



MünchenerHyp

VERANTWORTUNG LEBEN.

Geschäftsbericht 2017
Münchener Hypothekenbank eG

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG (IN MIO. €)*

	2017	2016	Veränderung %
Darlehensgeschäft			
a) Hypothekendarlehen	5.054	4.930	3
aa) private Wohnimmobilienfinanzierung	3.185	3.271	-3
ab) gewerbliche Immobilienfinanzierung	1.869	1.659	13
b) Staaten/Banken	25	109	-77
Insgesamt	5.079	5.039	1

BESTANDSÜBERSICHT (IN MIO. €)*

	2017	2016	Veränderung %
Bilanzsumme	38.905	38.509	1
Hypothekendarlehen	29.227	27.809	5
Staaten/Banken	5.736	6.760	-15
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	34.087	32.750	4
Eigenmittel	1.391	1.343	4

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IN MIO. €)*

	2017	2016	Veränderung %
Zins- und Provisionsüberschuss	182	159	14
Verwaltungsaufwand	100	92	8
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	85	67	26
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	-5	-7	-29
Jahresüberschuss	46	32	45

MITARBEITER (ANZAHL)

	2017	2016	Veränderung %
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	509	493	3
Auszubildende	11	15	-27
Beschäftigte in Elternzeit, Vorruhestand und Altersteilzeit	30	19	58

*Beträge gerundet.

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	4
LAGEBERICHT	10
WIRTSCHAFTSBERICHT	12
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	12
Geschäftsentwicklung	19
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	21
Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen	24
Sitz, Organe, Gremien und Personal	26
RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT	28
Risikobericht	28
Unternehmensplanung	35
Ausblick – Chancen und Risiken	36
JAHRESABSCHLUSS	43
JAHRESBILANZ	44
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
EIGENKAPITALSPIEGEL UND KAPITALFLUSSRECHNUNG	50
ANHANG	54
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	76
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	81
ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26a ABS. 1 SATZ 2 KWG	82
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	83
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG	86
TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG	87
VERANTWORTLICHE UND GREMIEN	88
ANSPRECHPARTNER	89
IMPRESSUM	93

VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE TEILHABER UND GESCHÄFTSFREUNDE,

seit mehr als fünf Jahren befindet sich die MünchenerHyp auf einem nachhaltigen Wachstumskurs. Im vergangenen Jahr ist es uns dabei gelungen, zwei für unsere Bank historische Schwellen zu überschreiten. Erstmals haben wir in einem Geschäftsjahr mehr als 5 Mrd. Euro an Hypothekendarlehen zugesagt. Damit konnten wir das Rekordergebnis des Vorjahres weiter ausbauen. Zudem stiegen die von unseren Mitgliedern gezeichneten Geschäftsguthaben auf über 1 Mrd. Euro. Dies zeigt zum einen, dass die MünchenerHyp über eine solide Eigenkapitalbasis für die Fortsetzung des Wachstumskurses verfügt, und zum anderen ist es ein starker Vertrauensbeweis unserer Mitglieder in die Geschäftsstrategie der Bank.

GUTE IMMOBILIENKONJUNKTUR HÄLT AN – STARKES NEUGESCHÄFT

Ein kräftiger Motor unseres guten Neugeschäfts war auch im vergangenen Jahr die anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien – sowohl zur Eigennutzung als auch als Investitionsobjekt. Damit verbunden ist ein hoher Bedarf an Immobilienfinanzierungen, von dem wir als renommierter Experte einerseits profitieren, der aber andererseits auch weiterhin neue Wettbewerber in den Markt lockt.

Das Wettbewerbsumfeld war damit auch im vergangenen Jahr anspruchsvoll. Umso mehr freut es uns, dass wir wieder ein so gutes Neugeschäftsergebnis erzielen konnten. Insgesamt steigerten wir unser Neugeschäft um 2,5 Prozent auf 5,1 Mrd. Euro. Knapp zwei Drittel davon entfielen mit 3,2 Mrd. Euro auf die Finanzierung privater Wohnimmobilien. Hier halten wir seit 2014 ein konstant hohes Niveau, vor allem dank der Vertriebskraft unserer Vermittlungspartner – allen voran die Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, die auch im vergangenen Jahr wieder mit ihrer Kompetenz und Nähe bei den Kunden punkteten.

Das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung konnten wir um 13 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro ausweiten. Das lag zum einen an der guten Verfassung der Immobilienmärkte in unseren Zielmärkten, wobei insbesondere Deutschland bei den Investoren weiter als sicherer Hafen gilt. Zum anderen haben wir unsere Marktbearbeitung intensiviert und in diesem Zusammenhang das USA-Geschäft wieder aufgenommen. Des Weiteren haben wir unsere Syndizierungsaktivitäten ausgebaut und darin verstärkt die Partnerbanken aus der Genossenschaftlichen FinanzGruppe einbezogen.



Der Vorstand der MünchenerHyp (v. li.): Bernhard Heinlein, Dr. Louis Hagen (Vorsitzender), Michael Jung

BESTÄNDE AUSGEWEITET – ERTRAGSKRAFT GESTEIGERT

Das erfolgreiche Neugeschäft wirkt sich weiter positiv auf die Bestände und die Ertragskraft der MünchenerHyp aus. Die Hypothekenbestände erhöhten sich um rund 5 Prozent auf 29,2 Mrd. Euro. Der größte Teil des Zuwachses entfiel auf die private Wohnimmobilienfinanzierung.

Zufrieden sind wir auch mit der Entwicklung des Zinsüberschusses. Diesen konnten wir um fast 10 Prozent auf 256,6 Mio. Euro steigern. Da wir im Neugeschäft weiterhin sehr risikobewusst agierten, blieb die Risikoversorge auf niedrigem Niveau. Somit verbesserte sich das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit um 26 Prozent auf 85,1 Mio. Euro.

PFANDBRIEFE STARK NACHGEFRAGT – REKORDEMISSION AM SCHWEIZER KAPITALMARKT

Das Ankaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) für Pfandbriefe und andere Covered Bonds prägte auch im Jahr 2017 das Marktgeschehen und die Preise. Dadurch gerieten die klassischen Pfandbriefinvestoren weiter in den Hintergrund und die Marktverzerrungen nahmen zu.

Unsere Pfandbriefe trafen dennoch wieder auf ein breites Investoreninteresse. Dies verdanken wir zuvorderst unserem hohen Renommee als Emittent. Wir haben im vergangenen Jahr zusätzlich gezielt günstige Emissionszeitpunkte genutzt. Unter den von uns im Jahr 2017 begebenen Emissionen ragten zwei Hypothekendarlehenpfandbriefe im Benchmarkformat heraus. Die erste Benchmarkemission erfolgte im Frühjahr und fand eine so rege Nachfrage, dass wir sie im Herbst um 250 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro aufstockten. Unsere zweite Benchmarkemission war so begehrt, dass wir uns kurzfristig dazu entschlossen, ein Volumen von 750 Mio. Euro zu begeben.

Ein besonders schöner Erfolg gelang uns bei den Fremdwährungsemissionen. Wir emittierten im Herbst 2017 einen Hypothekendarlehenpfandbrief über 100 Mio. Schweizer Franken. Der Erfolg dieser Emission war überwältigend. Mit dem Pfandbrief setzten wir einen neuen Rekord am Schweizer Kapitalmarkt. Der Zinsabschlag von minus 8 Basispunkten gegenüber der inländischen Schweizer Pfandbriefkurve war der höchste, den jemals ein ausländischer Covered-Bond-Emittent erzielen konnte.

NEUE HERAUSFORDERUNGEN – STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG

So zufrieden wir mit den Ergebnissen des Geschäftsjahres sind, es ist uns auch bewusst, dass die Rahmenbedingungen deutlich herausfordernder werden. Das gilt mittelfristig betrachtet für die künftige Zinspolitik der Notenbanken, insbesondere der EZB. Kurzfristig erfordern die Regulatorik und die Digitalisierung strategische Antworten und neue Investitionen, um in dem zunehmend harten Wettbewerb bestehen zu können.

In regulatorischer Hinsicht betrifft dies insbesondere die neuen Kapitalregeln für Kreditinstitute, die der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht Ende 2017 verabschiedet hat. Hier haben vor allem die Ansätze für die Berechnung von Risikogewichtungen bei Krediten Auswirkungen auf die MünchenerHyp. Die neuen Regelungen begrenzen die Anwendung der internen Ansätze, die wir in der Bank verwenden. Dies bedeutet, dass die Eigenmittelanforderungen an Darlehen steigen werden, was unsere Eigenkapitalquoten negativ beeinflusst. Da wir unser Eigenkapital auch mit Blick auf künftige regulatorische Anforderungen gestärkt haben, sehen wir uns dennoch weiter gut kapitalisiert und haben derzeit keinen weiteren Eigenkapitalbedarf.

Die Herausforderungen der Digitalisierungen spüren wir zunehmend im Kundenverhalten. Heute erwarten die Kunden, sich jederzeit schnell und transparent über ihre Finanzierung informieren und sich mit ihrem Finanzierungsgeber austauschen zu können. Dabei bevorzugen sie inzwischen die digitalen Kommunikationswege. Wir reagieren auf diesen Wandel, indem wir unsere Prozesse noch klarer auf die geänderten Bedürfnisse unserer Kunden ausrichten.

ERFOLG IST EINE GEMEINSCHAFTSLEISTUNG

Wir sind überzeugt, dass wir die Herausforderungen der Digitalisierung und der Regulatorik auf der Basis unseres leistungsfähigen Geschäftsmodells erfolgreich meistern werden. Die damit verbundenen Aufgaben sind jedoch alles andere als einfach. Deshalb ist es gut, dass wir uns auf das Engagement und die Tatkraft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer Partner verlassen können. Das Rekordergebnis des Geschäftsjahres 2017 wäre nicht zustande gekommen, wenn sich nicht unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit so viel Elan für ihre MünchenerHyp eingesetzt

hätten. Dafür danken wir ihnen sehr. Für die gute Zusammenarbeit auch im vergangenen Jahr danken wir dem Betriebsrat und dem Sprecherausschuss der leitenden Angestellten. Für das erfolgreiche und gute Miteinander danken wir unseren Partnern. Unseren Mitgliedern gilt unser Dank für ihr Vertrauen in die Bank.

Gemeinsam gehen wir nun die beschriebenen Herausforderungen an. Wir wollen auch in diesem Jahr weiter wachsen und unsere Marktposition zusammen mit unseren Partnern ausbauen. Die Zeichen, dass die gute Immobilienkonjunktur ein weiteres Jahr anhält, sind positiv. Das macht uns zuversichtlich, auch für das Jahr 2018 ein gutes Geschäftsergebnis vorlegen zu können.



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung



**„WIR LEBEN VERANTWORTUNG GEGENÜBER
UNSEREN MITGLIEDERN, KUNDEN, MITARBEITERN
UND DER ALLGEMEINHEIT.“**



Dr. Louis Hagen, Vorsitzender des Vorstands der MünchenerHyp, erörtert im Videointerview die besondere Bedeutung von gelebter Verantwortung und genossenschaftlichen Werten. Darüber hinaus gibt er einen Einblick in die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 sowie in die Pläne des laufenden Jahres und die Herausforderungen der Digitalisierung.

Jetzt hier klicken und Video abrufen.

LAGEBERICHT.

LAGEBERICHT 2017

WIRTSCHAFTSBERICHT

12 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 12 KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG
- 12 FINANZMÄRKTE
- 14 IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

19 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- 19 HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT
- 20 KAPITALMARKTGESCHÄFT
- 20 REFINANZIERUNG

21 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

- 21 BILANZSTRUKTUR
- 22 ERTRAGSENTWICKLUNG

24 RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 24 RATING
- 24 NACHHALTIGKEIT
- 25 REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

26 SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

- 26 SITZ
- 26 ORGANE UND GREMIEN
- 26 MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER
- 27 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289f HGB

RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

28 RISIKOBERICHT

- 28 ADRESSENAUSFALLRISIKO
- 31 MARKTPREISRISIKEN
- 33 LIQUIDITÄTSRISIKO
- 34 BETEILIGUNGSRISIKO
- 34 OPERATIONELLE RISIKEN
- 34 RISIKOTRAGFÄHIGKEIT
- 35 VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN
ZUR ABSICHERUNG
- 35 RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENE INTERNE
KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTVERFAHREN

35 UNTERNEHMENSPLANUNG

36 AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

- 36 KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE
- 37 IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE
- 38 GESCHÄFTSENTWICKLUNG
DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK
- 39 VORBEHALT ZU ZUKUNFTSAUSSAGEN

LAGEBERICHT 2017

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Der Aufschwung der Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2017 beschleunigt. Der Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts fiel mit 3,7 Prozent, so der IWF, höher aus als am Jahresanfang 2017 erwartet. Dabei zeigte sich die Wirtschaft weitgehend unberührt von den vielfältigen politischen Unsicherheiten, die das Weltgeschehen im Berichtsjahr prägten. Das gilt insbesondere für den Welthandel, der deutlich expandierte.

