

# LAGEBERICHT 2017

## RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

### RISIKOBERICHT

Für die erfolgreiche Steuerung der Geschäftsentwicklung der MünchenerHyp ist die jederzeitige Kontrolle und Überwachung der Risiken essenziell. Das Risikomanagement hat deshalb innerhalb der Gesamtbanksteuerung einen hohen Stellenwert.

In der Geschäfts- und Risikostrategie ist der Handlungsrahmen der Geschäftsaktivitäten festgelegt. Der Gesamtvorstand der MünchenerHyp trägt die Verantwortung für diese Strategie, die regelmäßig hinsichtlich der Zielerreichung überprüft, gegebenenfalls weiterentwickelt und mindestens jährlich dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Aufsichtsrat wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion mindestens vierteljährlich sowie zusätzlich bei Bedarf über das Risikoprofil der Bank informiert. Dies erfolgt anhand der Berichte zur Risikotragfähigkeit und den OpRisk-Berichten sowie des Risikoberichts gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk).

Basis des Risikomanagements ist die Analyse und Darstellung der existierenden Risiken einerseits und der Vergleich mit dem vorhandenen Risikodeckungspotenzial andererseits (Risikotragfähigkeit). Ferner gibt es eine Reihe weiterer relevanter Analysen, die erst in ihrer Gesamtheit die angemessene Steuerung der Bank ermöglichen. Dazu sind angemessene Kontrollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert. Die interne Revision als prozessunabhängige Stelle hat dabei eine zusätzliche Überwachungsfunktion inne.

Bei der Analyse und Darstellung der existierenden Risiken wird vor allem nach Adressenausfall-, Marktpreis-, Credit-Spread-, Liquiditäts-, Beteiligungs-, Modell- und Operationellen Risiken unterschieden. Weitere Risiken wie das Platzierungsrisiko, Reputationsrisiko, Geschäftsrisiko etc. werden jeweils als Teil der zuvor genannten Risiken gesehen und an geeigneter Stelle bei den jeweiligen Berechnungen berücksichtigt.

### ADRESSENAUSFALLRISIKO

Das Adressenausfallrisiko (Kreditrisiko) ist für die MünchenerHyp von großer Bedeutung. Durch das Adressenausfallrisiko wird die Gefahr beschrieben, dass Kontrahenten ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Bank verzögert, nur teilweise oder überhaupt nicht nachkommen.

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die zulässigen Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risikostrategie finden sich weitergehende Darlegungen zu den Teilstrategien bezüglich Zielkunden und Zielmärkten sowie Festlegungen zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene. Bei der Festlegung von Kreditlimiten wird ein Verfahren auf der Grundlage des Credit Value-at-Risk (CVaR) angewendet. Limitiert wird der individuelle Beitrag eines Kreditnehmers (gegebenenfalls Schuldnergesamtheit beziehungsweise Limitverbund) zum Kreditrisiko der Bank insgesamt, der Marginal CVaR. Als ein weiterer Faktor wird durch Länderlimite die regionale Diversifizierung sichergestellt.

Wir achten darauf, im Hypothekengeschäft überwiegend erstrangige Darlehen mit moderaten Beleihungsausläufen zu vergeben. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

**GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)**

| BELEIHUNGS-AUSLAUF | 31.12.2017               |               | 31.12.2016               |               |
|--------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                    | €                        | relativ       | €                        | relativ       |
| bis 60 %           | 14.296.965.287,66        | 45,6%         | 13.728.296.351,62        | 46,2%         |
| 60,01 % bis 70 %   | 6.280.906.478,52         | 20,0%         | 5.677.718.196,80         | 19,1%         |
| 70,01 % bis 80 %   | 6.682.115.544,81         | 21,3%         | 6.311.223.356,12         | 21,2%         |
| 80,01 % bis 90 %   | 2.272.306.838,37         | 7,2%          | 2.154.390.691,97         | 7,3%          |
| 90,01 % bis 100 %  | 1.053.463.631,24         | 3,4%          | 1.106.925.787,91         | 3,7%          |
| über 100 %         | 755.022.711,92           | 2,4%          | 711.366.203,19           | 2,4%          |
| ohne               | 15.847.972,98            | 0,1%          | 25.419.250,26            | 0,1%          |
| <b>Summe</b>       | <b>31.356.628.465,50</b> | <b>100,0%</b> | <b>29.715.339.837,87</b> | <b>100,0%</b> |

Die regionale Verteilung innerhalb Deutschlands sowie international zeigt die folgende Übersicht:

**GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)**

| REGION                 | 31.12.2017               |              | 31.12.2016               |              |
|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                        | €                        | relativ      | €                        | relativ      |
| Baden-Württemberg      | 2.794.684.631,11         | 8,9%         | 2.616.357.406,41         | 8,8%         |
| Bayern                 | 5.849.474.855,94         | 18,7%        | 5.646.905.936,17         | 19,0%        |
| Berlin                 | 1.515.024.630,55         | 4,8%         | 1.621.952.619,85         | 5,5%         |
| Brandenburg            | 549.477.361,59           | 1,8%         | 490.537.743,87           | 1,7%         |
| Bremen                 | 93.497.213,85            | 0,3%         | 72.477.010,74            | 0,2%         |
| Hamburg                | 936.793.198,61           | 3,0%         | 714.905.017,62           | 2,4%         |
| Hessen                 | 1.742.536.130,56         | 5,6%         | 1.616.366.977,79         | 5,4%         |
| Mecklenburg-Vorpommern | 384.874.380,79           | 1,2%         | 338.336.073,85           | 1,1%         |
| Niedersachsen          | 2.102.093.778,96         | 6,7%         | 1.947.571.402,44         | 6,6%         |
| Nordrhein-Westfalen    | 4.502.314.653,67         | 14,4%        | 4.175.437.802,38         | 14,1%        |
| Rheinland-Pfalz        | 1.227.865.749,56         | 3,9%         | 1.090.638.755,50         | 3,7%         |
| Saarland               | 276.568.563,00           | 0,9%         | 224.663.431,89           | 0,8%         |
| Sachsen                | 873.208.941,08           | 2,8%         | 830.836.929,91           | 2,8%         |
| Sachsen-Anhalt         | 479.890.424,73           | 1,5%         | 432.564.548,35           | 1,5%         |
| Schleswig-Holstein     | 1.694.132.583,00         | 5,4%         | 1.675.695.390,58         | 5,6%         |
| Thüringen              | 317.419.939,59           | 1,0%         | 235.292.855,09           | 0,8%         |
| <b>Summe Inland</b>    | <b>25.339.857.036,59</b> | <b>80,8%</b> | <b>23.730.539.902,44</b> | <b>79,9%</b> |

| GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN) |                          |               |                          |               |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| STAAT  | 31.12.2017               |               | 31.12.2016               |               |
|  | €                        | relativ       | €                        | relativ       |
| Österreich   | 117.228.434,45           | 0,4%          | 129.371.291,34           | 0,4%          |
| Frankreich   | 334.128.112,01           | 1,1%          | 306.183.794,26           | 1,0%          |
| Großbritannien   | 457.267.526,70           | 1,5%          | 389.373.033,56           | 1,3%          |
| Spanien  | 241.773.685,93           | 0,8%          | 187.861.502,87           | 0,6%          |
| Luxemburg  | 80.026.000,00            | 0,3%          | 48.626.000,00            | 0,2%          |
| Schweiz  | 4.163.212.729,66         | 13,3%         | 4.321.626.705,80         | 14,5%         |
| Niederlande  | 392.584.077,07           | 1,3%          | 326.947.813,21           | 1,1%          |
| Belgien  | 43.455.852,39            | 0,1%          | 49.976.456,52            | 0,2%          |
| USA  | 187.095.010,70           | 0,6%          | 224.833.337,87           | 0,8%          |
| <b>Summe Ausland</b>   | <b>6.016.771.428,91</b>  | <b>19,2%</b>  | <b>5.984.799.935,43</b>  | <b>20,1%</b>  |
| <b>Summe insgesamt</b>   | <b>31.356.628.465,50</b> | <b>100,0%</b> | <b>29.715.339.837,87</b> | <b>100,0%</b> |

Die Kreditrisikosteuerung beginnt mit der Selektion des Zielgeschäfts bei der Darlehenskonditionierung. Dazu werden Risikokostenfunktionen verwendet, die regelmäßig überprüft werden. Abhängig von der Art und dem Risikogehalt des Geschäfts werden verschiedene Rating-beziehungsweise Scoring-Verfahren verwendet.

Darüber hinaus ist zur Früherkennung von Risiken ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem im Einsatz.

In der Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilienfinanzierung und die seit Jahren erprobten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit geringem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunktmäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken (nur gedeckte Anleihen) ausgerichtet. Regionaler Schwerpunkt ist jeweils Deutschland beziehungsweise Westeuropa. Ziel ist es, dieses Portfolio, unter anderem aufgrund der Einführung der Leverage Ratio, weiter zu reduzieren. Hochliquide Staatsanleihen und andere Wertpapiere mit sehr guter Bonität werden aber weiterhin in einem gewissen Umfang benötigt, um die Erfüllung der Liquiditätsanforderungen gemäß Basel III zu gewährleisten.

Hypothekendarlehen werden abhängig vom Rating, von etwaigen Leistungsrückständen oder bei Vorliegen anderweitiger Negativfaktoren auf EWB-Bedarf geprüft. Darüber hinaus besteht ein weitergehendes EWB-Monitoring des Workout-Managements, insbesondere für das Nicht-Mengengeschäft.

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung ist das Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 10. Januar 1994.

Bei der Bildung von Einzelwertberichtigungen bewegten wir uns für das Wohnungsfinanzierungsgeschäft aufgrund der hohen Stabilität des Wohnimmobilienmarkts auf weiterhin niedrigem Niveau. Dies gilt im Wesentlichen auch für das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Geschäftsbeziehungen mit Finanzinstituten basieren überwiegend auf Rahmenverträgen, die eine Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Institut (Netting) zulassen. Auch Sicherungsvereinbarungen werden in der Regel abgeschlossen. Derivate werden bevorzugt über eine sogenannte Central Counterparty (CCP) abgewickelt.

Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich im Jahr 2017 wie folgt:

| KREDITGESCHÄFT GESAMT |                |           |           |           |  |            |  |
|-----------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|--|------------|--|
| in Mio. Euro          | Anfangsbestand | Zuführung | Auflösung | Verbrauch | Wechselkursbedingte und sonstige Veränderungen | Endbestand |  |
| EWB                   | 66,0           | 6,0       | -13,0     | -8,5      | -4,0   | 46,5       |  |
| PWB                   | 13,0           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0  | 13,0       |  |

## MARKTPREISRISIKEN

Marktpreisrisiken umfassen die Risiken für den Wert von Positionen durch die Veränderung von Marktparametern, unter anderem von Zinsen, Volatilitäten und Wechselkursen. Sie werden unter Einsatz des Barwertmodells als potenzieller Barwertverlust quantifiziert. Unterschieden wird dabei zwischen Zins-, Options- und Währungsrisiken.

Bezüglich des Zinsrisikos wird zwischen dem allgemeinen Zinsrisiko und dem spezifischen Zinsrisiko unterschieden. Das allgemeine Zinsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen oder Verbindlichkeiten, die vom allgemeinen Zinsniveau abhängig sind, negativ entwickelt.

Das spezifische Zinsrisiko wird auch als (Credit-)Spread-Risiko bezeichnet und gehört ebenfalls zu den Marktpreisrisiken. Der Credit-Spread ist definiert als die Renditedifferenz zwischen einer risikolosen und einer risikobehafteten Anleihe. Spreadrisiken berücksichtigen die Gefahr, dass sich diese Zinsdifferenz auch bei gleichbleibendem Rating verändern kann. Die Gründe für geänderte Renditeaufschläge sind:

- variierende Einschätzungen der Marktteilnehmer bezüglich der Positionen,
- die tatsächliche Änderung der Kreditqualität des Emittenten, ohne dass sich dies schon im Rating widerspiegelt,
- makroökonomische Gesichtspunkte, die die Bonitätskategorien beeinflussen.

Der Bestand der Bank in Anleihen der von der Schuldenkrise stärker betroffenen Staaten des Euroraums oder in Anleihen von Banken aus diesen Staaten bewegt sich in einem moderaten Rahmen. Neue

Investitionen in die Peripheriestaaten des Euroraums werden seit dem Jahr 2011 nicht mehr getätigt. Wir halten unsere Investitionen nicht für ausfallgefährdet. Die von den einzelnen Staaten ergriffenen Maßnahmen sowie die auf EU-Ebene festgelegten Schutzmechanismen sind unserer Meinung nach geeignet, die Rückführung der Verbindlichkeiten sicherzustellen. Im Fall der Bankanleihen in diesen Staaten handelt es sich ausschließlich um gedeckte Papiere, sodass wir auch hier von einer vertragsgemäßen Rückführung ausgehen.

