen und niedrigen Beleihungsausläufen geprägt.

Das von der Schweizer PostFinance vermittelte Darlehensgeschäft entwickelte sich rückläufig, da die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen in der Schweiz nicht mehr so kräftig wie in den Vorjahren war. Dies führte zu einem stärkeren Preiswettbewerb in der Immobilienfinanzierung. Gemeinsam mit der PostFinance wurden Maßnahmen besprochen, dieser Situation in der Marktbearbeitung zu begegnen.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung – einschließlich dem Finanzierungsgeschäft mit Wohnungsunternehmen – hielt sich das Zusagevolumen mit über 500 Mio. Euro auf Vorjahreshöhe. Wir sind mit diesem Ergebnis insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation zufrieden, da sich zum einen der Wettbewerb unter den Finanzierungsanbietern weiter intensiviert und zum anderen Investoren, aufgrund des Mangels an Objekten im Core-Bereich, verstärkt begannen, in schwächere Lagen abzuwandern. Die damit verbundenen Risiken widersprechen häufig unseren Finanzierungsgrundsätzen. Trotz dieser Herausforderungen entwickelte sich unser Neugeschäft wie geplant.

KAPITALMARKTGESCHÄFT

Gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie halten wir uns im Kapitalmarktgeschäft, dem Geschäft mit Staaten und Banken, weiterhin zurück. Die Gesamtbestände sind deshalb weiter zurückgegangen. Neuinvestitionen wurden auf ein Minimum beschränkt und Fälligkeiten zum Großteil nicht ersetzt, sodass sich der Bestand gegenüber dem 31. Dezember 2015 um rund 0,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro reduzierte.

REFINANZIERUNG

Die MünchenerHyp konnte sich im ersten Halbjahr 2016 weiterhin zu guten und stabilen Konditionen am Kapitalmarkt refinanzieren. Der Refinanzierungsbedarf war dabei geringer als im vergangenen Jahr, obwohl bereits zum Jahresbeginn ein fälliger Hypothekendarlehenpfandbrief über 1,25 Mrd. Euro refinanziert werden musste.

Wir emittierten im Berichtszeitraum insbesondere zwei großvolumige Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbriefe sehr erfolgreich. Die erste Emission erfolgte im April. Der 10-jährige Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Mio. Euro erreichte einen Preis von einem Basispunkt unter Swap-Mitte, was bis zu diesem Zeitpunkt der bislang höchste Risikoabschlag in diesem Laufzeitsegment in 2016 war. Der Kupon beträgt 0,5 Prozent. Der Investorenkreis war breit gefächert. Insgesamt wurden 44 Orders aus 10 Staaten abgegeben. Auf deutsche Investoren entfielen knapp 79 Prozent des Emissionsvolumens. Käufer waren vor allem Banken. Anfang Juli stockten wir diese Emission um 250 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro auf und konnten mit minus 8 Basispunkten zur Swap-Mitte auch einen deutlich besseren Spread erzielen.

Bereits im Januar stellten wir mit einer Hypothekendarlehenpfandbriefemission 225 Mio. Pfund Sterling erneut unseren Zugang zu den Fremdwährungsmärkten unter Beweis.

Mitte Juli folgte eine weitere großvolumige Fremdwährungsanleihe, unser zweiter Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbrief für dieses Jahr. Dieser Pfandbrief hat ein Volumen von 600 Mio. US-Dollar bei einer Laufzeit von drei Jahren und einem Kupon von 1,375 Prozent. Gepreist wurde, umgerechnet in den 6-Monats-Euribor, bei minus 10,5 Basispunkten. Das ist ein Preisniveau, das von Euro-Pfandbriefen in diesem Jahr bei Weitem noch nicht erreicht wurde. Diese Emission wurde international sehr stark nachgefragt. Insgesamt wurden 33 Orders aus 14 Staaten abgegeben, die sich auf

drei Kontinente verteilen. Der Schwerpunkt der Orders kam aus Deutschland mit 38 Prozent des Emissionsvolumens. Es folgten Investoren aus Afrika und dem Mittleren Osten mit fast 18 Prozent und Österreich/Schweiz mit 11 Prozent. Größte Investorengruppe waren mit 45 Prozent des Emissionsvolumens supranationale Institutionen, Agencies und Staatsfonds.

Für unsere ungedeckte Refinanzierung war die Genossenschaftliche FinanzGruppe unverändert ein wichtiger Partner, über den ein Großteil des Bedarfs abgedeckt wurde.

Das Emissionsvolumen belief sich zum Ende des ersten Halbjahres auf 2,5 Mrd. Euro. Davon entfielen 1,0 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehenpfandbriefe und auf ungedeckte Anleihen 1,5 Mrd. Euro. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der Bank nicht begeben.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BILANZSTRUKTUR

Die Bilanzsumme belief sich zum 30. Juni 2016 auf 38,7 Mrd. Euro, nach 38,1 Mrd. Euro zum Jahresende 2015.