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Jahresverlauf immer dynamischer, sodass sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf 2,4 Prozent erhöhte. Getragen wird der Aufschwung vor allem vom Anstieg der Exporte als Folge der Belebung des Welthandels sowie der anhaltend starken Binnennachfrage.

Auch in Deutschland florierte die Konjunktur. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2017 um 2,2 Prozent und damit stärker als im Vorjahr. Die kräftigsten Wachstumsimpulse kamen vom privaten Konsum, gefolgt von den staatlichen Konsumausgaben und den Investitionen. Aber auch der Export konnte deutlich zulegen und setzte damit einen positiven Konjunkturbeitrag. Die Bauinvestitionen entwickelten sich ebenfalls positiv und stiegen um 2,6 Prozent. Den größten Zuwachs verzeichneten erneut die Investitionen in Wohnbauten mit 3,1 Prozent. Die Investitionen in öffentliche Bauten stiegen um 2,7 Prozent und in gewerbliche Bauten um 1,4 Prozent.

Die Inflationsrate erhöhte sich auf 1,8 Prozent im Jahresdurchschnitt und erreichte damit den höchsten Wert seit vier Jahren. Grund dafür waren in erster Linie die Energiepreise, die um 3,1 Prozent stiegen. Aber auch Nahrungsmittel waren deutlich teurer als noch im Jahr davor.

Die gute Konjunktur spiegelt sich auch in der Entwicklung des Arbeitsmarktes wider. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt um über 600.000 auf 44,3 Millionen. Die Zahl der Arbeitslosen nahm weiter ab. Durchschnittlich waren im vergangenen Jahr 2,5 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet und damit über 150.000 weniger als im Jahr 2016. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

FINANZMÄRKTE

Die unerwartet guten konjunkturellen Entwicklungen, eine weiterhin großzügige Liquiditätsbereitstellung der Notenbanken und eine bessere Stimmung der Marktteilnehmer als in den Vorjahren unterstützten die Finanzmärkte.

Die Europäische Zentralbank (EZB) behielt dennoch im Jahresverlauf ihre expansive Geldpolitik bei und beließ den Einlagensatz für Banken unverändert bei minus 0,40 Prozent sowie den Hauptrefinanzierungssatz bei 0 Prozent. Im Rahmen des Ankaufprogramms belief sich das Nettokaufvolumen im Jahresverlauf auf 60 Mrd. Euro pro Monat. Auch weitere bedeutende Notenbanken wie etwa die Bank of Japan, die Bank of England und die Schweizerische Nationalbank stellten expansiv Liquidität bereit und unterstützten damit den konjunkturellen Erholungsprozess. Anders agierte die US-amerikanische Notenbank. Sie straffte im Berichtsjahr ihre Geldpolitik weiter und führte vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung drei Zinserhöhungen von jeweils 0,25 Prozentpunkten durch. Damit belief sich der Korridor für den US-amerikanischen Leitzins zum Jahresende 2017 auf 1,25 bis 1,5 Prozent. Zudem begann die US-Notenbank mit der Reduzierung ihrer durch Anleihekäufe gestiegenen Bilanzsumme.

Am Rentenmarkt sorgte die EZB-Politik für weiter rückläufige Spreads gegenüber Swaps und leicht steigende Renditen. Im Jahresverlauf stiegen die 10-jährigen Bundesanleihen moderat von 0,20 Prozent auf 0,42 Prozent. Ausschlaggebend für den Renditezuwachs waren Anpassungen der geldpolitischen Erwartungen im Zuge des konjunkturellen Aufschwungs im Euroraum. In den USA zeigten sich die Staatsanleiherenditen trotz Leitzinserhöhungen bei längeren Laufzeiten noch stabil. Die kürzeren Laufzeiten bewegten sich im Einklang mit den Zinserhöhungen nach oben und sorgten für eine deutliche Verflachung der Zinskurve. Ab Jahresmitte setzte sich an den Kapitalmärkten die Auffassung durch, dass die EZB eher eine Normalisierung als eine weitere Lockerung ihrer Geldpolitik anstrebt. Die fortgesetzten EZB-Käufe von Staatsanleihen, Covered Bonds, Unternehmensanleihen und Asset-Backed-Securities unterstützten hingegen diese Anlageklassen und sorgten zum Teil für weitere Spreadeinengungen.

in % | RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2017



Quelle: Bloomberg (Schlusskurse)

Am Devisenmarkt neigte der US-Dollar trotz deutlich anziehender US-Geldmarktzinsen und weiterhin niedriger Eurosätze auf Jahressicht zur Schwäche. Begründet wurde diese Entwicklung mit zurückgehenden politischen Risiken und der überraschend guten Wirtschaftsentwicklung in Europa. So verlor der US-Dollar im Jahresverlauf 14 Cent auf den Euro und notierte zum Jahreswechsel bei 1,19 Euro. Auch gegenüber dem Schweizer Franken handelte der Euro im Jahresverlauf deutlich fester und gewann 9 Prozent auf rund 1,17 CHF. Obwohl das britische Pfund bereits mit der Brexit-Entscheidung deutlich an Wert verlor, setzte sich dieser Trend etwas abgeschwächt auch 2017 fort. Die besseren Aussichten auf einen sogenannten geordneten Brexit wirkten stabilisierend auf das Pfund in der zweiten Jahreshälfte, womit im Jahresverlauf ein Kursrückgang von ca. 4 Prozent auf 0,89 Euro verblieb.

Der Covered-Bond-Markt wurde weiterhin maßgeblich vom Ankaufprogramm (CBPP 3) der EZB beeinflusst. Vom Neuemissionsvolumen wurden rund 30 Prozent durch die europäische Notenbank erworben. Grundsätzlich traten zwar auch die klassischen Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, als Käufer am Markt auf. Das geringe Zins- und Spreadniveau schränkte aber deren Bereitschaft ein, neue Positionen aufzubauen. Gleichwohl begünstigten die hohe Bonität und die regulatorische Bevorzugung weiterhin Investitionen in Covered Bonds. Das Neuemissionsvolumen von in Euro denominierten Benchmark Covered Bonds ging dennoch im Jahr 2017 von 127 Mrd. Euro auf 112 Mrd. Euro zurück, wobei sich das Emissionsaufkommen im zweiten Halbjahr deutlich abschwächte. Französische Covered Bonds hatten 2017 mit 25,7 Prozent den größten Marktanteil am Neuemissionsvolumen, gefolgt von deutschen Pfandbriefen mit 18,7 Prozent.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

WOHNIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

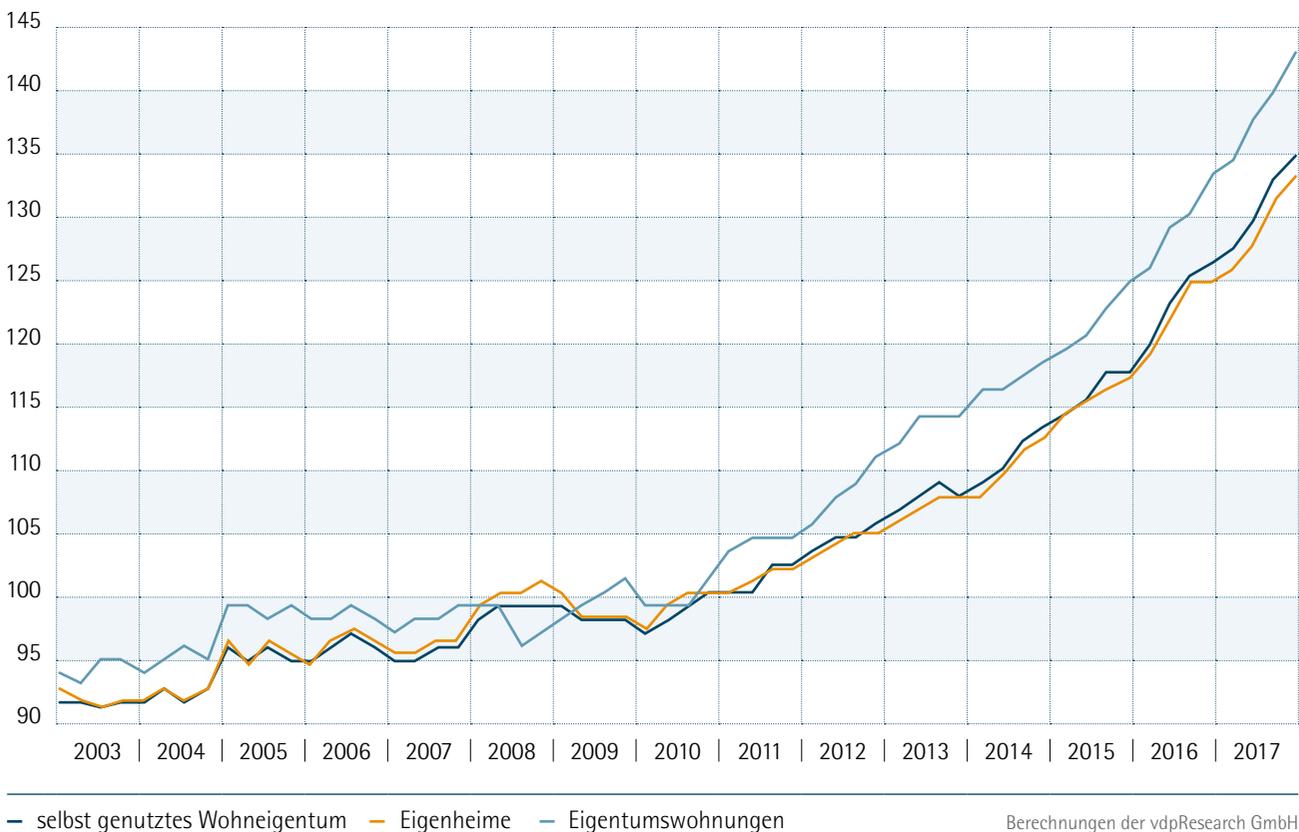
Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland war auch im Jahr 2017 durch steigende Kaufpreise und Mieten gekennzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Preiswachstum weiter beschleunigt. Der Immobilienpreisindex Wohnen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) weist für 2017 einen Anstieg um 6,9 Prozent aus. Die starke Preisdynamik erfasste sowohl selbst genutzte Wohnimmobilien mit einem Plus von 5,8 Prozent als auch Mehrfamilienhäuser. Hier nahmen die Preise sogar um 7,9 Prozent zu.

Verantwortlich für den ausgeprägten Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern war der hohe Nachfragedruck von institutionellen Anlegern, der zu weiter sinkenden Renditen führte. Insgesamt wurden 2017 15,6 Mrd. Euro in Wohnimmobilienportfolios investiert. Das

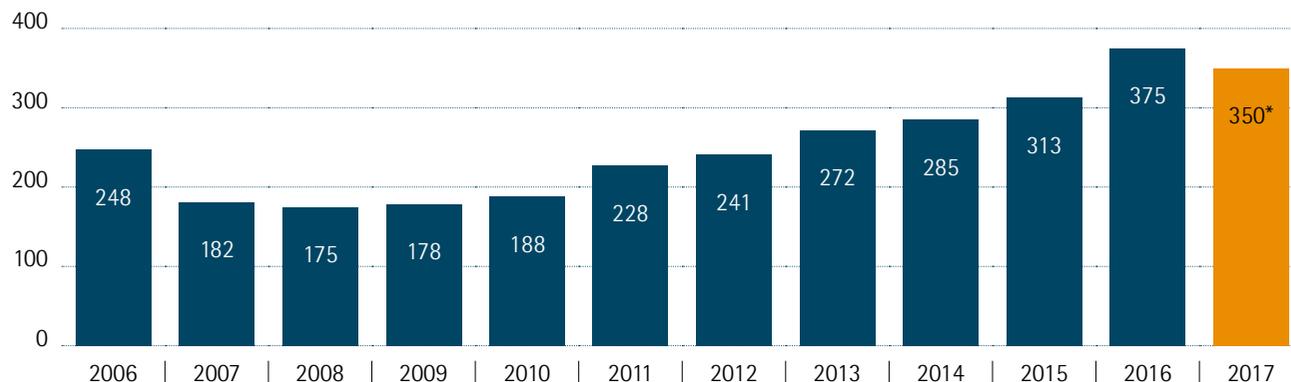
ist das dritthöchste Ergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre. Dominiert wird dieses Marktsegment nach wie vor von inländischen Investoren, während ausländische Käufer nur 20 Prozent des Kapitals beisteuerten. Die Kaufaktivitäten konzentrieren sich dabei auf die sieben größten Städte und auf Großstädte mit überdurchschnittlich starken Einwohnerzuwächsen, da diese Städte aus Investorensicht die größte Marktliquidität und damit das geringste Risiko aufweisen. Das Angebot an Bestandsimmobilien war bundesweit knapp, sodass viele Investoren ihre Kaufaktivitäten auf Projektentwicklungen verlagerten. Damit machten Neubauentwicklungen rund 30 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus.