Optionen beinhalten unter anderem die folgenden Risiken: Volatilitätsrisiko (Vega; Risiko, dass sich aufgrund zunehmender oder abnehmender Volatilität der Wert eines derivativen Instruments ändert), Zeitrisko (Theta; darunter wird das Risiko verstanden, dass sich aufgrund fortlaufender Zeit der Wert eines derivativen Instruments ändert), Rho-Risiko (Risiko der Veränderung des Optionswerts bei einer Änderung des risikolosen Zinssatzes) und Gamma-Risiko (Risiko der Veränderung des Options-Deltas bei einer Preisänderung des Basiswerts; das Options-Delta beschreibt dabei die Wertänderung der Option bei einer Preisänderung des Basiswerts). Da Optionen im Kapitalmarktgeschäft im Regelfall nicht spekulativ eingegangen werden, ist das Volumen der eingegangenen Risiken moderat. Optionspositionen entstehen fast ausschließlich implizit durch Optionsrechte der Darlehensnehmer (zum Beispiel durch das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 489 BGB) und werden, falls erforderlich, gehedgt. Diese Risiken werden im täglichen Risikobericht aufmerksam beobachtet und sind limitiert.

Das Währungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen oder Verbindlichkeiten, die von Wechselkursen abhängig sind, aufgrund von Wechselkursänderungen negativ entwickelt. Auslandsgeschäfte der MünchenerHyp sind weitestgehend gegen

Währungsrisiken gesichert, lediglich die in den Zinszahlungen enthaltenen Margen sind nicht abgesichert.

Das Aktienrisiko ist für die MünchenerHyp gering und resultiert aus Beteiligungen an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Im Jahr 2017 hat die Bank zusätzlich noch in einen Mischfonds (als Spezialfonds) investiert, in dem ebenfalls eine Beimischung von Aktien möglich ist. Die Berechnung von Risikokennzahlen ist dabei an die Fondsgesellschaft übertragen, die Ergebnisse werden plausibilisiert und dann in die eigenen Systeme übernommen.

Zur Steuerung der Marktpreisrisiken werden sämtliche Geschäfte der MünchenerHyp täglich barwertig bewertet. Die Bewertung aller Geschäfte erfolgt unter Verwendung des IT-Programms Summit. Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte „bpV-Vektor“, gegeben durch die barwertige Veränderung pro Laufzeitband, die bei Änderung der Swap-Mitte-Kurven um einen Basispunkt eintritt. Zudem werden Sensitivitäten bezüglich der Wechselkurse, bezüglich Drehungen der Zinskurve sowie Änderungen der Basis-Spreads und der Volatilitäten bestimmt.

Marktrisiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl Value-at-Risk (VaR) erfasst und limitiert. Bei der VaR-Berechnung werden sowohl lineare als auch nicht-lineare Risiken über eine historische Simulation berücksichtigt. Zusätzlich wird die Auswirkung extremer Bewegungen von Risikofaktoren hier und bei den anderen Risikoarten mithilfe von unterschiedlichen Stressszenarien gemessen.

Die täglichen Stressszenarien (andere werden mit geringerer Frequenz ausgeführt) sind:

- Aufsichtsrechtliche Vorgaben: Die Zinsstrukturkurve wird in jeder Währung separat parallel um 200 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das jeweils schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Parallelverschiebung: Die aktuelle Zinsstrukturkurve wird über alle Währungen gleichzeitig komplett um 50 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Verteilerung/Verflachung: Die Zinsstrukturkurve wird gemäß der Guideline BCBS 368 in beide Richtungen rotiert.

■ Historische Simulation:

- Terroranschlag am 11. September 2001 in New York: Die Marktpreisänderungen zwischen dem 10. September 2001 und dem 24. September 2001 – das heißt, die unmittelbare Marktreaktion auf den Anschlag – werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
- Finanzmarktkrise 2008: Die Zinsänderungen zwischen dem 12. September 2008 (letzter Bankarbeitstag vor der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) und dem 10. Oktober 2008 werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
- Euro-Krise: Das Szenario bildet die Zinsänderungen während der Euro-Krise zwischen den Stichtagen 21. Mai 2012 und 4. Juni 2012 ab. In diesem Zeitraum sind die Zinsen stark gefallen.

Der VaR des Gesamtbuchs (Zinsen, Währungen und Volatilitäten) zu einem Konfidenzniveau von 99 Prozent bei zehn Tagen Halte-dauer betrug im Jahr 2017 maximal 21 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 14 Mio. Euro.

Die MünchenerHyp ist zwar ein Handelsbuchinstitut (nur für Futures), hat aber auch im Jahr 2017 weiterhin keine Handelsgeschäfte abgeschlossen.

Zur Steuerung der Credit-Spread-Risiken werden die aktivischen Kapitalmarktgeschäfte der MünchenerHyp täglich barwertig bewertet und die Credit-Spread-Risiken bestimmt. Es werden im Bewertungssystem Summit der Credit-Spread-VaR, die Credit-Spread-Sensitivitäten und unterschiedliche Credit-Spread-Stress-szenarien berechnet.

Credit-Spread-Risiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl VaR erfasst und limitiert. Die VaR-Berechnung basiert dabei auf einer historischen Simulation.

Die aktuellen (täglichen) Credit-Spread-Stressszenarien sind:

- Parallelverschiebung: Alle Credit Spreads werden um 100 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Historische Simulation des Ausfalls der Investmentbank Lehman Brothers: Das Szenario unterstellt eine unmittelbare Spread-änderung, die in dem Zeitraum von einem Bankarbeitstag vor Ausfall von Lehman Brothers bis vier Wochen danach gemessen wurde.

- **Flucht in Staatstitel:** Das Szenario bildet eine in der Vergangenheit deutlich sichtbare Risikoaversion in den Märkten ab. Die Spreads riskanter Risikoklassen steigen, während die Spreads sicherer Staatsanleihen zurückgehen.
- **Euro-Krise:** Das Szenario bildet die Spread-Entwicklung während der Euro-Krise im Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis 8. November 2011 ab. In diesem Zeitraum sind insbesondere die Spreads der Staatsanleihen mit schlechter Bonität stark angestiegen.