Die Bestände bei den Hypothekendarlehen konnten wir erneut ausweiten. Sie erhöhten sich zum 30. Juni 2016 um 0,9 Mrd. Euro auf 26,5 Mrd. Euro. Im Kapitalmarktgeschäft reduzierten sich die Bestände um 0,7 Mrd. Euro auf 7,6 Mrd. Euro. Die stillen Lasten bei den Wertpapieren im Anlagevermögen betragen zur Jahresmitte 22 Mio. Euro. Sie befanden sich damit auf dem gleichen Niveau wie zum Jahresende 2015. 7,0 Mio. Euro davon betrafen Wertpapiere in den Peripheriestaaten des Euroraums.

Das bilanzielle Eigenkapital belief sich auf 1.041,8 Mio. Euro. Die Eigenmittel nach der CRR (Capital Requirements Regulation) lagen mit 1.115,8 Mio. Euro unter dem Niveau zum Jahresende 2015.

Die harte Kernkapitalquote belief sich zur Jahresmitte auf 17,6 Prozent, nach 17,3 Prozent zum Jahresende 2015. Die Kernkapitalquote beträgt 17,6 Prozent (31.12.2015: 19,5 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 19,5 Prozent (31.12.2015: 24,2 Prozent).

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

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
	in T€	in T€	in T€
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 30.06.2016	1.911.047	2.149.315	4.060.362
Namenschuldverschreibungen	10.066	1.146.585	1.156.651
davon Institutionelle Anleger	10.066	1.145.585	1.155.651
Schuldscheindarlehen Passiv	1.081.663	1.002.730	2.084.393
davon Institutionelle Anleger	844.144	991.468	1.835.612
Sonstige	819.318	0	819.318
davon Institutionelle Anleger	766.000	0	766.000

Der Rückgang bei der Kernkapital- und Gesamtkapitalquote resultiert aus der Tilgung einer stillen Beteiligung in Höhe von 140 Mio. Euro und der Abschaffung der Haftsumme auf Genossenschaftsanteile, die von der Vertretersammlung im April 2016 durch Satzungsänderung beschlossen wurde. Beide Eigenmittelinstrumente wären nur noch in einer Übergangsphase zu den Eigenmitteln nach der CRR anrechenbar gewesen.

ERTRAGSENTWICKLUNG

Der Zinsüberschuss¹ stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 4 Prozent auf 111,9 Mio. Euro. Das Provisionsergebnis² betrug minus 36,9 Mio. Euro. Der Zins- und Provisionsüberschuss³ lag bei 75,0 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 3 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Verwaltungsaufwendungen⁴ nahmen um 2,4 Mio. Euro auf 47,1 Mio. Euro zu. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um rund 1 Mio. Euro auf 21,9 Mio. Euro. Die anderen Verwaltungsaufwendungen wuchsen um 1,7 Mio. Euro auf 21,9 Mio. Euro.

Der Zuwachs bei den anderen Verwaltungsaufwendungen um rund 8 Prozent resultierte aus laufenden Projekten. Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sach-

anlagen in Höhe von 3,3 Mio. Euro bewegen sich unter dem Vorjahresniveau.

Die Position „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ betrug minus 3,9 Mio. Euro gegenüber minus 5,1 Mio. Euro zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. In dieser Position war vor allem die Risikovorsorge für das Kreditgeschäft mit 5,1 Mio. Euro enthalten. Dem standen Erträge aus dem Verkauf von Wertpapieren und Schuldscheindarlehen beziehungsweise dem Rückkauf von Namenspapieren gegenüber.

Die Position „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ lag zur Jahresmitte bei 5,5 Mio. Euro.

Durch das gute Neugeschäft und den positiven Verlauf des ersten Halbjahres konnten wir das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit um 3,6 Mio. Euro auf 27,1 Mio. Euro steigern. Nach Abzug der Aufwendungen für die Steuer in Höhe von 12,5 Mio. Euro verblieb ein zeitanteiliger Jahresüberschuss von 14,6 Mio. Euro (Vorjahr 13,7 Mio. Euro).

1) Saldo Zinserträge, Zinsaufwendungen und laufende Erträge

2) Saldo Provisionserträge und Provisionsaufwendungen

3) Zinsüberschuss und Provisionsergebnis

4) Allgemeine Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

RATING, NACHHALTIGKEIT UND REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

RATING

Die Ratingagentur Moody's hob Anfang 2016 das Rating der MünchenerHyp für unbesicherte Verbindlichkeiten von A2 auf A1 und für langfristige Depositen von A2 auf Aa3.