Das hohe Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland bei niedrigen Renditen ist insbesondere durch die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt begründet. Dort bestehen seit Jahren in den Ballungsräumen Engpässe. Neben der hohen Zuwanderung in diese Regionen

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND (JAHR 2010 = 100)



in Tsd. | WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2006 – 2017



* geschätztes Jahresergebnis
Quelle: Statistisches Bundesamt

tragen auch die derzeit guten Einkommensperspektiven der Bevölkerung sowie das deutliche Wachstum von Einpersonenhaushalten zu diesem Nachfrageüberhang bei. Die Folge sind insbesondere weiter steigende Mieten, die jedoch nicht zu steigenden Renditen führen, da die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten. Das Wachstum der Mietpreise hat nach den Angaben des vdp mit 3,2 Prozent etwas nachgegeben, zeigt aber dennoch, dass die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt blieb.

Zwar hat sich die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau belebt, die Baufertigstellungszahlen hinken jedoch den Baugenehmigungen spürbar hinterher. Neben der hohen Auslastung des Bauhauptgewerbes wird zudem vermutet, dass zahlreiche Baugenehmigungen ohne konkrete Bauabsicht eingeholt werden. Insgesamt sind die Baugenehmigungszahlen bis Ende November 2017 um 7,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Davon waren alle Segmente betroffen.

Trotz der in zahlreichen Regionen sehr kräftig gestiegenen Kaufpreise ist auch die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen unverändert hoch. Angesichts der nach wie vor niedrigen Zinsen, der guten Beschäftigungslage und der guten Einkommensentwicklung möchten viele Privathaushalte den Kauf von Wohneigentum realisieren. Die Zahl der Transaktionen von

Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich jedoch auch im Jahr 2017 kaum verändert. Im Durchschnitt wechselten jährlich rund 250.000 Eigenheime pro Jahr den Eigentümer, was auf ein begrenztes Angebot hindeutet. Fehlende Anlagealternativen und die Erwartung auf weiter steigende Immobilienpreise bremsen dabei die Verkaufsbereitschaft.

Die Neubautätigkeit konnte auch im Berichtsjahr nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten. Die Zahl der Neubauten hat sich zwar bundesweit seit 2010 kontinuierlich erhöht und erreichte 2017 mit rund 280.000 neuen Wohnungen den höchsten Wert innerhalb der letzten 15 Jahre, sie bleibt aber nach wie vor hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Dieser bewegt sich unter Berücksichtigung verschiedener Annahmen – darunter vor allem Zu- und Binnenwanderung, Verkleinerung der Haushalte und Nachholbedarf – in einer Spanne zwischen 350.000 und 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Dabei beschränkt sich der höhere Bedarf im Wesentlichen auf wachstumsstarke Regionen und Städte, die folglich in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark steigende Preise aufwiesen. So verteuerten sich nach den Angaben des vdp die Preise für Wohnimmobilien in den sieben größten deutschen Städten um 13,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Das war für die Bundesbank Anlass, die Entwicklung in Städten und Regionen mit sehr starkem Preiswachstum in ihrem aktuellen Finanzstabilitätsbericht genauer zu untersuchen. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass in 127 deutschen Städten Preisüberhebungen vorliegen. Die Gefahren für die Finanzstabilität sind aus Sicht der Bundesbank dennoch weiterhin begrenzt. Begründet wird diese Aussage insbesondere mit dem verlangsamten Anstieg der Wohnungsbaukredite. Demnach liegt die Wachstumsrate unterhalb des langfristigen Durchschnitts. Auch die Verschuldung der privaten Haushalte sank wieder leicht und lag 2017 deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Volkswirtschaften. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Einschätzung war der anhaltende Trend zu längeren Zinsbindungen bei der Aufnahme von Wohnungsbaukrediten, sodass auch die Zinsänderungsrisiken für die Kreditnehmer gesunken sind.

Der Wettbewerb unter den Anbietern privater Immobilienfinanzierungen hat weiter zugenommen. In diesem Umfeld konnten sich die Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, zu denen auch die MünchenerHyp und ihre Partnerbanken gehören, gut behaupten. Wie in den Vorjahren sind die Wohnimmobilienfinanzierungsbestände der Institute der Genossenschaftlichen FinanzGruppe stärker als der Markt gewachsen.

WOHNIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Die Wohnimmobilienmärkte in Europa entwickelten sich insgesamt positiv, wobei sich der Preisanstieg 2017 sowohl im Durchschnitt aller EU-Länder als auch im Euroraum nochmals verstärkt hat. Dafür waren zum einen die gute Konjunktur und zum anderen die anhaltend niedrigen Kreditzinsen verantwortlich. So stiegen die Häuserpreise im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,6 Prozent in der EU und um 4,1 Prozent im Euroraum. Eine besonders starke Dynamik wiesen die Märkte unter anderem in der Tschechischen Republik, Irland, Portugal, Ungarn und den Niederlande auf, wo zweistellige prozentuelle Preiszuwächse verzeichnet wurden. Einzig in Italien sind die Häuserpreise erneut leicht gesunken.

Infolge des Brexit-Votums hat sich der Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Großbritannien seit Mitte 2016 abgeschwächt. Im Jahr 2017 haben sich die Häuserpreise im Vergleich zum Vorjahr aber dennoch um 5,2 Prozent verteuert. Dabei gab es deutliche regionale Unterschiede. Während in South West eine Wachstums-

rate von 7,5 Prozent ermittelt wurde, stiegen die Preise in London nur um 2,5 Prozent. Zudem ist das Transaktionsvolumen im gleichen Zeitraum um 6 Prozent gefallen. Die Neubautätigkeit blieb mit rund 180.000 neuen Wohnungen deutlich unter der von der Regierung anvisierten Größenordnung von 275.000 Wohnungen pro Jahr. Auch auf dem privaten Mietwohnungsmarkt hat sich das Wachstum verlangsamt. Mit einem Plus von 1,1 Prozent wurde der niedrigste Anstieg seit Januar 2012 vermeldet. London zählt auch hier mit einer Zunahme von nur 0,2 Prozent zu den wachstumsschwächsten Regionen.

In Frankreich hat der Wohnungsbau im vergangenen Jahr deutlich angezogen. Die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen ist um rund 15 Prozent auf nahezu 400.000 Wohnungen gestiegen, das höchste Niveau seit 2011. Zugleich entwickelte sich die Nachfrage nach Wohnungen vor dem Hintergrund der niedrigen Kreditzinsen äußerst positiv. Diese Entwicklung spiegelt auch die Transaktionen wider, deren Zahl sich bei neuen Wohnungen um 8 Prozent und bei Bestandsobjekten um 9 Prozent erhöhte. Die Kaufpreise stiegen ebenfalls. Im dritten Quartal 2017 hatten sich Neubauten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,6 Prozent und Bestandsobjekte um 3,9 Prozent verteuert. Und auch bei institutionellen Anlegern gewannen französische Wohnimmobilien an Attraktivität, sodass sich der Druck auf die Renditen vor allem bei Prime-Objekten spürbar erhöhte.

Der Wohnungsmarkt der Niederlande wurde durch das überdurchschnittlich starke Wirtschaftswachstum getragen. Zahl und Volumen der Transaktionen erhöhten sich damit sehr deutlich. Im Jahr 2017 wechselten insgesamt rund 242.000 Wohnungen den Eigentümer, das sind rund 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen weitete sich sogar um 22 Prozent auf knapp 64 Mrd. Euro aus. Parallel dazu sind die Kaufpreise weiter gestiegen, gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Prozent. Ursächlich dafür ist eine hohe Nachfrage, die einem sehr knappen Angebot gegenübersteht. Besonders deutlich zeigte sich der Nachfrageüberhang in den vier Ballungsräumen Amsterdam, Utrecht, Den Haag und Rotterdam. Auf diese vier Städte konzentrierte sich auch die Nachfrage institutioneller Investoren, die im vergangenen Jahr rund 3,5 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investierten. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens wurden dabei von inländischen Käufern investiert. Insgesamt war der niederländische Wohnungsmarkt für institutionelle Anleger durch ein sehr knappes

Angebot gekennzeichnet, was zu einem weiteren Rückgang der Renditen führte.

Der Schweizer Wohnungsmarkt verlor trotz guter wirtschaftlicher Rahmendaten im Laufe des Jahres an Dynamik. So erhöhte sich die Zahl der sogenannten Leerwohnungen, die zur Jahresmitte 2017 vom Schweizer Bundesamt für Statistik mit rund 65.000 Wohnungen beziffert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von knapp 15 Prozent. Davon war insbesondere der Mietwohnungsmarkt betroffen. Es zeichnete sich im Laufe des Jahres ein leichter Rückgang der Mieten ab, vor allem im höherpreisigen Segment. Die Kaufpreisentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Preise für Eigentumswohnungen sind mit 1,9 Prozent nur unwesentlich stärker als im Jahr 2016 gewachsen und bei Eigenheimen war das Preiswachstum mit 3,2 Prozent unverändert. Dabei blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und als Investitionsanlage aufgrund der Negativzinsen der Schweizerischen Nationalbank sowie der niedrigen Hypothekarzinsen hoch.

Der Wohnungsmarkt in den USA hat 2017 seinen Aufschwung fortgesetzt. Der S&P/Case-Shiller-Index wies für November 2017 im Jahresvergleich einen Anstieg der Häuserpreise um 6,2 Prozent aus. Die Preise entwickelten sich jedoch regional recht unterschiedlich. Nach wie vor wurde das stärkste Preiswachstum in der Region Seattle erzielt, während Chicago und Washington D.C. erneut die Schlusslichter bildeten. Ursächlich für die Zunahme der Preise ist der Nachfrageüberschuss, dem eine unzureichende Neubautätigkeit gegenübersteht. Weniger dynamisch entwickelten sich die Mietpreise. Das Wachstum verlangsamte sich auf 2,4 Prozent, nach 3,8 Prozent im Vorjahr. Rückläufig entwickelten sich die Investitionen in Wohnimmobilien. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurden mit rund 94 Mrd. US-Dollar 12 Prozent weniger investiert als im gleichen Vorjahreszeitraum. Damit deutet sich erstmals seit 2009 auch für das Gesamtjahr ein niedrigeres Transaktionsvolumen an.

GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Deutsche Gewerbeimmobilien waren bei nationalen wie internationalen Investoren erneut hoch begehrt. Das lag vor allem an der Qualität des Standorts Deutschland. Denn die Renditen bewegen sich mittlerweile bei allen Anlageklassen auf historisch niedrigen Niveaus, nachdem die Preise in den letzten Jahren überdurchschnitt-

lich gestiegen sind. So war es auch im Jahr 2017. Dem vdp-Index für Gewerbeimmobilien zufolge haben sich die Preise für gewerbliche Immobilien um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das war die höchste Steigerungsrate seit dem Ausbruch der Finanzmarktkrise.

Die starke Preisdynamik führte ebenfalls dazu, dass das Transaktionsvolumen 2017 mit über 57 Mrd. Euro das Spitzenergebnis aus dem Jahr 2015 um rund 3 Prozent übertraf. Der Fokus der Investoren lag weiter auf den sieben größten Städten. Dort wurden 31 Mrd. Euro investiert, das sind 54 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens.

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS
VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
2012 – 2017 in Mrd. €



■ Gewerbe
■ Wohnen (nur Portfolio)

Quelle: Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2018

Bevorzugt wurden Büroimmobilien erworben, die seit Jahren einen Anteil von etwa 44 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen einnehmen. Das entspricht einem Umsatz von knapp 25 Mrd. Euro. Die große Beliebtheit von Büroimmobilien erklärt sich aus der sehr guten Verfassung des Vermietungsmarktes, der im vergangenen Jahr mit einem Flächenumsatz von rund 4,2 Mio. Quadratmetern in den sieben größten Städten erneut einen Rekordwert verbuchte. Die Neubaufertigstellungen waren jedoch im Vergleich zum Vorjahr

rückläufig, was zu einem weiteren Rückgang des Flächenleerstandes führte. Zum Jahresende 2017 lag die Leerstandsquote auf dem niedrigsten Niveau der letzten 15 Jahre. Da es in den bevorzugten Bürolagen der sieben größten Städte mittlerweile kaum noch freie Flächen gibt, sind die Büromieten weiter gestiegen. Die höchsten Mietzuwächse wurden in Berlin verzeichnet. Die steigenden Mieten und das große Investoreninteresse beschleunigten zudem den Preisanstieg für Büroimmobilien. Nach den Erhebungen des vdp verteuerten sich Büroimmobilien um 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Weiter an Beliebtheit gewonnen haben im vergangenen Jahr Logistikimmobilien, während das Interesse an Einzelhandelsimmobilien etwas rückläufig war. Viele Investoren betrachten angesichts des boomenden Onlinehandels und der sehr hohen Kaufpreisniveaus Einzelhandelsimmobilien zunehmend kritisch und weichen deshalb auf andere Anlageklassen aus.

GEWERBEIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beflügelten insbesondere den europäischen Büroimmobilienmarkt. Der Flächenumsatz im Vermietungsmarkt stieg um 10 Prozent auf 13 Mio. Quadratmeter und verzeichnete das beste Ergebnis seit 2007. Damit einher ging ein deutlicher Abbau der Leerstände, die europaweit auf 7,4 Prozent sanken. Durch das begrenzte Angebot an Büroflächen sind die Mieten in Europa im Durchschnitt um 4 Prozent gestiegen.

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Großbritannien hat nach einem deutlichen Einbruch nach der Brexit-Entscheidung wieder spürbar Fahrt aufgenommen. Das Investitionsvolumen stieg um 15 Prozent. Dominiert wurde das Marktgeschehen von ausländischen Investoren, die allein bei Büroimmobilien in London rund drei Viertel des Transaktionsvolumens erbrachten. Aber auch der Flächenumsatz legte um 7 Prozent zu. Somit verringerte sich der Leerstand auf 4,7 Prozent und lag damit unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Der kurzfristige Mietrückgang des Vorjahres konnte vor dem Hintergrund der guten Büroflächennachfrage gestoppt werden, sodass das Jahr 2017 mit stabilen Spitzenmieten beendet wurde.

Am französischen Investmentmarkt war das Transaktionsvolumen erneut rückläufig. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurden über 14 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert und damit rund 30 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Grund hierfür war ein Mangel an Anlageobjekten, denn das Kaufinteresse der Investoren war weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund gingen die Renditen weiter zurück. Bevorzugt wurden Immobilien in der Île-de-France erworben, mit einem deutlichen Fokus auf Büroimmobilien. Der Leerstand bewegte sich mit einer Quote von 6,7 Prozent auf Vorjahresniveau. Bei den Mieten blieben die Spitzenmieten für Büros stabil. Die Durchschnittsmieten sind jedoch auf ein Niveau gestiegen, das zuletzt im Jahr 2000 erreicht wurde.

Der Investmentmarkt der Niederlande schloss das vergangene Jahr mit einem Rekordergebnis ab. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 19,5 Mrd. Euro umgesetzt. Ein Großteil des Kapitals wurde von ausländischen Unternehmen investiert. Der Schwerpunkt lag auf Büroimmobilien, mit großem Abstand vor Einzelhandels- und Industrieimmobilien. Auch der Büronutzermarkt setzte 2017 seinen Aufschwung fort, was die Mieten deutlich ansteigen ließ. Amsterdam verzeichnete darunter die höchsten Zuwächse in Europa. Getragen durch eine äußerst positive Wirtschaftsentwicklung reduzierte sich der Büroflächenleerstand.

Auf dem amerikanischen Investmentmarkt war das Transaktionsvolumen erneut rückläufig, da ausländische Investoren insgesamt weniger aktiv waren. Zur Jahresmitte 2017 lag es um 14 Prozent unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. New York war als bedeutendster Investitionsstandort in den USA besonders von dieser Entwicklung betroffen. Das Transaktionsvolumen halbierte sich. Demgegenüber weiteten Investoren ihre Aktivitäten in Boston, Los Angeles und Washington D.C. deutlich aus. Der Vermietungsmarkt ist in seiner Zyklusphase bereits weit fortgeschritten, was an einer spürbaren Abschwächung des Mietwachstums abzulesen ist. Wichtigste Anlageklasse waren auch in den USA Büroimmobilien. Die Nachfrage nach Büroflächen war robust. Die durchschnittlichen Büromieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent. Dennoch erhöhte sich der Büroflächenleerstand leicht. Hierfür verantwortlich war eine rege Neubautätigkeit mit nur geringer Vorvermietungsquote.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

2017 war ein Rekordjahr für die MünchenerHyp. Erstmals vergaben wir im Hypothekenneugeschäft mehr als 5 Mrd. Euro an Immobilienfinanzierungen. Mit 5,1 Mrd. Euro Zusagevolumen (Vorjahr 4,9 Mrd. Euro) wuchs das Neugeschäft um 2,5 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr.

Unsere beiden Hauptgeschäftsfelder, private und gewerbliche Immobilienfinanzierungen, profitierten im Berichtsjahr weiter von der guten Immobilienkonjunktur und der damit zusammenhängenden hohen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Wir sind deshalb mit der Entwicklung des Neugeschäfts sehr zufrieden, da wir dieses wie prognostiziert ausweiten konnten.

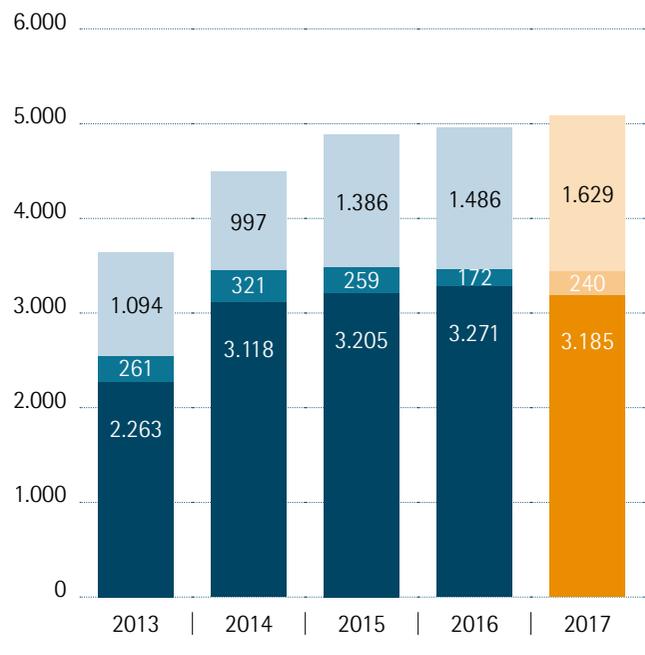
In der privaten Immobilienfinanzierung konnten wir in einem sehr stark umkämpften Markt das Neugeschäft auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres behaupten. Wir sagten insgesamt Finanzierungen in einem Volumen von 3,2 Mrd. Euro zu (Vorjahr: 3,3 Mrd. Euro). Mit dazu beigetragen haben unsere Sonderaktionen im Frühjahr und Herbst, die jeweils große Resonanz bei den Partnerbanken und Endkunden fanden. Darüber hinaus entwickelte sich der Anteil der Forward-Finanzierungen vor dem Hintergrund des möglichen Auslaufens der lockeren Geldpolitik der EZB positiv.

Im inländischen Privatkundengeschäft hielten wir im Verbundgeschäft mit den Genossenschaftsbanken mit 2,4 Mrd. Euro Zusagevolumen das Vorjahresergebnis (2,45 Mrd. Euro). Der Absatz über freie Finanzierungsvermittler stieg hingegen gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent auf 419 Mio. Euro. Das von der Schweizer PostFinance vermittelte Neugeschäft lag mit 373 Mio. Euro um rund 50 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was dem sich verschärfenden Preiswettbewerb geschuldet ist.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Insgesamt stieg unser gewerbliches Neugeschäft um 13 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr 1,7 Mrd. Euro).

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2013 – 2017

Zusagen in Mio. €



■ Gewerbliche Beleihungen
■ Wohnungsunternehmen
■ Private Wohnimmobilienfinanzierung

Besonders erfreulich für uns war, dass wir dieses gute Ergebnis in einem Wettbewerbsumfeld erzielen konnten, das von sinkenden Margen und der Bereitschaft von Mitbewerbern, risikoreichere Finanzierungen einzugehen, geprägt war. Dabei ist uns gelungen, über das gesamte gewerbliche Neugeschäftsvolumen hinweg, vergleichsweise attraktive Margen zu vereinbaren, ohne dabei unangemessene Risiken in Kauf nehmen zu müssen.

Zuwächse erzielten wir im Inlands- wie im Auslandsgeschäft. Insbesondere das Geschäft in Großbritannien, Spanien und den Niederlanden trug zu dem guten Auslandsergebnis bei. Zudem machte sich auch die Wiederaufnahme des USA-Geschäfts positiv bemerkbar.

BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP (10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG)



Stand 02.01.2018

Das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung hat überdies von der neuen Ausplatzierungsstrategie der Bank profitiert. In diesem Zusammenhang konnten wir für größere und in der Regel preislich attraktivere Finanzierungen das Underwriting durchführen und im Nachgang ein Volumen von rund 200 Mio. Euro an andere Finanzierer erfolgreich absyndizieren. Dabei stand insbesondere auch das Verbundsyndizierungsprogramm im Fokus. Im Rahmen dieses Programmes beteiligen wir die Volksbanken und Raiffeisenbanken an den von uns vergebenen gewerblichen Immobilienfinanzierungen. Die Resonanz auf dieses Angebot war sehr positiv.

KAPITALMARKTGESCHÄFT

Regulatorische Anforderungen und sehr niedrige Assetspreeds bestimmten 2017 unsere Anlagestrategie mit Wertpapieren der öffentlichen Hand und Banken. Durch das Kaufprogramm der EZB handelten Staatsanleihen und Covered Bonds weiter auf sehr teuren Niveaus.

Entsprechend unserer Geschäftsstrategie agierten wir auch im vergangenen Jahr im Kapitalmarktgeschäft zurückhaltend: Per Saldo wurde das Bestandsvolumen um gut 1,0 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro reduziert. Das Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2017 bei 25 Mio. Euro nach 109 Mio. Euro im Jahr 2016.

REFINANZIERUNG

Die EZB dominierte mit dem Covered Bond Purchase Programme (CBPP3) auch im Jahr 2017 die Pfandbriefmärkte. Darüber hinaus standen die Märkte unter dem Eindruck der politischen Entwicklungen in Europa, insbesondere den Wahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Trotz dieses eher schwierigen Umfelds gab es ausreichend Emissionsfenster, die wir nutzten, um uns zu attraktiven Bedingungen zu refinanzieren.

Die erste Benchmarkemission des Berichtsjahres begaben wir im Mai mit einem Emissionsvolumen von 500 Mio. Euro. Die Laufzeit des Hypothekenspfandbriefs beträgt zehn Jahre und der Kupon liegt bei 0,625 Prozent. Der Spread zur Swap-Mitte lag bei minus 12 Basispunkten. Der Bond wurde von 34 Investoren aus neun Staaten gezeichnet. Der größte Anteil wurde mit 83,5 Prozent in Deutschland platziert, gefolgt von Asien und dem Nahen Osten. Aufgrund hervorragender Marktbedingungen wurde die Anleihe im Oktober um weitere 250 Mio. Euro aufgestockt. Der Erfolg spiegelt sich in einem Abschlag zur Swap-Mitte von minus 17 Basispunkten wider.

Im August, eigentlich die klassische Sommerpause im Kapitalmarkt, konnten wir einen weiteren Hypothekenspfandbrief im Benchmarkformat erfolgreich begeben. Die Nachfrage im Markt war so groß, dass wir ein Volumen von 750 Mio. Euro emittierten. Der Hypothe-

kenpfandbrief hat eine Laufzeit von neun Jahren und zwei Monaten und ebenfalls einen Kupon von 0,625 Prozent. Das Marktinteresse zeigt sich auch in den 64 Kaufaufträgen aus zehn Staaten, wobei wieder in Deutschland der Löwenanteil gezeichnet wurde. Die Emission wurde zu einem Preis von 13 Basispunkten unter Swap-Mitte platziert.

Der Anteil an Fremdwährungsemissionen ging im Berichtsjahr um insgesamt 13 Prozent zurück, da die Refinanzierungsniveaus in US-Dollar und Pfund Sterling deutlich an Attraktivität gegenüber Euro-Emissionen verloren hatten.

Schwerpunkt unserer Fremdwährungsemissionen war der Schweizer Franken mit einem Volumen von 810 Mio. CHF. Im Januar emittierten wir einen Hypothekendpfandbrief über 250 Mio. CHF und mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Dieser Anleihe folgte ein weiterer zweijähriger Hypothekendpfandbrief mit einem Volumen von ebenfalls 250 Mio. CHF, der aufgrund der großen Nachfrage einen Tag nach Begabe um weitere 50 Mio. CHF aufgestockt wurde.

Der September wurde für die Platzierung einer siebenjährigen ungedeckten Schweizer-Franken-Anleihe mit einem Volumen von 160 Mio. CHF erfolgreich genutzt.

Im Oktober haben wir neues Terrain betreten, indem wir einen Hypothekendpfandbrief über 100 Mio. CHF im Benchmarkformat mit einer Laufzeit von 15 Jahren und zu einem Preis von 8 Basispunkten unterhalb der Swap-Mitte von Schweizer Franken begeben konnten. Diese Emission sorgte für Furore an den Pfandbriefmärkten. Denn niemals zuvor hatte ein ausländischer Covered-Bond-Emittent einen höheren Zinsabschlag gegenüber der inländischen Schweizer Pfandbriefkurve erzielt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand lediglich eine großvolumige Fälligkeit – ein Öffentlicher Pfandbrief mit einem Volumen von 0,5 Mrd. Euro – zur Rückzahlung im September an.