Der Credit-Spread-VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer betrug 2017 maximal 101 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 92 Mio. Euro.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko umfasst folgende Risiken:

- Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne).
- Bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko).
- Aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen, Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten auflösen, verlängern oder glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

Die MünchenerHyp unterscheidet zwischen der kurzfristigen Sicherung der Zahlungsfähigkeit sowie der mittelfristigen strukturellen Liquiditätsplanung.

### KURZFRISTIGE SICHERUNG DER ZAHLUNGSFÄHIGKEIT

Die kurzfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit hat zum Ziel, dass die Bank täglich in der Lage ist, ihren ordnungsgemäßen Zahlungsverpflichtungen auch in Stresssituationen fristgerecht und im vollen Umfang zu entsprechen (Zahlungsbereitschaft). Die derzeit geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen MaRisk und CRD IV zur Liquiditätsreserve von Banken sind vollumfänglich umgesetzt.

Die MünchenerHyp stuft sich dabei im Sinne der MaRisk als kapitalmarktorientiertes Institut ein und erfüllt daher auch die Anforderungen gemäß BTR 3.2.

Die MaRisk unterscheiden zwischen fünf verschiedenen Szenarien, die entsprechend implementiert wurden:

- 1) **Base Case:** Entspricht dem Steuerungsfall der Bank.

- 2) **Bankstress:** Die Reputation des Instituts verschlechtert sich, beispielsweise durch hohe Verluste in der Bilanz.
- 3) **Marktstress:** Kurzzeitiges Event, das einen Teil des Finanzmarkts betrifft. Beispiele hierfür sind der Terroranschlag vom 11. September 2001 oder die Finanzmarkt-/Staatschuldenkrise.
- 4) **Kombinierter Stress:** Gleichzeitiges Eintreten von Bank- und Marktstress.
- 5) **Kombinierter Stress ohne Gegenmaßnahmen:** Im Szenario 5 wird unterstellt, dass überhaupt keine Liquiditätsbeschaffung mehr möglich ist

Die Liquiditätsanforderungen aus den Szenarien 1 bis 4 müssen nach MaRisk mindestens 30 Tage eingehalten werden, Szenario 5 stellt für interne Steuerungszwecke den Worst Case dar.

Je nach Szenario wurden unterschiedliche Modellannahmen für alle wichtigen Cash Flows hergeleitet, zum Beispiel für die Inanspruchnahme unserer Liquiditätslinien beziehungsweise Avale, die Inanspruchnahme der bereits getätigten Darlehenszusagen oder die Entwicklung von Collaterals. Darüber hinaus wurden alle Wertpapiere in unterschiedliche Liquiditätsklassen eingeteilt und daraus abgeleitet, welches Volumen im jeweiligen Szenario in welchem Zeitraum verkauft oder in ein Wertpapierpensionsgeschäft eingeliefert werden kann, um zusätzliche Liquidität zu generieren. Gesetzliche Restriktionen wie die 180-Tage-Regelung aus dem Pfandbriefgesetz werden dabei stets eingehalten. Das Ergebnis ist eine taggenaue Darstellung der verfügbaren Liquidität auf einen Horizont von drei Jahren in den drei Währungen Euro, US-Dollar und Schweizer Franken. Positionen in anderen Währungen sind vernachlässigbar. In den Stressszenarien erfolgt die Limitierung über unterschiedliche Horizonte als Frühwarnindikatoren je Szenario.

Darüber hinaus wird mindestens wöchentlich die Liquidity Coverage Ratio (LCR) inklusive eines Forecasts gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Sie wird zudem regelmäßig für alle relevanten Währungen (aktuell EUR und CHF) gesondert berechnet. Im Jahr 2017 lag die Quote stets deutlich über 100 Prozent.

### MITTELFRISTIGE STRUKTURELLE LIQUIDITÄTSPLANUNG

Die strukturelle Liquiditätsplanung dient dazu, die mittelfristige Liquidität sicherzustellen. Die gesetzliche Basis dafür bilden zum einen die MaRisk BTR 3 und zum anderen die CRD IV zur Net Stable Funding Ratio (NSFR).

Die mittelfristige Liquiditätssteuerung gemäß MaRisk basiert auf der kurzfristigen Liquiditätssteuerung gemäß MaRisk, das heißt, beide verwenden dieselben Szenariodefinitionen und Modellierungsannahmen. Wegen des längeren Beobachtungszeitraumes werden aber weitere Modellierungen berücksichtigt, die in der kurzfristigen Liquiditätssteuerung nicht ausschlaggebend sind. Das sind beispielsweise die Neugeschäftsplanung oder laufende Kosten wie Gehälter und Steuern.

Die mittelfristige Liquiditätsplanung hat die nachfolgenden Liquiditätskennzahlen im Zeitablauf als Ergebniskomponenten:

- kumulierter gesamter Cash-Flow-Bedarf,
- verfügbares ungedecktes und gedecktes Fundingpotenzial inklusive geplantem Neugeschäft und Prolongationen nach den Überdeckungsanforderungen der Ratingagentur Moody's,
- weitere Detaildaten für Planungs- und Steuerungsaktivitäten.

Die Limitierung der Liquiditätsrisiken erfolgt über die strukturelle Liquiditätsvorschau und die Stressszenarien anhand der verfügbaren Liquidität innerhalb eines Jahres.

Darüber hinaus wird quartalsweise die NSFR gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Sie wird zudem für alle relevanten Währungen (derzeit EUR und CHF) gesondert ausgewiesen. Da es gegenwärtig von der Aufsicht noch keine verbindliche Mindestgröße für die Einhaltung der NSFR gibt und die Werte derzeit stabil knapp über 100 Prozent liegen, erfolgt im Moment noch keine aktive Steuerung dieser Kennzahl.

Um das Refinanzierungsrisiko zu reduzieren, ist die MünchenerHyp bestrebt, Darlehen möglichst fristenkongruent zu refinanzieren. Die Bank überprüft laufend, ob die für sie relevanten Refinanzierungsquellen (vor allem auch in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe) weiterhin verfügbar sind. Zur Beschränkung des Marktliquiditätsrisikos werden im Geschäft mit Staaten und Banken überwiegend EZB-fähige Titel erworben, die jederzeit für Off-marketgeschäfte verwendet werden können.

Illiquidere Anleihen wie Mortgage Backed Securities (MBS) oder Ähnliches hat die MünchenerHyp nicht im Bestand.