Die aktuellen Ratings im Überblick:

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

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

NACHHALTIGKEIT

Die Nachhaltigkeitsratingagentur oekom research zählt die MünchenerHyp zu den drei besten Banken in der Kategorie „Financials/ Mortgage & Public Sector Finance“. Im Juni hob sie unser Rating von C auf C+ an. Im Einzelnen bewertete oekom research das öko-

logische Engagement der MünchenerHyp mit B- und das soziale Engagement mit C+. Zugleich bestätigte sie deren „Prime Status“.

Als Gründe für die noch bessere Einstufung nannte die Agentur unter anderem die Qualität des Darlehensportfolios unter sozialen und ökologischen Aspekten, den verantwortungsbewussten Umgang mit den Kunden sowie das im vergangenen Jahr neu eingeführte Nachhaltigkeitsdarlehen.

Bereits Anfang Februar hatte die Agentur imug alle unsere Nachhaltigkeitsratings hochgestuft. Die Bewertung unserer Öffentlichen Pfandbriefe verbesserte sich von „positiv“ auf „sehr positiv“, der Hypothekendarlehen von „neutral“ auf „positiv“ und der unbesicherten Anleihen ebenfalls von „neutral“ auf „positiv“. Bei den Hypothekendarlehen erreichen wir nun unter den 73 von imug bewerteten Emittenten das beste Rating.

ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

ORGANE UND GREMIEN

Die Vertreterversammlung wählte Dr. Hermann Starnecker, Vorstandssprecher der VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG, neu in den Aufsichtsrat der MünchenerHyp.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings im Überblick:

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

In seiner anschließenden konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Wolfhard Binder, Vorstandsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG, zu seinem Vorsitzenden und Dr. Hermann Starnecker zu dessen Stellvertreter.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung schieden der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Konrad Irtel, ehemaliger Vorstandssprecher der Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG, und der stellvertretende Vorsitzende Seine Durchlaucht Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg turnusgemäß aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat aus. Wolfhard Binder dankte Konrad Irtel und Seiner Durchlaucht Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg für ihren Einsatz und ihr Wirken in einer von mannigfachen Umbrüchen geprägten Zeit, aus der die MünchenerHyp gestärkt hervorgegangen ist.

Die Mitarbeiterzahl der MünchenerHyp ist, bedingt durch die erfolgreich umgesetzte Wachstumsstrategie, in den vergangenen Jahren stark gestiegen und liegt mittlerweile deutlich über 500. Damit unterliegt die Bank nunmehr den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes. Die Vertreterversammlung vom 23. April 2016 hat deshalb beschlossen, dass der Aufsichtsrat der MünchenerHyp künftig aus zwölf Mitgliedern bestehen soll, von denen acht Aufsichtsratsmitglieder von den Genossenschaftsmitgliedern und vier Aufsichtsratsmitglieder von den Arbeitnehmern zu bestimmen sind. Die vier Arbeitnehmervertreter wurden am 12. Juli 2016 gewählt.

In diesem Jahr endete die Amtszeit der Vertreter der MünchenerHyp. Aufsichtsrat und Vorstand dankten den Vertretern für ihr Engagement und die förderliche Zusammenarbeit. Sie haben den Kurs der Bank in den vergangenen Jahren tatkräftig unterstützt und mit dazu beigetragen, dass die Bank die großen Herausforderungen durch Markt und Bankenaufsicht erfolgreich bewältigen konnte. Im Anschluss an die Vertreterversammlung wurden 80 Vertreterinnen und Vertreter sowie 15 Ersatzvertreter neu gewählt. Die gewählten Vertreterinnen und Vertreter der MünchenerHyp sind auf Seite 22 dieses Halbjahresfinanzberichts aufgeführt.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Die ertragsorientierte Wachstumsstrategie der Bank sowie die vielfältigen regulatorischen Anforderungen erforderten weiterhin einen Personalaufbau, wenn auch in einem moderateren Umfang. Der Personalbedarf wurde zudem von einer leicht gestiegenen Fluktuation getrieben. Bis Jahresmitte wurden 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neu eingestellt.

UNTERNEHMENSPLANUNG

UNTERNEHMENSPLANUNG

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

AUSBLICK

AUSBLICK: CHANCEN UND RISIKEN

Konjunkturprognosen sind derzeit von erheblichen Unwägbarkeiten geprägt, da sich noch nicht absehen lässt, welche konkreten politischen und wirtschaftlichen Folgen ein Vollzug des Brexits haben wird. Gefahren für eine Dämpfung der Weltkonjunktur bergen zudem weitere Terroranschläge in Europa, die geopolitischen Konflikte im Nahen Osten und ein schwächeres Wachstum der Schwellenländer.