Das gesamte Emissionsvolumen am Kapitalmarkt betrug im Jahr 2017 5,6 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung machten Hypothekendpfandbriefe 4,2 Mrd. Euro aus, auf die ungedeckte Refinanzierung entfielen 1,4 Mrd. Euro. Aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp wurden auch im Berichtsjahr keine Öffentlichen Pfandbriefe begeben.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

BILANZSTRUKTUR

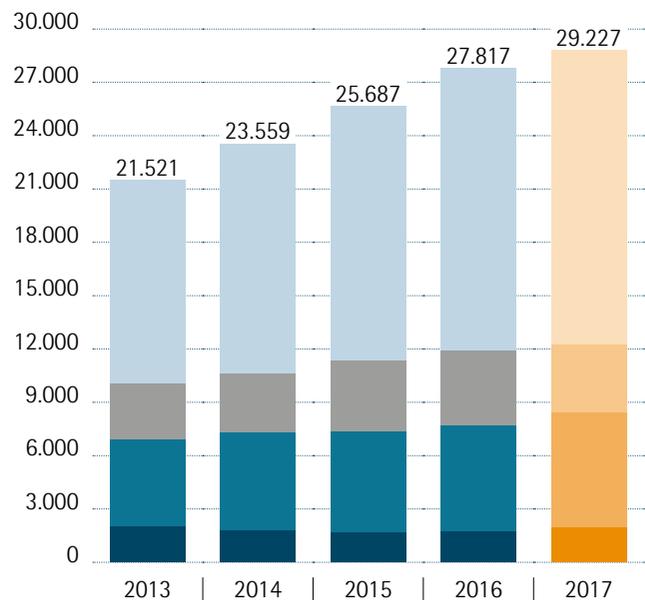
Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2017 auf 38,9 Mrd. Euro, nach 38,5 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2016. Der Anstieg ist auf das anhaltend gute Neugeschäft zurückzuführen.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 1,4 Mrd. Euro auf 29,2 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Plus von 1,0 Mrd. Euro war erneut die private Wohnimmobilienfinanzierung.

Der Bestand bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 17,0 Mrd. Euro (Vorjahr 15,9 Mrd. Euro), im Ausland 4,1 Mrd. Euro (Vorjahr 4,2 Mrd. Euro).

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP

2013 – 2017
in Mio. €



■ Wohnungsbau Inland ■ Wohnungsbau Schweiz
■ Gewerbe Inland/sonstige Baufinanzierungsdarlehen
■ Gewerbe Ausland/sonstige Baufinanzierungsdarlehen

Bei Letzterem handelt es sich ausnahmslos um die Finanzierung von Wohnimmobilien in der Schweiz.

Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen betrug 8,1 Mrd. Euro (Vorjahr 7,7 Mrd. Euro). Davon entfallen 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr 1,7 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt ist dabei Großbritannien mit 25 Prozent (Vorjahr 23 Prozent), gefolgt von den Niederlanden mit 21 Prozent (Vorjahr 20 Prozent) und Frankreich mit 18 Prozent (Vorjahr 18 Prozent). Der Anteil von Finanzierungen in den USA liegt bei 10 Prozent (Vorjahr 13 Prozent).

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie weiter von 6,8 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro, davon sind 2,4 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2017 plus 58 Mio. Euro (Vorjahr plus 41 Mio. Euro). Darin gehen stille Lasten in Höhe von 1 Mio. Euro (Vorjahr 6 Mio. Euro) aus Wertpapieren aus den Peripheriestaaten des Euroraums und Banken dieser Staaten ein. Das Gesamtvolumen dieser Wertpapiere betrug noch 0,4 Mrd. Euro (Vorjahr 0,6 Mrd. Euro).

Nach eingehender Prüfung aller Wertpapiere kommen wir zu dem Ergebnis, dass keine dauerhaften Wertminderungen vorliegen. Wir haben diese Anleihen mit Dauerhalteabsicht in den Büchern. Abschreibungen auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

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 31.12.2017	738.865	2.081.807	2.820.672
Namenschuldverschreibungen	13.852	1.283.681	1.297.533
davon Institutionelle Anleger	13.121	1.261.681	1.274.802
Schuldscheindarlehen Passiv	654.129	798.126	1.452.255
davon Institutionelle Anleger	353.825	759.926	1.113.751
Sonstige	70.884	0	70.884
davon Institutionelle Anleger	28.549	0	28.549

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich um 1,3 Mrd. Euro auf 34,1 Mrd. Euro. Davon entfielen 23,1 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 3,4 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 7,6 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmittel – stieg von 35,8 Mrd. Euro im Vorjahr auf 36,4 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2017.

Die Geschäftsguthaben konnten um 49,0 Mio. Euro auf 1.004,9 Mio. Euro ausgeweitet werden. Insgesamt betragen die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel 1.390,9 Mio. Euro (Vorjahr 1.343,1 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.251,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.316,0 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 23,8 Prozent (Vorjahr 22,9 Prozent), die Kernkapitalquote betrug ebenfalls 23,8 Prozent (Vorjahr 22,9 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 25,2 Prozent (Vorjahr 24,5 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 3,4 Prozent.

ERTRAGESENTWICKLUNG

Der Zinsüberschuss¹ erhöhte sich um 23,2 Mio. Euro oder 9,9 Prozent auf 256,6 Mio. Euro. Wir konnten diesen damit wie prognostiziert steigern. Der Zuwachs beruht insbesondere auf dem anhaltend erfolgreichen Neugeschäft im Berichtsjahr. Dieses Ergebnis enthält in Höhe eines einstelligen Millionenbetrages Aufwendungen aus der vorzeitigen Auflösung von Zinsswaps.

Die Provisionsaufwendungen betragen 82,6 Mio. Euro. Sie lagen damit nahezu auf Vorjahresniveau. Bei auf 8,1 Mio. Euro gesunkenen Provisionserträgen betrug der Provisionssaldo² minus 74,5 Mio. Euro, nach minus 74,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss³ in Höhe von 182,1 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 22,9 Mio. Euro oder 14 Prozent.

Die „Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ erhöhten sich um 7,6 Mio. Euro auf 93,6 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg hierbei um 1,9 Mio. Euro oder 4,3 Prozent.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 5,7 Mio. Euro oder 13,5 Prozent. Diese Steigerung resultierte zu einem Großteil aus Projekten zur Optimierung der Darlehensbearbeitung. Aber auch regulatorische Themen trugen zu dieser Kostensteigerung bei, hier insbesondere die Umsetzung der Richtlinie und die dazugehörige Verordnung über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II).

Die „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen“ lagen mit 6,0 Mio. Euro um 0,2 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand⁴ belief sich auf insgesamt 99,6 Mio. Euro, gegenüber 92,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁵ lag bei 55 Prozent (Vorjahr 56 Prozent).

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug minus 3,8 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁶ erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 24 Prozent auf 78,7 Mio. Euro.

Der Posten „Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich nach der Zuführung zu den Reserven nach § 340f HGB auf plus 1,5 Mio. Euro. Die Kreditrisikosituation war weiterhin unauffällig. Der Saldo der Auflösung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug plus 10,5 Mio. Euro (Vorjahr minus 16,4 Mio. Euro).

Aus dem Verkauf von Schuldscheindarlehen und der Rücknahme von Namenspapieren und Schuldverschreibungen errechnet sich per Saldo ein Ertrag von 4,5 Mio. Euro.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ betragen plus 4,9 Mio. Euro. Dieser Wert resultiert insbesondere aus Verkaufserlösen von Wertpapieren des Anlagevermögens.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 85,1 Mio. Euro, eine Steigerung von 26 Prozent. Nach der Zuführung zu dem „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ gemäß § 340g HGB in Höhe von 5 Mio. Euro und einem Steueraufwand von 33,8 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 46,3 Mio. Euro, der um 45 Prozent höher als im Vorjahr ausfällt.

1) Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 Zinserträge plus Position 3 laufende Erträge plus Position 4 Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen abzüglich der Position 2 Zinsaufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung.
2) Der Provisionssaldo ergibt sich aus dem Saldo der Position 5 Provisionserträge und der Position 6 Positionsaufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung.
3) Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.

4) Der Verwaltungsaufwand ist die Summe der Position 8 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen und der Position 9 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen der Gewinn- und Verlustrechnung.
5) Prozentueller Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.
6) Saldo der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

RATING

Im November 2017 erhöhte die Ratingagentur Moody's die sogenannte Basiskreditrisikoeinschätzung (Baseline Credit Assessment, BCA) auf ba1. Das BCA entspricht dem Stand-Alone-Rating einer Bank. Diese Entscheidung berücksichtigte verschiedene positive Entwicklungen der Kennzahlen der MünchenerHyp. Zur Erhöhung des BCA trugen vor allem die weiter verbesserte Eigenkapitalausstattung sowie die moderaten Risiken im Bestand bei.

Das finale Rating der Bank – einschließlich der externen Unterstützung durch Regierung und Genossenschaftliche FinanzGruppe – ließ die Agentur unverändert. Im Dezember 2017 setzte sie jedoch das Rating für unbesicherte Verbindlichkeiten (Senior Unsecured) auf negativen Ausblick.

Der Grund hierfür ist eine Veränderung der Ratingmethodik von Moody's. Die Ratingagentur geht nunmehr davon aus, dass die EU-Richtlinie zur Sanierung und Abwicklung von Finanzinstituten (Bank Recovery and Resolution Directive, BRRD) in Deutschland so in nationales Recht umgesetzt wird, dass bei vielen Banken die Unterstützung durch die Bundesregierung schwächer ausfallen wird. Der negative Ausblick trifft deshalb nicht nur die MünchenerHyp, sondern insgesamt 16 Banken in Deutschland, die von Moody's geratet werden. Alle anderen Ratings der MünchenerHyp werden weiterhin als stabil eingeschätzt.

Unverändert positiv sieht Moody's, dass die MünchenerHyp als Emittent von Pfandbriefen über ein hohes Renommee am Kapitalmarkt und eine entsprechend hohe Refinanzierungskraft verfügt sowie innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ein fester Zusammenhalt und eine entsprechende Unterstützung bestehen.

Beim Pfandbriefrating wird selbst für die Höchstnote Aaa von Moody's nur noch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen verlangt, es ist somit keine freiwillige Überdeckung erforderlich.

Die aktuellen Ratings im Überblick:

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

* Der Ausblick des Ratings für unbesicherte Verbindlichkeiten ist negativ.

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

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit weiter im Kerngeschäft zu verankern, ist das strategische Ziel unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Es wird gesteuert durch eine Nachhaltigkeitsmanagerin und einen Nachhaltigkeitsausschuss, bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedenster Fachbereiche.

Im Berichtsjahr haben wir ein weiteres nachhaltiges Finanzierungsprodukt in der Wohnimmobilienfinanzierung entwickelt: das MünchenerHyp Familiendarlehen. Es deckt eine wichtige soziale Dimension eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses ab. Der soziale Nutzen des MünchenerHyp Familiendarlehens besteht in der Familienförderung in Verbindung mit der Zinsverbilligung für untere und mittlere Einkommensschichten. Die Nachhaltigkeit des Familiendarlehens wurde von oekom research zertifiziert: Die Agentur bescheinigt damit, dass das Darlehen „einen Beitrag zur generationenübergreifenden Schaffung und Sicherung von Wohlstand unter der Berücksichtigung von Aspekten wie Chancengleichheit, Partizipation und Lebensqualität sowie der Entwicklungen, die im Zuge des demografischen Wandels eintreten“, leistet. Die Markteinführung des Familiendarlehens erfolgte Anfang 2018.

Die Nachhaltigkeitsratingagentur oekom research zählt die MünchenerHyp weiterhin zu den drei besten Banken in der Kategorie „Financials/Mortgage & Public Sector Finance“. Unser Rating

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings seit 2015 auf einen Blick:

	2015	2016	2017/2018
oekom research	C	C+	C+
			
	Öffentliche Pfandbriefe: positiv	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv
	Hypothekendarlehen: neutral	Hypothekendarlehen: positiv	Hypothekendarlehen: positiv
	Unbesicherte Anleihen: neutral	Unbesicherte Anleihen: positiv	Unbesicherte Anleihen: positiv
imug			
Sustainalytics	57 von 100 Punkten	57 von 100 Punkten	60 von 100 Punkten

liegt bei C+. Im Einzelnen bewertet oekom research das ökologische Engagement der MünchenerHyp mit B- und das soziale Engagement mit C+. Zugleich hat sie den „Prime Status“ bestätigt.

Anfang des Jahres 2017 hat die Agentur imug alle Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp bestätigt. Die Bewertung unserer Öffentlichen Pfandbriefe liegt bei „sehr positiv“, der Hypothekendarlehen bei „positiv“ und der unbesicherten Anleihen ebenfalls bei „positiv“. Bei den Hypothekendarlehen erreichen wir nun unter den 30 von imug bewerteten deutschen Emittenten das beste Rating.

Die Nachhaltigkeitsratingagentur Sustainalytics hat unser Rating Anfang 2018 angehoben. Wir erreichen nun 60 von 100 Punkten.

REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

BASEL III

Die MünchenerHyp berechnet ihre Eigenkapitalanforderungen nach internen Ratingmodellen, dem Internal Ratings Based Approach (IRBA).

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wurde das ganze Jahr mit Werten deutlich über 100 Prozent komfortabel eingehalten, auch die Net Stable Funding Ratio (NSFR) lag stets über 100 Prozent.

Im Rahmen von Basel III wird zudem eine Leverage Ratio eingeführt, mit der eine Grenze von 3 Prozent für das gesamte nomi-

nale Aktivvolumen im Verhältnis zum Eigenkapital festgelegt wird. Bislang ist diese Kennziffer nur zu melden, ab dem 1. Januar 2019 ist sie zwingend einzuhalten. Zum Jahresresulto 2017 erreichte die MünchenerHyp eine Leverage Ratio von 3,43 Prozent.

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht finalisierte Ende 2017 die Kapitalregeln für Kreditinstitute. Das Regelwerk umfasst insbesondere Überarbeitungen sowohl des Standardansatzes als auch der internen Ansätze für die Berechnung von Risikogewichten bei Kreditrisiken, die verbindliche Festlegung eines neuen Standardansatzes für Operationelle Risiken und die Einführung eines Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber den Standardansätzen. Die finalen Regelungen entsprechen dabei weitestgehend den letzten Diskussionsständen. Das bedeutet, dass vor allem Banken mit geringen Risiken, wie die MünchenerHyp, von den Veränderungen betroffen sein werden. So wird die Einführung des Floors negative Auswirkungen auf die Eigenkapitalquoten der MünchenerHyp haben. Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung erwarten wir aber nach aktuellem Stand keinen Eigenkapitalbedarf.

Wir verfolgen stets aufmerksam die Diskussionen und Veröffentlichungen der verschiedenen Regulatoren. Da auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene durch verschiedene Institutionen teilweise unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, ist es jedoch schwierig, sich frühzeitig voll und ganz auf die zukünftigen Anforderungen einzustellen. Wir werden uns deshalb wie bisher

gründlich vorbereiten, aber mit der Umsetzung von neuen Vorschriften in der Regel bis zur finalen Version des jeweiligen Regelwerks warten. Wir erachten es daher als notwendig, dass die Regulatoren – insbesondere in der IT – weiterhin für die Umsetzung angemessene Zeiträume einräumen.

In der MünchenerHyp wurden und werden alle regulatorischen Themen von einer zentralen Stelle überwacht, an die zuständigen Fachbereiche in der Bank weitergeleitet und von diesen in verschiedenen Projekten umgesetzt. Bis heute konnten alle Anforderungen fristgerecht erfüllt werden. Jedoch verursacht die Fülle der neuen Anforderungen der Aufsicht signifikante Kosten und erfordert eine ständige Neuplanung der knappen Ressourcen unseres Hauses.

EINHEITLICHE EUROPÄISCHE BANKENAUF SICHT

Die EZB führte auch 2017 den jährlichen Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) durch, bei dem das Geschäftsmodell, die interne Governance sowie die Kapital- und Liquiditätsausstattung einer sorgfältigen Prüfung unterworfen wurden. Daraus abgeleitet werden gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen an Eigenkapital und Liquidität gestellt. Für die MünchenerHyp wurde dabei im Rahmen des SREP eine zwingend einzuhaltende Mindestquote von 7,88 Prozent für das harte Kernkapital festgesetzt.

MINDESTANFORDERUNGEN AN DAS RISIKOMANAGEMENT (MaRisk)

Die MaRisk wurden Ende 2017 aktualisiert. Da keine größeren Änderungen gegenüber den letzten Entwürfen erfolgten, gehen wir davon aus, die aktualisierten Anforderungen fristgerecht implementieren zu können.

SANIERUNGS- UND ABWICKLUNGSPLAN

Es wurde sowohl der Sanierungsplan aktualisiert als auch die für den Abwicklungsplan nötigen Informationen der Abwicklungsbehörde zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr waren nur kleine Anpassungen erforderlich.

SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

SITZ

Der Hauptsitz der Münchener Hypothekenbank eG ist München. Die Bank unterhält zudem eine Niederlassung in Berlin sowie zehn Regionalbüros.

ORGANE UND GREMIEN

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

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Nachdem in den letzten beiden Jahren die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nur geringfügig anstieg, hat sich das Personalwachstum im vergangenen Jahr wieder beschleunigt. Zur Besetzung der offenen Stellen konnten 74 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden. Somit waren die Rekrutierung und vor allem die Integration neuer Mitarbeiter Schwerpunkt der Personalarbeit. Die Fluktuation in der MünchenerHyp ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,0 Prozent gestiegen (2016: 5,4 Prozent), befindet sich damit im Vergleich zum Branchendurchschnitt jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Mit über 100 neuen Kolleginnen und Kollegen, die wir in den letzten zwei Jahren eingestellt haben, gewinnt die Mitarbeiterintegration und die Personalentwicklung weiter an Bedeutung. Zentrale Elemente sind die inner- und außerbetrieblichen Weiterbildungsmöglichkeiten, Führungskräfteentwicklung sowie weitere Personalentwicklungs- und -bindungsmaßnahmen.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die MünchenerHyp 509 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter⁷ sowie 11 Auszubildende. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit blieb mit 11,3 Jahren trotz der zahlreichen Neueinstellungen nahezu konstant.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289f HGB

Der Aufsichtsrat der MünchenerHyp hat im Jahr 2016 eine Frauenquote für den Aufsichtsrat, Vorstand und für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands festgelegt. Die Zielquote beträgt für den Aufsichtsrat und die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands 20 Prozent, für den Vorstand 33 Prozent. Im Berichtsjahr betrug die Frauenquote in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands jeweils 18 Prozent, im Aufsichtsrat 8 Prozent und im Vorstand 0 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats der MünchenerHyp hat im Berichtsjahr eine Empfehlung beschlossen, die Zielquoten bis Ende Oktober 2021 zu realisieren. Unabhängig davon versteht sich die MünchenerHyp in gesellschaftlicher, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht als ein modernes Unternehmen, für das die Förderung des unterrepräsentierten Geschlechts selbstverständlicher Bestandteil der gelebten Führungskultur ist.

7) Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach § 267 Abs. 5 HGB: ohne Auszubildende, Beschäftigte in Elternzeit, Altersteilzeit in der Freizeitphase, Vorruhestand sowie freigestellte Angestellte.

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%
Summe	31.356.628.465,50	100,0%	29.715.339.837,87	100,0%

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%
Summe Inland	25.339.857.036,59	80,8%	23.730.539.902,44	79,9%

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%
Summe Ausland	6.016.771.428,91	19,2%	5.984.799.935,43	20,1%
Summe insgesamt	31.356.628.465,50	100,0%	29.715.339.837,87	100,0%

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) Kombiniertes Stress: Gleichzeitiges Eintreten von Bank- und Marktstress.
- 5) Kombiniertes 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 eingestufteten 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 Sekundärmarktvolumen. 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 Marktgängigkeit 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.

A portrait of Markus Dünnebacke, a man with glasses, wearing a dark suit, light blue shirt, and patterned tie. He is looking slightly to the left of the frame. The background is a blurred office interior with windows and lights.

„GENOSSENSCHAFT-
LICHE ZUSAMMEN-
ARBEIT IST WIE DAS
ZUSAMMENWIRKEN
IN EINER GROSSEN
FAMILIE.“

Markus Dünnebacke, Mitglied des Vorstands der Dortmunder Volksbank eG und stellvertretender Vorsitzender des genossenschaftlichen Beirats der MünchenerHyp, berichtet über die Zusammenarbeit zwischen seiner Bank und der MünchenerHyp. Insbesondere wie man in einer Partnerschaft auf Augenhöhe gegenseitiges Verantwortungsbewusstsein lebt.

Jetzt hier klicken und Video abrufen.



JAHRESABSCHLUSS.

JAHRESABSCHLUSS

- 44 JAHRESBILANZ
- 48 GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG
- 50 EIGENKAPITELSPIEGEL
UND KAPITALFLUSSRECHNUNG
- 54 ANHANG

- 76 BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS
- 81 VERSICHERUNG DER
GESETZLICHEN VERTRETER
- 82 ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS
GEMÄSS § 26a ABS. 1 SATZ 2 KWG
- 83 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

JAHRESBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVSEITE	31.12.2017	31.12.2016
	€	T€
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	14.336,33	19
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	685.748.889,97	291.634
darunter:		
bei der Deutschen Bundesbank € 685.748.889,97		
	685.763.226,30	291.653
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	7.990.755,97	9.987
b) Kommunalkredite	226.076.400,03	343.041
c) andere Forderungen	1.752.360.522,44	2.626.199
darunter:		
täglich fällig € 918.097.995,99		
	1.986.427.678,44	2.979.227
3. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	29.130.016.525,27	27.707.189
b) Kommunalkredite	3.127.166.605,24	3.597.899
c) andere Forderungen	184.119.442,05	46.627
	32.441.302.572,56	31.351.715
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.481.231.213,15	2.936.256
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.334.884.373,99		(1.422.146)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.232.785.125,54		
ab) von anderen Emittenten € 1.146.346.839,16		(1.514.110)
darunter:		
beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.060.234.278,73		
b) eigene Schuldverschreibungen	800.020.416,67	600.000
Nennbetrag € 800.000.000,00		
	3.281.251.629,82	3.536.256
Übertrag:	38.394.745.107,12	38.158.851

PASSIVSEITE	31.12.2017	31.12.2016
	€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	876.903.377,86	663.345
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	172.504.361,57	127.368
c) andere Verbindlichkeiten	3.738.572.446,94	3.815.153
darunter:		
täglich fällig € 824.164.091,48		
	4.787.980.186,37	4.605.866
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.362.855.464,96	8.782.709
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.244.004.663,87	2.710.773
c) andere Verbindlichkeiten	2.820.672.238,73	3.497.502
darunter:		
täglich fällig € 6.490.217,92		
	14.427.532.367,56	14.990.984
3. Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) begebene Schuldverschreibungen	17.519.989.574,04	16.228.040
aa) Hypothekenspfandbriefe € 13.040.764.686,00		(11.009.435)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 1.028.055.756,45		(1.968.997)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 3.451.169.131,59		(3.249.608)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	393.173.415,17	699.618
darunter:		
Geldmarktpapiere € 393.173.415,17		
	17.913.162.989,21	16.927.658
4. Treuhandverbindlichkeiten	9.797,82	21
darunter:		
Treuhandkredite € 9.797,82		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	143.181.331,35	406.989
Übertrag:	37.271.866.672,31	36.931.518

AKTIVSEITE	31.12.2017	31.12.2016
	€	T€
Übertrag:	38.394.745.107,12	38.158.851
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	155.307.114,40	12.336
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		
a) Beteiligungen	104.535.199,49	104.535
darunter:		
Kreditinstitute € 22.955.936,29		
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00	19
darunter:		
bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00		
	104.553.699,49	104.554
7. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.151.601,64	11.152
8. Treuhandvermögen	9.797,82	21
darunter:		
Treuhandkredite € 9.797,82		
9. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.000.107,36	4.339
	5.000.107,36	4.339
10. Sachanlagen	70.164.777,75	71.090
11. Sonstige Vermögensgegenstände	114.080.357,31	100.365
12. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	50.013.051,08	46.285
	50.013.051,08	46.285
Summe der Aktiva	38.905.025.613,97	38.508.993

PASSIVSEITE	31.12.2017	31.12.2016
	€	T€
Übertrag:	37.271.866.672,31	36.931.518
6. Rechnungsabgrenzungsposten		
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	23.142.203,45	23.539
	23.142.203,45	23.539
7. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	29.899.175,00	28.838
b) Steuerrückstellungen	7.845.000,00	30
c) andere Rückstellungen	34.648.725,00	30.076
	72.392.900,00	58.944
8. Nachrangige Verbindlichkeiten	156.200.000,00	156.200
9. Genussrechtskapital	2.556.459,40	6.136
darunter:		
vor Ablauf von 2 Jahren fällig € 2.556.459,40		
10. Fonds für allgemeine Bankrisiken	35.000.000,00	30.000
11. Eigenkapital		
a) gezeichnetes Kapital	1.006.914.120,00	986.710
aa) Geschäftsguthaben € 1.004.914.120,00		(955.961)
ab) stille Beteiligungen € 2.000.000,00		(30.749)
b) Ergebnisrücklagen	304.500.000,00	290.500
ba) gesetzliche Rücklage € 298.500.000,00		(286.000)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00		(4.500)
c) Bilanzgewinn	32.453.258,81	25.446
	1.343.867.378,81	1.302.656
Summe der Passiva	38.905.025.613,97	38.508.993
1. Eventualverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	766,94	252
2. Andere Verpflichtungen		
Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.620.173.705,45	3.223.168