### BETEILIGUNGSRISIKO

Dies sind mögliche Verluste, die durch einen Kursverfall der Beteiligungen unter Buchwert auftreten können. Dies betrifft Beteiligungen, die die MünchenerHyp aus strategischen Gründen langfristig an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe hält.

### OPERATIONELLE RISIKEN

Operationelle Risiken sind mögliche Verluste, die durch menschliches Fehlverhalten, Prozess- oder Projektmanagementschwächen, technisches Versagen oder durch negative externe Einflüsse hervorgerufen werden. Dem menschlichen Fehlverhalten werden auch gesetzeswidrige Handlungen, unangemessene Verkaufspraktiken, unautorisierte Handlungen und Transaktionsfehler zugerechnet.

Wir minimieren unsere Operationellen Risiken durch Qualifikation der Mitarbeiter, transparente Prozesse, Automatisierung von Standardabläufen, schriftlich fixierte Arbeitsanweisungen, umfangreiche Funktionstests der IT-Systeme, geeignete Notfallpläne und Präventivmaßnahmen. Versicherbare Risiken sind in banküblichem Umfang durch Versicherungsverträge abgedeckt.

Für alle von der MünchenerHyp ausgelagerten Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit Bankgeschäften, Finanzdienstleistungen oder sonstigen institutstypischen Dienstleistungen stehen, wurde im Rahmen einer Risikoanalyse die Wesentlichkeit nach MaRisk untersucht. Alle als wesentlich eingestuftem Auslagerungen werden entsprechend den Vorgaben der MaRisk überwacht und sind in den Risikomanagementprozess eingebunden.

### RISIKOTRAGFÄHIGKEIT

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit werden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen laufend weiterentwickelt. Die MünchenerHyp berechnet die Risikotragfähigkeit sowohl im sogenannten Going-Concern als auch im Insolvenzfall. Die für die Steuerung relevante Methode ist jedoch das sogenannte Going-Concern-Szenario, in dem ermittelt wird, ob die Bank nach dem Eintritt von Risiken aus allen Risikoarten noch eine Eigenkapitalquote über den gesetzlichen Vorgaben ausweist.

Zum Abzug gebracht werden Marktrisiken, Kreditausfallrisiken, Operationelle Risiken, Spread- und Migrationsrisiken, Beteiligungsrisiken, Immobilienrisiken sowie Modellrisiken, in denen auch weitere nicht explizit aufgeführte Risiken subsumiert werden. Die Anrechnung der Risiken auf das Risikodeckungspotenzial erfolgt konservativ ohne Berücksichtigung von Diversifikationseffekten zwischen den Risikoarten.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr stets gegeben.

#### VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ZUR ABSICHERUNG

Zur weiteren Risikominimierung und Absicherung unserer Geschäfte setzen wir Hedge-Geschäfte in Form von Zins- und Währungsderivaten ein. Kreditderivate werden nicht genutzt. Auf der Ebene einzelner Geschäfte greifen wir auf Asset-Swaps als Mikrohedged zurück. Strukturierte Grundgeschäfte, wie zum Beispiel kündbare Wertpapiere, werden entsprechend mit strukturierten Asset-Swaps abgesichert. Für die Wechselkursicherung von Fremdwährungsengagements wird primär ein währungskongruentes Funding angestrebt, für den Rest werden (Zins-) Währungs-Swaps eingesetzt. Auf Portfolioebene bedienen wir uns vornehmlich Zinsswaps und Swaptions als Sicherungsinstrumente. Als Hedges für eingebettete gesetzliche Kündigungsrechte oder Zinsbegrenzungsvereinbarungen kommen neben linearen Instrumenten auch bermudanische Optionen auf Zinsswaps (Swaptions) beziehungsweise Zinsoptionen (Caps und Floors) zum Einsatz.

#### RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENE INTERNE KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTVERFAHREN

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ist in Organisationsrichtlinien, Ablaufbeschreibungen, Bilanzierungshandbüchern und Arbeitsanweisungen dokumentiert. Es umfasst organisatorische Sicherungsmaßnahmen sowie laufende automatische Maßnahmen und Kontrollen, die in die Arbeitsabläufe integriert sind. Dies sind insbesondere Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen, Zahlungsrichtlinien, Neuprodukt- und Neustrukturprozess und Saldenbestätigungen. Prozessunabhängige Prüfungen werden vor allem von der internen Revision durchgeführt.

Die im Risikobericht beschriebenen Risikomanagementmethoden liefern laufend qualitative und quantitative Aussagen zur wirtschaft-

lichen Situation der MünchenerHyp, wie zum Beispiel die Performanceentwicklung. In diese Bewertung fließen Aspekte aller Risikoarten mit ein.

In der MünchenerHyp gibt es einen engen Abstimmungsprozess zwischen der Risikocontrolling- und der Rechnungslegungseinheit. Dieser Prozess wird vom Gesamtvorstand überwacht.

Die Ergebnisse aus dem Risikomanagementsystem bilden die Grundlagen für Mehrjahres-Planungsrechnungen, Hochrechnungen zum Jahresende und Abstimmungsroutinen der realisierten Rechnungslegungskennzahlen im Rechnungslegungsprozess der Bank.

#### UNTERNEHMENSPLANUNG

Die MünchenerHyp verfolgt weiterhin eine auf die private und gewerbliche Immobilienfinanzierung gerichtete Wachstumsstrategie, die auf einer soliden Refinanzierung überwiegend über Pfandbriefe und Schuldverschreibungen fußt. Das übergeordnete strategische Ziel bleibt die weitere Stärkung der Ertragskraft und somit die Erhöhung der Thesaurierungskraft der Bank. Die strategische Planung der Bank fokussiert dabei auf Maßnahmen zur Verbesserung des Zins- und Provisionsüberschusses, zur Erhöhung der Kosteneffizienz sowie zur Beherrschung der Risiken.

Die von den MaRisk geforderte jährliche Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie bildet hierfür den formalen Planungsrahmen. Bei der operativen Planung und Steuerung kommt unser integrierter Jahresplanungsprozess zum Tragen. Dieser synchronisiert die Vertriebsziele, die Steuerung der dezentralen und zentralen Komponenten des Verwaltungsaufwands – einschließlich unseres Projektportfolios – mit der unterjährig laufend fortgeschriebenen GuV-Vorschaurechnung. Alle Ertrags- und Kostenkomponenten sowie die Risikotragfähigkeit werden ständig überwacht beziehungsweise rollierend weitergeplant, sodass die Bank angemessen zeitnah auf Ertrags- oder Kostenschwankungen reagieren kann.