Das britische Votum für den Austritt aus der EU hat zunächst die Unsicherheiten über die Entwicklung der Weltkonjunktur und die Lage an den Finanzmärkten verstärkt. Der Internationale Währungsfonds (IWF) sieht ein erhöhtes Abwärtsrisiko für die Weltwirtschaft und hat deshalb seine Prognose für das globale Bruttoinlandsprodukt um 0,1 Prozentpunkte gesenkt. Für 2016 erwartet er nun ein globales Wirtschaftswachstum von 3,1 Prozent und für 2017 von 3,4 Prozent.

Der Euroraum wird konjunkturell, so der IWF, im Jahr 2016 noch vom guten ersten Halbjahr zehren können. Die Prognose für das Bruttoinlandsprodukt wurde daher um 0,1 Prozentpunkte auf 1,6 Prozent Wachstum angehoben. Für 2017 wird vor dem Hintergrund wachsender Unsicherheiten und den Folgen des Brexit-Votums nur noch ein Zuwachs von 1,4 Prozent erwartet.

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland wird weiterhin als robust gesehen und die wirtschaftlichen Auswirkungen eines Austritts Großbritanniens aus der EU als begrenzt. Im Schnitt prognostizieren die Konjunkturforscher Anfang Juli für das Jahr 2016 ein Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent. Für das Jahr 2017 wird ein geringeres Wachstum aufgrund dämpfender Effekte eines Brexits angenommen. So sagt der IWF für 2017 eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 1,2 Prozent voraus.

An den Finanzmärkten wird weiterhin eine expansive Geldpolitik erwartet. In den USA zögert die Notenbank, angesichts der verschlechterten Perspektiven der Weltwirtschaft, die Zinsen zu erhöhen. Nicht auszuschließen ist auch, dass die EZB sowie die Bank of England konjunkturstützend eingreifen, um mögliche Folgen eines Brexits etwas abzufedern.

Am Pfandbriefmarkt werden weiterhin liquide Benchmarkemissionen, die vom Kaufprogramm der EZB profitieren, dominieren. Namenspapiere und kleinteilige Inhaberemissionen dürften unter dem niedrigen Zins- und Spreadniveau eher leiden. Insgesamt werden im zweiten Halbjahr gedeckte Bankanleihen im Volumen von rund 60 Mrd. Euro fällig, sodass sich das Emissionsvolumen von in Euro denominierten Benchmark Covered Bonds mindestens in dieser Höhe bewegen dürfte.

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und niedrigen Zinsen in Deutschland lassen für das laufende Jahr keine gravierenden Veränderungen der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien erwarten.

Für den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ist unverändert von steigenden Kaufpreisen und Mieten auszugehen, da insbesondere in den Ballungsräumen die Nachfrage das Angebot weiter übersteigen wird. Hinzu kommt, dass in zahlreichen Städten die Neubautätigkeit aufgrund fehlenden Baulandes an ihre Grenzen stößt. Erschwerend wirkt zudem, dass sich ein überdurchschnittlich hoher Mangel in der unteren und mittleren Preiskategorie herausgebildet hat. Ursächlich hierfür ist einerseits, dass sich die Neubautätigkeit in den letzten Jahren schwerpunktmäßig auf Eigenheime und Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen konzentriert hat. Zum anderen wurde und wird der Engpass an preiswertem Wohnraum durch den Zuzug von Flüchtlingen aus den Krisengebieten, die nicht zuletzt auf der Suche nach Arbeit Ballungsräume bevorzugen, nochmals verschärft.

Insgesamt aber werden sich die Bauinvestitionen weiter positiv entwickeln. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft prognostiziert für 2016 einen Anstieg der Bauinvestitionen um 1,9 Prozent und für 2017 um 2,9 Prozent. Dafür spricht die Zunahme bei den Baugenehmigungen. Expertenschätzungen gehen für das laufende Jahr von 350.000 Baugenehmigungen für Wohnungen aus. Das entspricht einem Anstieg um etwa 10 Prozent.

Da die Zinsen aller Voraussicht nach niedrig bleiben, erwarten wir auch weiterhin eine gute Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Nach der rückläufigen Entwicklung des bundesweiten Neugeschäftsvolumens in den ersten fünf Monaten dieses Jahres ist jedoch nicht mit einer ähnlich signifikanten Steigerung wie im Jahr 2015 zu rechnen.

Für den Schweizer Immobilienmarkt wird eine anhaltend nachlassende Dynamik erwartet. Auch die hohen Preisanstiege der vergangenen Jahre werden weiter abflachen. Für Eigentumswohnungen gehen Expertenschätzungen von lediglich 0,4 Prozent Preiswachstum aus, bei Einfamilienhäusern sind es 0,5 Prozent. Damit dürften auch die Ungleichgewichte im Markt nicht weiter zunehmen.