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	€	€	01.01. bis 31.12.2017 €	01.01. bis 31.12.2016 T€
1. Zinserträge aus			1.025.996.320,68	1.066.816
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		963.897.166,13		976.719
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		62.099.154,55		90.097
2. Zinsaufwendungen			772.069.809,74	836.214
3. Laufende Erträge aus			2.379.322,20	2.615
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		0,00		112
b) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		1.929.322,20		2.103
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		450.000,00		400
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			336.835,54	216
5. Provisionserträge			8.112.472,03	8.204
6. Provisionsaufwendungen			82.617.076,75	82.399
7. Sonstige betriebliche Erträge			1.943.448,51	855
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			93.630.780,64	86.071
a) Personalaufwand		45.849.726,55		43.946
aa) Löhne und Gehälter	38.607.790,77			(37.667)
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung € 1.543.943,12	7.241.935,78			(6.279) (979)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		47.781.054,09		42.125
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			5.976.574,43	6.168
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			5.825.876,23	4.388
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			0	7.844
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft			1.481.624,73	0
13. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			4.937.914,02	11.694
14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			85.067.819,92	67.316
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			33.815.429,40	28.379
16. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken			5.000.000,00	7.000
17. Jahresüberschuss			46.252.390,52	31.937
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			200.868,29	171
19. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			14.000.000,00	6.662
a) in die gesetzliche Rücklage		12.500.000,00		3.696
b) in andere Ergebnismrücklagen		1.500.000,00		2.966
20. Bilanzgewinn			32.453.258,81	25.446

EIGENKAPITALSPIEGEL UND KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALSPIEGEL 2017

	Gezeichnetes Kapital		Ergebnis- rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
	Geschäftsguthaben	Stille Beteiligungen			
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital zum 01.01.2016	705.334	170.749	283.838	22.442	1.182.363
Netto – Kapitalveränderungen	250.627	-140.000	0	0	110.627
Gezahlte Dividenden	0	0	0	22.270	22.270
Jahresüberschuss	0	0	6.662	25.274	31.936
Eigenkapital zum 31.12.2016	955.961	30.749	290.500	25.446	1.302.656
Netto – Kapitalveränderungen	48.953	-28.749	0	0	20.204
Gezahlte Dividenden	0	0	0	25.245	25.245
Jahresüberschuss	0	0	14.000	32.252	46.252
Eigenkapital zum 31.12.2017	1.004.914	2.000	304.500	32.453	1.343.867

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2017

		31.12.2017 in Mio. €
1.	Periodenergebnis	46,3
2.	Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	10,5
3.	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	13,5
4.	Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	7,4
5.	Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	4,9
6.	Sonstige Anpassungen (Saldo)	0,0
7.	Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	963,6
8.	Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	-1.082,7
9.	Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-200,2
10.	Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-110,7
11.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	245,1
12.	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-570,7
13.	Zunahme/Abnahme verbriefter Verbindlichkeiten	990,2
14.	Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-568,9
15.	Zinsaufwendungen/Zinserträge	-245,4
16.	Ertragssteueraufwand/-ertrag	-7,9
17.	Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	590,9
18.	Gezahlte Zinsen	-88,9
19.	Ertragssteuerzahlungen	-26,0
20.	Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 19)	-29,0
21.	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	462,8
22.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-29,0
23.	Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0
24.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1,5
25.	Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0,0
26.	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,2
27.	Cash Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 21 bis 26)	428,1
28.	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	49,0
29.	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-25,2
30.	Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	-28,7
31.	Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 28 bis 30)	-4,9
32.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	394,2
33.	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0
34.	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	291,7
35.	Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 32 bis 34)	685,8



Die MünchenerHyp übernimmt Verantwortung für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie bietet ihnen den Freiraum, selbstverantwortlich mit der Arbeit, dem persönlichen Aufgabengebiet und der Arbeitszeit umzugehen. Florian Lang, stellvertretender Leiter der Abteilung Geschäftsprozessoptimierung, und zwei Mitarbeiterinnen geben einen Einblick in ihren Alltag und wie sie Berufliches mit Privatem verbinden können.

Jetzt hier klicken und Video abrufen.



**„GENOSSENSCHAFT
HEISST FÜR MICH,
SELBER ANPACKEN
UND DINGE IM SINNE
DER GEMEINSCHAFT
VORANTREIBEN.“**

ANHANG.

ANHANG 2017

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG zum 31.12.2017 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) unter Beachtung der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt worden.

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gem. § 340e Abs. 2 HGB angesetzt. Der Unterschied zwischen Auszahlungs- und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen auf Kapital- und Zinsforderungen Rechnung getragen, den latenten Risiken durch Bildung von Pauschalwertberichtigungen. Darüber hinaus wurden Vorsorgereserven nach § 340f HGB gebildet.

Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem aktuellen Börsen- oder Marktpreis.

Wertpapiere im Anlagevermögen, die überwiegend zur Deckung Öffentlicher Pfandbriefe und für weitere Deckung erworben wurden, werden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Agio- und Disagio-beträge werden über die Laufzeit verteilt in das Zinsergebnis eingestellt. Wertpapiere in Verbindung mit Swapvereinbarungen werden mit diesen als Einheit bewertet. Soweit Derivate zur Absicherung eingesetzt werden, erfolgt keine Einzelbewertung. Im Geschäftsjahr wurden die Wertpapiere des Anlagevermögens, die einer nicht dauernden Wertminderung unterliegen, wie im Vorjahr nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Bei Wertpapieren des Anlagevermögens, bei denen von einer dauernden Wertminderung auszugehen ist, erfolgt eine Abschreibung auf den beizulegenden Wert am Bilanzstichtag.

Entlehene Wertpapiere werden in der Bilanz nicht erfasst.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind entsprechend den für das Anlagevermögen geltenden Regeln zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen. Beteiligungen des Umlaufvermögens werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt.

Bestehende Steuerlatenzen aus temporären Differenzen zwischen den handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen werden verrechnet. Ein Überhang an aktiven latenten Steuern wird bilanziell nicht angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ausweis von Zero-Bonds erfolgt mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsbedingungen. Der Unterschied zwischen Nenn- und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wurde in die Rechnungsabgrenzung eingestellt. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst. Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind nach der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 3,68 % und einer Gehaltsdynamik von 2,5 % sowie einer Rentendynamik von 2,0 % ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck. Entsprechend der Regelung nach § 253 Abs. 2 HGB erfolgt die Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden zum EZB-Referenzkurs vom Bilanzstichtag nach § 256a HGB umgerechnet. Ergebnisse aus der Umrechnung von besonders gedeckten Fremdwährungspositionen werden erfolgswirksam in den Zinsaufwendungen erfasst. Ergebnisse aus der Fremdwährungsbewertung von Einzelwertberichtigungen werden unter Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft verbucht. Aufwendungen und Erträge werden zum jeweiligen Tageskurs bewertet.

Negative Zinsen auf finanzielle Vermögenswerte bzw. finanzielle Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den betreffenden Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen in Abzug gebracht.

ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FRISTENGLIEDERUNG NACH RESTLAUFZEITEN

AKTIVSEITE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Forderungen an Kreditinstitute	1.986.428	2.979.227
- bis drei Monate	1.753.571	2.632.845
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	99.063	111.939
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	27.790	126.716
- mehr als fünf Jahre	106.003	107.727
Forderungen an Kunden	32.441.302	31.351.715
- bis drei Monate	787.912	650.678
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.293.023	1.422.099
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	7.479.878	7.177.370
- mehr als fünf Jahre	22.880.489	22.101.568
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	201.781	442.686

PASSIVSEITE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.787.980	4.605.866
- bis drei Monate	1.219.648	1.680.548
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	581.463	407.394
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.643.964	1.343.252
- mehr als fünf Jahre	1.342.905	1.174.673
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	14.427.532	14.990.984
- bis drei Monate	526.464	997.271
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	516.600	620.000
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.402.358	1.800.069
- mehr als fünf Jahre	11.982.110	11.573.644
Verbriefte Verbindlichkeiten	17.913.163	16.927.658
Begebene Schuldverschreibungen		
- bis drei Monate	793.695	391.464
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.781.708	1.835.424
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.174.403	8.477.652
- mehr als fünf Jahre	6.770.184	5.523.500
Andere verbiefte Verbindlichkeiten		
- bis drei Monate	149.696	286.495
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	243.478	413.123

**FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND UNTERNEHMEN,
MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT**

	Verbundene Unternehmen 31.12.2017 in T€		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht 31.12.2017 in T€		Verbundene Unternehmen 31.12.2016 in T€		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht 31.12.2016 in T€	
	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	0	0	0	629.922	0	0	0	779.665
Forderungen an Kunden	0	0	0	0	0	718	0	0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	22.400	0	0	0	22.400	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	515.258	0	0	0	281.784
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	1.554	0	0	0	6	0	0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	0	0	15.120	0	0	0	15.120

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

	31.12.2017 in T€		31.12.2016 in T€	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Aktivposten				
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.279.536	146.063	2.720.214	173.269
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	8.030	8.050	0
Beteiligungen	0	7.916	0	7.916

ANTEILE AN SONDERVERMÖGEN

Bezeichnung der Fonds	Anlageziel	Wert nach §§ 168 und 278 KAGB bzw. § 36 InvG a. F. oder vergleichbarer ausländischer Vorschriften in T€	Differenz zum Buchwert in T€	Erfolgte Ausschüttung für das Geschäftsjahr in T€
UIN-Fonds Nr. 903	Langfristige Rendite- und Diversifikationsvorteile gegenüber einer direkten Wertpapieranlage unter Berücksichtigung der Portfolio-Strukturierung der Bank	149.877	2.877	0

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	22.400	22.400
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.030	8.050

HANDELSBESTAND

Zum 31.12.2017 befanden sich keine Finanzinstrumente des Handelsbestands im Bestand. Im Berichtsjahr erfolgte keine Änderung der institutsintern festgelegten Kriterien für die Einbeziehung von Finanzinstrumenten in den Handelsbestand.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Veränderungen +/- *)							Buchwert am Bilanzstichtag	Buchwert des Vorjahres				
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.936.256	-455.025							2.481.231	2.936.256				
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.050	-20							8.030	8.050				
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	104.554	0							104.554	104.554				
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.152	0							11.152	11.152				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Beginn Geschäftsjahr	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Ende Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen Beginn Geschäftsjahr	Abschreibungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i.Z.m.			Kumulierte Abschreibungen Ende Geschäftsjahr	Buchwert am Bilanzstichtag	Buchwert des Vorjahres
	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	Zugängen	Abgängen	Umbuchungen	in T€	in T€	in T€
Immaterielle Anlagewerte	32.582	4.186	0	0	36.768	28.242	3.526	0	0	0	0	31.768	5.000	4.340
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	32.582	4.186	0	0	36.768	28.242	3.526	0	0	0	0	31.768	5.000	4.340
Sachanlagen	98.665	1.527	623	0	99.569	27.575	2.450	0	0	621	0	29.404	70.165	71.090

*) Es wurde von der Zusammenfassung des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht.

Am Abschlussstichtag liegen keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften, der Anteile an den verbundenen Unternehmen sowie Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren unter den Buchwerten befindet. Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 352.012 T€ (Vorjahr 1.086.213 T€), der über dem Zeitwert von 349.231 T€ (Vorjahr 1.075.049 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens, die im bestandsführenden System besonders gekennzeichnet sind und einer voraussichtlich nicht dauernden Wertminderung unterliegen, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Aufgrund unserer Halteabsicht bis zur Endfälligkeit gehen wir grundsätzlich davon aus, dass marktpreisbezogene Wertminderungen nicht zum Tragen kommen und die Wertpapiere am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominalwert zurückgezahlt werden. Von den nicht nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewerteten Wertpapieren sind 2.425.599 T€ (Vorjahr 2.871.083 T€) börsenfähig.

ANTEILSBESITZ

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in T€	Jahresergebnis in T€
M-Wert GmbH, München*	100,00	434	212
Immobilien-service GmbH der Münchener Hypothekenbank eG, München (Gewinnabführungsvertrag)**	100,00	509	337
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München**	100,00	11.271	253

* Jahresabschluss 2016. ** Jahresabschluss 2017.

TREUHANDGESCHÄFTE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	10	21
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10	21

SACHANLAGEN

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 57.814 T€ (Vorjahr 58.772 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.563 T€ (Vorjahr 2.340 T€).