Die Planung schließt zudem auch Fragen der angemessenen Eigenmittelausstattung ein – gerade im Hinblick auf die Erfüllung der Anforderungen seitens der Aufsicht.

## AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

### KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE

Der Ausblick auf die weltweite Konjunktur ist deutlich von Optimismus geprägt. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich der breite Aufschwung fortsetzt. So erwartet der IWF für die Jahre 2018 und 2019 einen Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts um jeweils 3,9 Prozent.

Der Aufschwung beruht im Wesentlichen auf dem kräftigen Wachstum in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften, für die ein weiterer Anstieg der Produktion vorhergesagt wird. Für den Euroraum erwartet die EZB mit 2,3 Prozent ein Wachstum in Höhe des Berichtsjahres. Erst für das Jahr 2019 wird vor dem Hintergrund einer möglichen nachlassenden geldpolitischen Unterstützung ein etwas schwächeres Wachstum von 2,0 Prozent prognostiziert.

Das kräftige und breite Wachstum der deutschen Wirtschaft wird im Jahr 2018 anhalten. Die Bundesregierung prognostiziert daher in ihrem aktuellen Jahreswirtschaftsbericht einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 2,4 Prozent. Dieses wird weiterhin von der Binnenwirtschaft, insbesondere dem privaten Konsum, gestützt. Für die Bauinvestitionen wird ebenfalls ein deutlicher Anstieg vorhergesagt, der vor allem auf den weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen beruht. Allerdings ist die Auslastung der Kapazitäten der Bauindustrie bereits so hoch, dass dies zunehmend zu Engpässen und steigenden Preisen führt. Der Export profitiert von der guten Weltkonjunktur und wird damit ebenfalls zum Wachstum beitragen. Die Inflationsrate wird sich voraussichtlich weiter auf dem Niveau des Jahres 2017 bewegen und damit immer noch moderat ausfallen. Angesichts der guten Konjunktur wird sich auch die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes fortsetzen. So wird zum einen das Beschäftigungswachstum weitergehen und zum anderen die Arbeitslosigkeit zurückgehen. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft rechnet dabei mit einer Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent im Jahresdurchschnitt.

Die Risiken für die Weltkonjunktur und damit eingeschlossen die deutsche Konjunktur werden inzwischen vornehmlich in der Normalisierung der Geldpolitik gesehen, die zu einer Verunsicherung der Kapitalmärkte führen kann. Politische Risiken, wie etwa der

Ausgang der Brexit-Verhandlungen oder auch protektionistische Tendenzen insbesondere in den USA, wurden Anfang 2018 von den Konjunkturforschern ebenfalls als mögliche Belastungsfaktoren genannt, jedoch weniger stark gewichtet als noch im Vorjahr.

Die Notenbanken werden in ihrer Geldpolitik im Jahr 2018 jedoch noch unterschiedlich agieren. In den USA werden mindestens zwei Zinserhöhungen erwartet. Zudem dürfte die US-Notenbank ihre Bilanz weiter reduzieren. Demgegenüber wird damit gerechnet, dass die EZB und die Bank of Japan weiter mit unverändert niedrigen Leitzinsen und Neukäufen am Markt agieren. Das monatliche Volumen der Neukäufe von Anleihen wurde von der EZB bereits zum Jahresanfang 2018 von 60 Mrd. Euro auf 30 Mrd. Euro reduziert. Daraufhin könnte, sofern die Inflation Richtung 2 Prozent steigt, im Jahr 2019 eine erste Zinserhöhung anstehen. In diesem Umfeld rechnen wir mit leicht steigenden Zinsen. 10-jährige Bundesanleihen könnten von 0,43 Prozent zum Jahresanfang 2018 auf ein Niveau von ca. 1,0 Prozent binnen Jahresfrist ansteigen.

An den Devisenmärkten war in den vergangenen Monaten ein Erstarren des Euro zu beobachten. Inzwischen hat der Euro zum US-Dollar bereits annähernd die Kaufkraftparität von 1,25 US-Dollar erreicht und die vorherrschende Unterbewertung weitgehend abgebaut. Einen weiteren Anstieg erwarten wir kurzfristig nicht mehr. Auch gegenüber dem Schweizer Franken bewegt sich der Euro fester und erreicht inzwischen fast 1,20 CHF. Damit befindet sich der Schweizer Franken auf einem Kursniveau, das die Schweizerische Nationalbank vor einiger Zeit noch als Mindestkurs definiert hatte.

Die fortgesetzten Anleihekäufe der EZB im Rahmen des CBPP 3 sollten auch im Jahr 2018 für günstige Finanzierungsbedingungen der Pfandbrief-Emittenten sorgen. Expertenschätzungen gehen davon aus, dass sich die Emissionstätigkeit auf die ersten Monate des Jahres 2018 konzentrieren dürfte, da mit einer Reduzierung der Neukäufe der EZB die Spreads wieder anziehen könnten. Insgesamt wird nochmals ein Rückgang des Emissionsvolumens von Benchmark Covered Bonds auf rund 100 Mrd. Euro erwartet. Das liegt vor allem an einem gegenüber dem Jahr 2017 deutlich niedrigeren Refinanzierungsbedarf der Emittenten. Alles in allem werden aber Pfandbriefe und andere Covered Bonds ein bedeutendes Refinanzierungsinstrument bleiben. Dies gilt für Spezialinstitute wie die MünchenerHyp in besonderem Maße.

## IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

Von den positiven Konjunkturperspektiven werden die Immobilienmärkte ein weiteres Jahr profitieren und erneut wachsen. Übertragen auf die Märkte, in denen die MünchenerHyp aktiv ist, bedeutet dies:

Der deutsche Wohnungsmarkt wird auch 2018 durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet sein. Dies betrifft sowohl den Nutzermarkt – also die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum und Mietwohnungen – als auch den Anlegermarkt privater und institutioneller Investoren. Die Nachfrage wird zum einen weiterhin von den niedrigen Zinsen getrieben sein sowie zum anderen durch die demographische Entwicklung. Insbesondere die Zunahme von Single-Haushalten wird zu weiter steigenden Haushaltszahlen führen, aber auch die wieder wachsende Bevölkerung. Hinzu kommt, dass sich die Nachfrage von Seiten der Eigennutzer und Kapitalanleger weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen wird, da sie in den letzten Jahren angesichts des knappen Angebotes nicht befriedigt werden konnte.