Der im Juni beschlossene Austritt Großbritanniens aus der EU wird Auswirkungen auf die gewerblichen Immobilienmärkte in Europa haben, die sich derzeit aber noch nicht genauer abschätzen lassen. Es ist davon auszugehen, dass der Kapitaldruck auf Deutschland kurzfristig zunehmen wird, da internationale Investoren ihre Aktivitäten in Großbritannien vorerst reduzieren werden. Wir erwarten deshalb für die nächsten sechs Monate trotz der in hohem Maße vorhandenen Liquidität in den Märkten eine vorsichtige Zurückhaltung bei den Investoren in Bezug auf Immobilienerwerb im Ausland. Hingegen rechnen wir in Deutschland mit einer steigenden Investorennachfrage nach Immobilien, da sich Investoren noch stärker auf sichere Märkte konzentrieren werden. Zu diesen Märkten werden nach Einschätzung von Savills auch Frankreich, Belgien, Polen und die nordeuropäischen Staaten gehören.

Aufgrund der weiteren Belebung des Investmentmarkts in Deutschland prognostizieren die Experten ein Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. Euro. Damit würde dieses nicht das Volumen des Vorjahres erreichen, was aber vor allem an den deutlichen Rückgängen im ersten Halbjahr liegt. Der Konkurrenzkampf um geeignete Investitionsobjekte insbesondere im Core-Bereich wird sich deshalb

weiter verschärfen, womit auch die Anfangsrenditen weiter zurückgehen werden. Auf dem Nutzermarkt besteht die Vermutung, dass Unternehmen mit Ausrichtung auf Großbritannien ihre Aktivitäten in andere Länder verlagern werden. Insbesondere im Banken- und Finanzsektor werden kurz- bis mittelfristig Verlagerungen unter anderem nach Frankfurt erwartet.

An den Syndizierungsmärkten wird sich der bereits im vergangenen Jahr zu beobachtende Anstieg an Transaktionsvolumina fortsetzen. Nach einer Phase der Zurückhaltung infolge des Brexit-Votums erwarten wir eine Zunahme an Transaktionen ab dem vierten Quartal 2016, wenngleich weiterhin ein Nachfrageüberhang auf der Abnehmerseite von Konsortialbeteiligungen und somit intensiver Wettbewerb besteht.

Für die USA wird eine Fortsetzung des moderaten Wirtschaftswachstums der letzten Jahre vorhergesagt. Die sehr niedrige Arbeitslosigkeit in wirtschaftsstarken Regionen führt zu einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Häusern und Wohnungen, einhergehend mit weiter steigenden Wohnungspreisen, jedoch mit deutlichen regionalen Unterschieden. Für den gewerblichen Immobilienmarkt werden stabile Marktverhältnisse erwartet, wobei die Flächenknappheit in den Kernmärkten zu weiter steigenden Mieten führen dürfte.

An den im Geschäftsbericht 2015 getroffenen Prognosen für unser Neugeschäft halten wir fest. Wir erwarten in der Wohnimmobilienfinanzierung auch im zweiten Halbjahr eine positive Geschäftsentwicklung und sind zuversichtlich, aufgrund der Qualität und Attraktivität unserer Finanzierungslösungen sowie der Vertriebskraft unserer Partner – allen voran die Genossenschaftsbanken – erneut ein Neugeschäftsergebnis auf dem hohen Niveau des Vorjahres erreichen zu können. In der Zusammenarbeit mit der PostFinance erwarten wir aufgrund zwischenzeitlich eingeleiteter Maßnahmen eine Belebung des Neugeschäfts gegenüber dem ersten Halbjahr.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung gehen wir davon aus, dass sich die Konzentration der Investoren auf sichere Märkte positiv auf unser Inlandsgeschäft auswirken kann. Dies setzt jedoch voraus, dass die Investoren nicht noch stärker auf risikoreichere Objekte und Standorte in Deutschland ausweichen. Angesichts der Unsicherheiten auf dem britischen Immobilienmarkt und der Unsicherheiten als Folge des Brexit-Votums sehen wir die weiteren Perspektiven im Auslandsgeschäft für das restliche Jahr eher verhalten.

Im Konsortialgeschäft rechnen wir aufgrund der insgesamt positiven Entwicklung an den Syndizierungsmärkten mit einem weiteren Ausbau unserer Aktivitäten.

Der Abbau unseres Bestandes im Bereich Banken und Staaten wird sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen. Etwaige Käufe werden weiterhin nur zur Steuerung von Liquidität und Deckungsanforderungen getätigt und Fälligkeiten nicht vollumfänglich ersetzen. Das aktuelle Zins- und Spreadniveau sowie die regulatorischen Kosten unterstützen diese Vorgehensweise.