Vor dem Hintergrund der hohen Kapazitätsauslastung des Baugewerbes und der rückläufigen Baugenehmigungen im Berichtsjahr ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Angebot in Zukunft spürbar ausweiten wird. Zudem bewegt sich die Leerstandsrate in vielen Städten seit mehreren Jahren deutlich unter der erforderlichen Fluktuationsreserve. Somit wird sich die beschleunigte Preisentwicklung auch im Jahr 2018 fortsetzen.

Für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind die Aussichten ebenfalls positiv. Gewerbeimmobilien, darunter vor allem Büroimmobilien, werden von nationalen und internationalen Investoren weiterhin stark nachgefragt werden. Die Transaktionsanzahl und das Transaktionsvolumen werden dabei im Wesentlichen durch das insbesondere in den sieben größten Märkten limitierte Angebot bestimmt werden. Somit rechnen die Experten mit einer Stabilisierung des Transaktionsvolumens auf dem hohen Niveau des Jahres 2017.

Auf dem Nutzermarkt wird für 2018 eine anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen erwartet, wobei hier auch ein sehr geringes Angebot – insbesondere in den bevorzugten Bürolagen – das Marktgeschehen bestimmen wird. Neu gebaute Flächen sind angesichts der hohen Vorvermietungsquote ebenfalls knapp, was dazu führen dürfte, dass die Mieten in den sieben größten Märkten erneut steigen werden. Gekoppelt mit dem hohen Anlagedruck institutioneller Anleger,

der erneut leicht sinkende Renditen zur Folge haben wird, werden die Preise für Gewerbeimmobilien vorerst weiter steigen. Erst ein spürbarer Anstieg der Kapitalmarktzinsen dürfte den Rückgang der Anfangsrenditen und somit den weiteren Preisanstieg eindämmen.

Die möglichen Auswirkungen des Brexit beeinflussen nach wie vor die Entwicklung des Immobilienmarktes in Großbritannien. Da aber für 2018 nur eine leichte Abschwächung des Wirtschaftswachstums prognostiziert wird, steigt bei internationalen Investoren wieder das Interesse insbesondere am Londoner Immobilienmarkt. Somit dürfte Großbritannien im Jahr 2018 seine Vorrangstellung im europäischen Investmentmarkt behaupten. Der Büronutzermarkt befindet sich jedoch in einer bereits weit fortgeschrittenen Wachstumsphase, sodass sich der im zweiten Quartal 2017 abzeichnende Trend stabiler Mieten fortsetzen dürfte. Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes hängt nicht unwesentlich davon ab, wie viele Unternehmen infolge des Brexit ihren Standort und somit Arbeitsplätze in andere europäische Länder verlagern werden. Das gilt vor allem für den Großraum London, sodass dort ein schwächerer Anstieg der Häuserpreise als im übrigen Großbritannien erwartet wird. Auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte sich diese Entwicklung noch deutlicher bemerkbar machen. Während für London sinkende Mieten prognostiziert werden, gehen die Vorhersagen für Großbritannien von einem Anstieg von 2 Prozent für 2018 aus.

Mit dem Aufschwung der Wirtschaft gewinnen französische Immobilien zusätzlich an Attraktivität für internationale Investoren. Hinzu kommen die günstigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Somit wird unter der Voraussetzung eines ausreichenden Objektangebotes ein steigendes Investitionsvolumen erwartet. Der Wohnungsmarkt in Frankreich wird bei Nutzern und Anlegern angesichts der weiterhin niedrigen Zinsen seinen Aufwärtstrend fortsetzen und durch weiter steigende Kaufpreise und Mieten gekennzeichnet sein.

Günstige Rahmenbedingungen bestehen 2018 auch am niederländischen Investmentmarkt. Sie werden zu einem nochmaligen Nachfrageanstieg vor allem ausländischer Investoren führen, wobei vor dem Hintergrund des begrenzten Angebotes die Bereitschaft, risikoreichere Investitionen abseits der Toplagen zu tätigen, wachsen dürfte. Im Fokus der Investoren werden weiterhin Büroimmobilien stehen, da der Nutzermarkt mit hoher Büroflächennachfrage Wertsteigerungen durch Mietzuwächse verspricht. Auf dem institutionellen Wohnungsmarkt dürfte sich die Verknappung des Angebotes fortsetzen, sodass die Renditen für Wohnimmobilien im Bestand sinken werden.

Zugleich wird eine spürbare Belebung der Neubautätigkeit erwartet, sodass auch Projektentwicklungen und Objekte in Bau davon profitieren werden.

Auf dem Schweizer Wohnungsmarkt werden sich die Teilmärkte zunehmend in unterschiedliche Richtungen entwickeln. Auf dem Mietwohnungsmarkt wird der Rückgang der Mieten anhalten, da der Anteil des Mietwohnungsneubaus am Gesamtneubau hoch bleiben dürfte. Die Kaufpreise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden hingegen weiter steigen. Diese Entwicklung wird einerseits durch das anhaltend niedrige Zinsniveau getragen, andererseits durch einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Die Prognosen für den US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt sind gemischt, gehen aber eher davon aus, dass sich die Wachstumsphase verlangsamen wird. So wird für den Büroimmobilienmarkt trotz einer rückläufigen Neubautätigkeit mit einer leicht steigenden Leerstandsrate gerechnet. Auch das Mietwachstum dürfte sich in einigen Regionen weiter abschwächen. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass sich das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien erneut reduziert. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine rege Neubautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern aus. Für den Investmentmarkt bieten sich dadurch zahlreiche Kaufoptionen. Demgegenüber wird für den Mietwohnungsmarkt eine weitere Abschwächung des Mietpreisanstiegs erwartet.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Unsere Neugesäftsplanung für das Jahr 2018 baut auf Rahmenbedingungen auf, die sich von denen des Berichtsjahres nicht wesentlich unterscheiden. Die gute Konjunktur und niedrige Zinsen sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Dabei gehen wir bei der Zinsentwicklung von moderat steigenden und damit immer noch sehr attraktiven Zinsen aus. Da sich die Zahl der Anbieter weiter erhöht, verstärkt sich der Wettbewerb und damit der Druck auf die Margen. Dies gilt sowohl für die private wie die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Vor diesem Hintergrund planen wir, das Neugeschäft gegenüber dem Berichtsjahr insgesamt leicht auszuweiten, da bei den vorherrschenden Wettbewerbsbedingungen und dem inzwischen erreichten Niveau keine dynamischen Steigerungen zu erwarten sind.