Unser Liquiditätsbedarf für das Gesamtjahr 2016 wird sich – wie geplant – auf rund 6 Mrd. Euro belaufen. Das wichtigste Refinanzierungsmittel ist für uns weiterhin der Pfandbrief. Wir werden daher voraussichtlich im zweiten Halbjahr mindestens eine weitere Benchmark-Emission begeben. Ebenfalls werden wir unsere Fremdwährungsstrategie weiter verfolgen und mögliche Potenziale heben. Für die zweite Jahreshälfte ist auch die Begabe eines nachhaltigen Pfandbriefs (ESG-Pfandbrief) geplant.

Derzeit prüfen wir, inwieweit wir Kundeneinlagen von Volksbanken und Raiffeisenbanken mit Passivüberhang hereinnehmen können, um unseren Refinanzierungsmix zu erweitern. Mit dieser Lösung können diese Genossenschaftsbanken die negativen Auswirkungen der Niedrigzinspolitik auf das Einlagengeschäft abfedern, indem sie überschüssige Einlagen im Interesse ihrer Kunden innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe an die MünchenerHyp als Verbundpartner vermitteln und damit die Kundenbeziehungen erhalten und festigen.

Nach dem bisherigen positiven Geschäftsverlauf gehen wir davon aus, dass wir die Planziele für 2016 im Wesentlichen erreichen werden.

Für das Geschäftsjahr 2016 streben wir einen Jahresüberschuss in Höhe des Vorjahres an.

BILANZ ZUM 30. JUNI 2016

AKTIVSEITE	30.06.2016	31.12.2015
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	11.987,98	19
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	28.502.438,83	192.830
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 28.502.438,83		
	28.514.426,81	192.849
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	11.141.562,87	12.474
b) Kommunalkredite	428.580.970,45	487.234
c) andere Forderungen	3.643.391.991,14	2.996.192
darunter:		
täglich fällig € 1.853.235.517,21		
	4.083.114.524,46	3.495.900
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	26.400.239.080,08	25.520.041
b) Kommunalkredite	3.737.062.893,14	3.920.171
c) andere Forderungen	68.917.912,67	81.800
	30.206.219.885,89	29.522.012
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	3.443.559.596,50	3.965.197
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.452.937.564,35		(1.520.810)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.348.236.386,58		
ab) von anderen Emittenten € 1.990.622.032,15		(2.444.387)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.683.654.525,58		
b) eigene Schuldverschreibungen	600.007.000,00	600.052
Nennbetrag € 600.000.000,00		
	4.043.566.596,50	4.565.249
Übertrag:	38.361.415.433,66	37.776.010

PASSIVSEITE

	30.06.2016	31.12.2015
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	689.073.068,45	701.480
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	109.651.007,10	53.060
c) andere Verbindlichkeiten	4.965.683.109,06	4.140.742
darunter:		
täglich fällig € 1.381.023.090,52		
	5.764.407.184,61	4.895.282
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	8.253.737.421,74	8.201.248
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.794.617.227,51	2.961.674
c) andere Verbindlichkeiten	4.060.362.216,65	3.167.051
darunter:		
täglich fällig € 18.919.717,15		
	15.108.716.865,90	14.329.973
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	15.425.164.710,52	16.398.322
aa) Hypothekenspfandbriefe € 10.194.644.309,28		(11.319.401)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 2.110.243.393,24		(2.096.045)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.120.277.008,00		(2.982.876)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	665.774.156,04	566.854
darunter:		
Geldmarktpapiere € 665.774.156,04		
	16.090.938.866,56	16.965.176
4. Treuhandverbindlichkeiten	26.145,67	31
darunter:		
Treuhandkredite € 26.145,67		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	445.920.456,28	467.670
Übertrag:	37.410.009.519,02	36.658.132

AKTIVSEITE	30.06.2016	31.12.2015
	€	T€
Übertrag:	38.361.415.433,66	37.776.010
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	12.888.417,61	13.065
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen	99.368.645,38	99.368
darunter:		
Kreditinstitute € 17.789.382,18		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	19
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	99.387.145,38	99.387
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.151.601,64	11.152
8. Treuhandvermögen	26.145,67	31
darunter:		
Treuhandkredite € 26.145,67		
9. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.012.114,99	7.665
	6.012.114,99	7.665
10. Sachanlagen	70.779.690,24	71.728
11. Sonstige Vermögensgegenstände	83.712.835,75	65.592
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	50.874.540,98	53.622
b) andere	6.862.523,19	528
	57.737.064,17	54.150
Summe der Aktiva	38.703.110.449,11	38.098.780

PASSIVSEITE	30.06.2016	31.12.2015
	€	T€
Übertrag:	37.410.009.519,02	36.658.132
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	13.849.705,76	12.453
	13.849.705,76	12.453
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	30.890.299,00	29.617
b) Steuerrückstellungen	0,00	5.756
c) andere Rückstellungen	21.261.373,16	25.123
	52.151.672,16	60.496
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	156.200.000,00	156.200
9. Genussrechtskapital	6.135.502,57	6.136
darunter:		
vor Ablauf von 2 Jahren fällig € 6.135.502,57		
10. Fonds für allgemeine Bankrisiken	23.000.000,00	23.000
11. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	743.140.257,92	876.083
aa) Geschäftsguthaben € 712.391.461,48		(705.334)
ab) stille Beteiligungen € 30.748.796,44		(170.749)
b) Ergebnisrücklagen	283.838.340,75	283.838
ba) gesetzliche Rücklage € 282.304.465,11		(282.304)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 1.533.875,64		(1.534)
c) Bilanzgewinn	14.785.450,93	22.442
	1.041.764.049,60	1.182.363
Summe der Passiva	38.703.110.449,11	38.098.780
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	3.645.683,96	4.312
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.287.044.253,67	3.199.516

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

		01.01. bis 30.06.2016	01.01. bis 30.06.2015
	€	€	T€
1. Zinserträge aus		536.364.383,23	573.138
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	487.393.304,03		511.218
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuld- buchforderungen	48.971.079,20		61.920
2. Zinsaufwendungen		425.202.245,89	467.190
3. Laufende Erträge aus		750.394,72	1.543
a) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	750.394,72		1.543
4. Provisionserträge		3.847.488,93	2.539
5. Provisionsaufwendungen		40.715.600,16	37.094
6. Sonstige betriebliche Erträge		411.008,85	719
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		43.811.259,07	41.119
a) Personalaufwand	21.899.993,24		20.900
aa) Löhne und Gehälter	18.112.473,76		(17.517)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.787.519,48		(3.383)
darunter: für Altersversorgung € 1.070.984,26			(725)
b) andere Verwaltungsaufwendungen	21.911.265,83		20.219
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sach- anlagen		3.299.990,10	3.600
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.857.769,22	2.350
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		3.862.037,81	5.133
11. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wert- papieren		5.504.534,20	2.018
12. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		27.128.907,68	23.471
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.514.899,53	9.770
14. Jahresüberschuss		14.614.008,15	13.701
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		171.442,78	203
16. Bilanzgewinn		14.785.450,93	13.904

ANHANG ZUM HALBJAHRESFINANZBERICHT PER 30.06.2016 (VERKÜRZT)

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Erstellung des Halbjahresfinanzberichts der Münchener Hypothekenbank eG wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2015 angewandt.

Die Erläuterungen der wesentlichen Änderungen der Posten der verkürzten Bilanz und der verkürzten Gewinn- und Verlustrechnung wurden in den Zwischenlagebericht aufgenommen.

Der Steueraufwand für den Zeitraum vom 01.01. bis 30.06.2016 wurde auf Basis des durchschnittlich gewichteten jährlichen Ertragssteuersatzes ermittelt.

Der Jahresbeitrag für die europäische Bankenabgabe wurde zum 30.06.2016 zeitanteilig berücksichtigt.

PRÜFUNGSVERBAND

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

München, den 26. Juli 2016
MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG
Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

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 30. Juni 2016, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Genossenschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

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

Berlin, den 26. Juli 2016

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Dieter Gahlen
Wirtschaftsprüfer

Thorsten Schraer
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 26. Juli 2016

MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

ORGANE UND GREMIEN

VORSTAND

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

AUFSICHTSRAT

Konrad Irtel ... Griesstätt (bis 23.04.2016)
Bankdirektor i.R.
[Vorsitzender des Aufsichtsrats](#)

Wolfhard Binder ... Grafing
Vorsitzender des Vorstands
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG
[Vorsitzender des Aufsichtsrats \(ab 23.04.2016\)](#)

S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg ... Oettingen
(bis 23.04.2016)
[Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats](#)

Dr. Hermann Starnecker ... Marktoberdorf (ab 23.04.2016)
Sprecher des Vorstands
VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG
[Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats](#)