Der Schwerpunkt unserer Neugesäftsplanung liegt weiterhin auf der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland. Unsere zentralen Partner in diesem Geschäftsfeld sind die Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Diese verfügen über eine ausgeprägte Vertriebskraft und Kundennähe. Sie konnten deshalb in den vergangenen Jahren ihren Marktanteil stetig ausbauen. Wir gehen davon aus, dass sie auch im Jahr 2018 in der Wohnimmobilienfinanzierung stärker als der Markt wachsen werden.

Zum Ausbau unserer gemeinsamen Marktposition haben wir Januar 2018 ein neues Darlehensprodukt eingeführt: das MünchenerHyp Familiendarlehen. Durch seine Ausrichtung als nachhaltige Finanzierungslösung für Eltern mit Kindern ist es ein innovatives Angebot, mit dem wir uns von anderen Anbietern positiv differenzieren. Darüber hinaus werden wir die Auszahlungs- und Bestandsprozesse in den Banksystemen weiterentwickeln und damit einen bedeutenden Schritt in Richtung Digitalisierung des gesamten Kreditprozesses vornehmen. Ziel dabei ist es, die Wahrnehmung der Partnerbanken als moderne und leistungsfähige Immobilienfinanzierer zu stärken und damit das Vermittlungsgeschäft auszubauen.

In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern planen wir ein moderates Wachstum des Neugeschäfts. In der Schweiz werden die Negativzinsen weiter den Wettbewerb in der privaten Immobilienfinanzierung verschärfen. In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance erwarten wir deshalb ein Neugeschäft auf Vorjahresniveau.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung planen wir ebenfalls ein Neugeschäft auf dem Niveau des Jahres 2017. Der Fokus der Neugeschäftstätigkeit wird dabei auf Deutschland liegen. Zusätzlich wollen wir verstärkt ausländische Investoren bei ihren Investitionsvorhaben in Deutschland mit attraktiven Finanzierungsangeboten begleiten.

Im Auslandsgeschäft planen wir ein moderates Wachstum in allen von der Bank bedienten Märkten. Dabei werden wir sowohl inländische Kunden ins Ausland als auch ausländische Kunden in ihre jeweiligen Zielmärkte begleiten. In den USA beschränken wir uns weiterhin auf die Beteiligung an US-Finanzierungen anderer Banken.

Wir sehen für 2018 eine lebhaftere Entwicklung der Syndizierungsmärkte, da es einen deutlichen Trend zu immer größeren Finanzie-

rungsvolumina gibt. Nur wenige Banken sind jedoch bereit, große Finanzierungsvolumina von 100 Mio. Euro oder mehr komplett auf die Bilanz zu nehmen. Daher rechnen wir für 2018 mit einem Anstieg an Club Deals und einem steigenden Sekundärmarkt volumen. Wir planen deshalb, das Syndizierungsgeschäft zu intensivieren. Auf der einen Seite werden wir uns in signifikantem Umfang an Finanzierungen Dritter beteiligen. Auf der anderen Seite werden wir wieder größere Volumina eigener Finanzierungen an andere Banken abgeben. Auf diese Weise wird eine gute Risikodiversifikation angestrebt. Dabei werden wir auch unser erfolgreiches Verbundsyndizierungsprogramm erweitern.

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken dient unverändert in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen. Für das Jahr 2018 wird deshalb eine weitere Bestandsreduzierung im Kapitalmarktgeschäft angestrebt, die voraussichtlich niedriger als in den Vorjahren ausfallen wird.

Für 2018 planen wir mit einem Refinanzierungsbedarf zwischen 6 und 7 Mrd. Euro. Davon werden voraussichtlich 5,5 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt generiert. Wie im Vorjahr gehen wir davon aus, dass wir zwei großvolumige Emissionen begeben werden, mit dem zusätzlichen Potenzial von Aufstockungen bestehender Anleihen. Durch die Kooperation mit der Schweizer PostFinance wird die MünchenerHyp weiterhin Bedarf in Schweizer Franken haben. Darüber hinaus werden wir attraktive Gelegenheiten in anderen Fremdwährungen zur weiteren Diversifizierung unserer Investorenbasis nutzen.

Zur Erweiterung des Refinanzierungsmixes haben wir im Jahr 2017 ein verbundkonformes Einlagenprodukt für Privatkunden entwickelt, das über die genossenschaftlichen Partnerbanken vertrieben werden soll. In Pilotphasen wurden Technik und Markt-gängigkeit erfolgreich getestet, sodass wir planen, dieses Einlagenprodukt künftig dauerhaft anzubieten.

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten werden wir auch im Jahr 2018 ausbauen. In diesem Rahmen ist es unser Ziel, das MünchenerHyp Familiendarlehen erfolgreich am Markt zu platzieren und so unser Portfolio an nachhaltigen Finanzierungen auszubauen. Außerdem arbeiten wir daran, das notwendige Volumen deckungsfähiger Hypotheken für die Emission eines weiteren nachhaltigen Pfandbriefs zu erreichen.

Wir streben an, den Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft im Jahr 2018 moderat zu steigern. Die stabile Entwicklung in unseren Kernmärkten bietet weiterhin Chancen, unser Neugeschäft und damit unsere Hypothekenbestände erneut ausbauen zu können.

Dies wird sich weiter zunehmend positiv auf das Ergebnis der Bank auswirken. So erwarten wir für das Jahr 2018 eine weitere Ergebnisverbesserung.

Bei den Verwaltungsaufwendungen rechnen wir im Jahr 2018 mit einer erneuten Erhöhung. Wir gehen derzeit dennoch von einer leicht zurückgehenden Cost-Income-Ratio aus.

Bei der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft ist nach den uns aktuell vorliegenden Erkenntnissen von einer stabilen Entwicklung auszugehen.

Wir sind zuversichtlich, dass wir bei dem prognostizierten guten Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2018 erreichen werden und unsere Marktposition weiter ausbauen können. Wir rechnen mit einem Jahresüberschuss über dem Vorjahresniveau.

## VORBEHALT ZU ZUKUNFTSAUSSAGEN

Der Geschäftsbericht 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.