Heinz Fohrer ... Esslingen
Mitglied des Vorstands
Volksbank Esslingen eG

Barbara von Grafenstein ... München (ab 12.07.2016)
Arbeitnehmervertreterin

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

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

Reimund Käsbauer ... München (ab 12.07.2016)
Arbeitnehmervertreter

Dr. Peter Ramsauer ... Traunwalchen
Müllermeister

Michael Schäffler ... München (ab 12.07.2016)
Arbeitnehmervertreter

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

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

Frank Wolf-Kunz ... München (ab 12.07.2016)
Arbeitnehmervertreter

BEIRAT

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

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Dr. Wolfgang Baecker ... Bankdirektor
 Peter Bahlmann ... Bankdirektor
 I.K.H. Anna Herzogin in Bayern ... Unternehmerin
 Michael Becky ... Bankdirektor
 Heinrich Beerenwinkel ... Bankdirektor
 Gunnar Bertram ... Bankdirektor
 Thomas Bierfreund ... Bankdirektor
 Dietmar Bock ... Geschäftsführer
 Dr. Christine Bortenlänger ... Geschäftsführendes
 Vorstandsmitglied
 Dr. Michael Brandt ... Bankdirektor
 Ralf Daase ... Bankdirektor
 Eva Irina Doyé ... Rechtsanwältin, Steuerberaterin
 Clemens Fritz ... Bankdirektor
 Johann Fuhlendorf ... Bankdirektor
 Rainer Geis ... Bankdirektor
 Wilfried Gerling ... Bankdirektor
 Josef Geserer ... Bankdirektor
 Peter Geuß ... Bankdirektor
 Klaus Graniki ... Geschäftsführer
 Markus Gschwandtner ... Bankdirektor
 Eberhard Heim ... Bankdirektor
 Dr. Harald Heker ... Vorstandsvorsitzender
 Henning Henke ... Bankdirektor
 Joachim Hettler ... Bankdirektor
 Dr. Michael Hies ... Geschäftsführer
 Michael Hohmann ... Bankdirektor
 Konrad Irtel ... Bankdirektor i. R.
 Thomas Jakoby ... Bankdirektor
 Michael Joop ... Bankdirektor
 Carsten Jung ... Bankdirektor
 Hubert Kamml ... Bankdirektor
 Norbert Kaufmann ... Bankdirektor
 Herbert Kellner ... Bankdirektor
 Manfred Klaar ... Bankdirektor
 Dr. Carsten Krauß ... Bankdirektor
 Marcus Wilfried Leierendecker ... Bankdirektor
 Martin Leis ... Bankdirektor
 Dr. Ursula Lipowsky ... Rechtsanwältin
 Thomas Ludwig ... Bankdirektor
 Helmuth Lutz ... Bankdirektor
 Sabine Mack ... Bankdirektorin
 Karl Magenau... Bankdirektor
 Bernd Mayer ... Bankdirektor
 Franz-Josef Mayer ... Bankdirektor
 Klaus Merz ... Bankdirektor
 Markus Merz ... Bankdirektor
 Franz Dierk Meurers ... Bankdirektor
 Jens Ulrich Meyer ... Bankdirektor
 Prof. Dr. Peter Otto Mülbert ... Universitätsprofessor
 Michael Müller ... Rechtsanwalt
 Dr. Hans-Wolfgang Neumann ... General Manager
 S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg ... Geschäftsführender
 Eigentümer
 Armin Pabst ... Bankdirektor
 Markus Pavlasek ... Bankdirektor
 Claus Preiss ... Bankdirektor
 Richard Riedmaier ... Bankdirektor
 Harald Rösler ... Bankdirektor
 Kay Schäding ... Bankdirektor
 Georg Schäfer ... Bankdirektor
 Dr. Martin Schilling ... Bankdirektor
 Michael Schlagenhauser ... Bankdirektor
 Dr. Eckhard Schmid ... Rechtsanwalt
 Franz Schmid ... Bankdirektor
 Andreas Schmidt ... Immobilienfachwirt (IHK)
 Klaus Otmar Schneider ... Bankdirektor
 Thorsten Schwengels ... Bankdirektor
 Wolfgang Siemers ... Geschäftsführer
 Hermann-Josef Simonis ... Bankdirektor
 Jörg Stahl ... Bankdirektor
 Thomas Stolper ... Bankdirektor
 Stefan Terveer ... Bankdirektor
 Werner Thomann ... Bankdirektor
 Ulrich Tolksdorf ... Bankdirektor
 Martin Trahe ... Bankdirektor
 Wolfram Trinks ... Bankdirektor
 Florian Uhl ... Geschäftsführer
 Peter Voggenreiter ... Bankdirektor
 Ulrich WeBeler ... Bankdirektor
 Silke Wolf ... Geschäftsführerin
 Michael Zaigler ... Geschäftsführer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

KOORDINATION

Vorstandsstab | Organisation | Personal
Münchener Hypothekenbank eG

KONZEPTION | GESTALTUNG

Hillert und Co. Werbeagentur GmbH
Ungererstr. 129 | 80805 München
www.hillertundco.de

DRUCK

deVega Medien GmbH
Anwaltinger Straße 10 | 86165 Augsburg
www.deVega.de

BILDNACHWEIS

Tommy Lösch

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.



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. +49 89 5387 - 800
Fax +49 89 5387 - 900
Serviceteam800@muenchenerhyp.de
www.muenchenerhyp.de