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind neben den Abgrenzungsposten aus dem Derivategeschäft mit 43.627 T€ und aus Provisionen für Hypothekendarlehen mit Auszahlung nach dem Bilanzstichtag mit 53.353 T€ eine zur Veräußerung gehaltene Beteiligung mit 5.560 T€ und Steuerforderungen mit 940 T€ enthalten. Zudem bestehen geleistete Barsicherheiten im Rahmen der Bankenabgabe in Höhe von 7.726 T€.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AUS DEM EMISSIONS- UND DARLEHENSGESCHÄFT

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Aktiv 12.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	46.572	41.224
Agio aus Forderungen	3.441	5.061
Sonstige Abgrenzungsposten	0	0
Passiv 6.		
Agio aus Verbindlichkeiten	20.492	18.911
Damnum aus Forderungen	2.647	4.623
Sonstige Abgrenzungsposten	3	6

LATENTE STEUERN

Passive latente Steuern ergeben sich vor allem aus dem steuerlich niedrigeren Wertansatz bei den Bankgebäuden. Aktive latente Steuern entstehen aus den Pensionsrückstellungen und dem unterschiedlichen Ansatz von Prämien aus ausgeübten Swaptionen. Der nach Verrechnung verbleibende Überhang an aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

ZUR SICHERHEIT ÜBERTRAGENE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 1.000.000 T€ (Vorjahr 500.000 T€) Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt null (Vorjahr 0,00 T€). Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 1.582.686 T€ (Vorjahr 2.231.773 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 14.438 T€ (Vorjahr 14.588 T€) verpfändet. Im Rahmen eines Contractual Trust Arrangement (CTA) zur Absicherung von Beihilfeverpflichtungen wurden Wertpapiere über 18.000 T€ (Vorjahr 18.000 T€) verpfändet. Zur Sicherung von aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten wurden Darlehensforderungen in Höhe von 368.543 T€ (Vorjahr 344.215 T€) abgetreten.

Es besteht eine Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG in Höhe von 7.726 T€.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Abgrenzungsposten und Ausgleichsposten zur Fremdwährungsbewertung mit 76.593 T€ und aus dem Derivategeschäft mit 65.028 T€ enthalten.

NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 8.679 T€ (Vorjahr 8.704 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 % des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
20.000.000,00	Euro	6,02 %	20.03.2018

Die Instrumente entsprechen den Vorschriften des Art. 63 CRR.

Vorzeitige Rückzahlungsverpflichtungen sind in allen Fällen ausgeschlossen. Die Umwandlung dieser Mittel in Kapital oder andere Schuldformen ist nicht vereinbart oder vorgesehen. Der Bilanzausweis erfolgt zum Nennwert.

GENUSSRECHTSKAPITAL

Das Genussrechtskapital in Höhe von nominal 2.556 T€ (Vorjahr 6.136 T€) beinhaltet zwei Genussrechte, die mit einer fixen Verzinsung ausgestattet sind. Es entspricht mit 2.556 T€ (Vorjahr 6.136 T€) den Anforderungen des Art. 63 CRR.

GESCHÄFTSGUTHABEN

Die unter Passivposten 11aa) ausgewiesenen Geschäftsguthaben gliedern sich wie folgt:

	31.12.2017 in €	31.12.2016 in €
Geschäftsguthaben	1.004.914.120,00	955.961.431,48
a) der verbleibenden Mitglieder	1.002.161.510,00	952.925.251,48
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	2.654.050,00	2.770.880,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	98.560,00	265.300,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00	8,52

STILLE BETEILIGUNGEN

Zum Bilanzstichtag sind zwei stille Beteiligungen in Höhe von 2.000 T€ (Vorjahr 30.749 T€) im Bestand. Für stille Beteiligungen, ausgestattet mit einer fixen Verzinsung, fielen Aufwendungen in Höhe von 1.343 T€ (Vorjahr 5.643 T€) an.

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN

	gesetzliche Rücklagen in T€	andere Ergebnisrücklagen in T€
Stand 01.01.2017	286.000	4.500
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	0	0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	12.500	1.500
Stand 31.12.2017	298.500	6.000

Die Verlängerung des Zeitraums zur Berechnung des durchschnittlichen Abzinsungssatzes von 7 auf 10 Jahre für Pensionsrückstellungen führt zu einem Ergebnisbeitrag von 3.419 T€. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre und ist in der Position „andere Ergebnisrücklagen“ enthalten.

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Aktiv	4.914.567	5.190.695
Passiv	2.126.997	2.226.003
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	348.027	323.732

ANDERE VERPFLICHTUNGEN

Bei den in diesem Posten enthaltenen unwiderruflichen Kreditzusagen handelt es sich fast ausschließlich um Zusagen für Hypothekendarlehen an Kunden. Mit einer Inanspruchnahme der unwiderruflichen Kreditzusage ist zu rechnen. Die Wahrscheinlichkeit eines Risikoversorgebedarfs aus den Eventualverpflichtungen und den anderen Verpflichtungen wird vor dem Hintergrund der laufenden Kreditüberwachung als gering eingeschätzt.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Diese Position beinhaltet Aufwendungen aus Aufzinsungseffekten in Höhe von 3.073 T€ (Vorjahr 1.643 T€) für gebildete Rückstellungen.

TERMINGESCHÄFTE | DERIVATE

Zur Absicherung von Zinsänderungs- bzw. Währungsrisiken wurden die nachfolgend dargestellten derivativen Geschäfte abgeschlossen. Nicht enthalten sind hierbei in bilanzielle Grundgeschäfte eingebettete Derivate.

	Nominalbetrag (in Mio. €)				Summe	Beizulegender Zeitwert *) neg.(-)
	Restlaufzeit bis ein Jahr	Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre			
Zinsbezogene Geschäfte						
Zinsswaps	3.769	18.259	40.982	63.008	-740	
Zinsoptionen						
- Käufe	47	17	704	768	35	
- Verkäufe	28	100	49	177	-3	
Sonstige Zinskontrakte	60	151	2.173	2.383	-1	
Währungsbezogene Geschäfte						
Cross-Currency Swaps	223	2.092	1.492	3.807	-58	
Devisenswaps	342	0	0	342	3	

*) Bewertungsmethode

Zinsswaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturen am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode bewertet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cash Flows) mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert, rechnerisch angefallene, aber nicht gezahlte Zinsen bleiben unberücksichtigt. Der Ansatz erfolgt zum „clean price“.

Für die Wertermittlung von Optionen werden Optionspreismodelle eingesetzt. Deren Einsatz erfolgt auf der Basis der allgemein anerkannten grundlegenden Annahmen. In die Bestimmung des Optionspreises gehen in der Regel der Kurs des Basiswertes und dessen Volatilität, der vereinbarte Ausübungskurs, ein risikoloser Zinssatz sowie die Restlaufzeit der Option ein.

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 34,9 Mio. € (Vorjahr 24,4 Mio. €) in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 319,1 Mio. € (Vorjahr 348,2 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ mit 334,2 Mio. € (Vorjahr 399,2 Mio. €) beziehungsweise „Forderungen an Kunden“ mit 15,7 Mio. € (Vorjahr 0,00 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ mit 21,7 Mio. € (Vorjahr 0,00 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 8,6 Mio. € (Vorjahr 11,8 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 65,0 Mio. € (Vorjahr 65,8 Mio. €) ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 76,6 Mio. € (Vorjahr 337,2 Mio. €) im Bilanzposten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthalten.

Bei den Kontrahenten handelt es sich um Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute sowie Versicherungen in OECD-Ländern und um staatliche Sondervermögen in Deutschland.

Zur Reduzierung von Kreditrisiken aus diesen Kontrakten bestehen Sicherungsvereinbarungen. Im Rahmen dieser Vereinbarungen werden – für die sich nach dem Netting der Positionen ergebenden Nettoforderungen/-verbindlichkeiten – Sicherheiten zur Verfügung gestellt.

Von den ökonomischen Bewertungseinheiten der Bank wurden zur Absicherung von Zinsrisiken bei Wertpapieren in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ bilanzielle Bewertungseinheiten im Volumen von 2.143 Mio. € (Vorjahr 2.565 Mio. €) gebildet. Da sich die Bedingungen der Wertpapiere und der Sicherungsderivate entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Effektivität der Bewertungseinheit über die gesamte Laufzeit der Geschäfte gegeben ist (Critical Term Match Methode). Sich ausgleichende Wertänderungen werden bilanziell nicht erfasst, nicht abgesicherte Risiken werden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen behandelt. Der Gesamtbetrag der sich ausgleichenden Wertänderungen aus allen Bewertungseinheiten beläuft sich auf 168 Mio. €.

Die zinsbezogenen Finanzinstrumente des Bankbuchs werden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verlustfrei bewertet. Hierbei werden die zinsinduzierten Barwerte den Buchwerten gegenübergestellt und von dem positiven Überschuss die Risiko- und Bestandsverwaltungskosten abgezogen. Für einen danach eventuell verbleibenden Verlustüberhang muss eine Drohverlustrückstellung gebildet werden. Nach dem Ergebnis der Berechnungen zum 31.12.2017 war keine Rückstellung erforderlich.

Derivate des Handelsbestandes befanden sich zum Stichtag nicht im Bestand.

DECKUNGSRECHNUNG

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Deckungswerte	23.421.614	21.956.884
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	7.946	9.891
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	23.361.204	21.894.529
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	52.464	52.464
Weitere Deckungswerte	663.000	546.150
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	663.000	546.150
Deckungswerte insgesamt	24.084.614	22.503.034
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	23.073.183	20.255.026
Überdeckung	1.011.431	2.248.008

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
Deckungswerte	3.849.441	4.684.426
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	205.565	313.565
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	3.052.884	3.510.844
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	590.992	860.017
Weitere Deckungswerte	115.000	162.000
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	115.000	162.000
Deckungswerte insgesamt	3.964.441	4.846.426
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	3.383.480	4.727.245
Überdeckung	580.961	119.181

ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Hypothekendarlehen	23.073.183	20.255.026	24.940.323	22.646.023	27.208.168	24.395.461
Deckungsmasse	24.084.614	22.503.034	27.355.621	26.273.687	29.017.710	27.242.803
davon:						
weitere Deckungswerte	663.000	546.150	773.990	675.762	831.498	709.799
Überdeckung	1.011.431	2.248.008	2.415.298	3.627.664	1.809.542	2.847.342

* Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 PfandBarwertV verwendet.

	Laufzeitstruktur			
	31.12.2017		31.12.2016	
	Hypotheken- pfandbriefe	Deckungsmasse	Hypotheken- pfandbriefe	Deckungsmasse
Restlaufzeit:	T€	T€	T€	T€
bis einschließlich 0,5 Jahre	596.673	633.892	166.300	612.471
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	309.334	817.897	428.665	956.306
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	910.848	814.999	625.632	892.337
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	1.494.188	831.318	625.807	913.146
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	1.334.656	1.872.793	1.882.951	1.733.514
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	1.340.226	1.861.261	1.232.044	1.755.273
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	1.464.700	2.124.428	1.337.505	1.725.852
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	5.317.077	8.825.665	4.716.707	8.368.874
mehr als 10 Jahre	10.305.481	6.302.361	9.239.415	5.545.261

WEITERE DECKUNGSWERTE FÜR HYPOTHEKENPFANDBRIEFE NACH § 19 ABS. 1 NR. 2 UND 3 PFANDBG

	31.12.2017					31.12.2016			
	Summe	davon			Summe	davon			
		Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2				Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2			
		Insgesamt	davon	Schuldver- schrei- bungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3		Insgesamt	davon	Schuldver- schrei- bungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3	
	gedeckte Bank- schuldver- schrei- bungen i.S.d. Art. 129 Ver- ordnung (EU) Nr. 575/2013		gedeckte Bank- schuldver- schrei- bungen i.S.d. Art. 129 Ver- ordnung (EU) Nr. 575/2013						
Te	Te	Te	Te	Te	Te	Te	Te	Te	
Deutschland	440.000	0	0	440.000	250.000	0	0	250.000	
Belgien	38.000	0	0	38.000	38.000	0	0	38.000	
Finnland	75.000	0	0	75.000	75.000	0	0	75.000	
Frankreich	110.000	0	0	110.000	160.000	0	0	160.000	
Österreich	0	0	0	0	23.150	0	0	23.150	
Gesamtsumme	663.000	0	0	663.000	546.150	0	0	546.150	

KENNZAHLEN ZU UMLAUFENDEN PFANDBRIEFEN UND DAFÜR VERWENDETEN DECKUNGSWERTEN

		31.12.2017	31.12.2016
Umlaufende Hypothekendarlehen	T€	23.073.183	20.255.026
davon Anteil festverzinslicher Darlehen § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	92	90
Deckungsmasse	T€	24.084.614	22.503.034
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 überschreiten § 28 Abs. 1 Nr. 7	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 2 übersteigen § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 übersteigen § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	98	98
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Euro § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	USD (T€)	-372.804	-576.781
	GBP (T€)	23.781	-59.535
	CHF (T€)	2.060.007	2.563.904
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – seasoning) § 28 Abs. 1 Nr. 11	Jahre	5	5
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	51	51

ZUR DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
bis einschl. € 300.000	15.443.583	14.547.243
mehr als € 300.000 bis einschl. € 1 Mio.	2.274.125	2.376.801
mehr als € 1 Mio. bis einschl. € 10 Mio.	2.054.329	1.932.359
mehr als € 10 Mio.	3.649.577	3.100.481
Summe	23.421.614	21.956.884

B. NACH NUTZUNGSART UND NACH GEBIETEN, IN DENEN DIE BELIEHENEN GRUNDSTÜCKE LIEGEN

		Wohnwirtschaftlich							Gewerblich						
		Gesamtsumme	Summe	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten	Bauplätze	Summe	Bürogebäude	Handelsgebäude	Industriegebäude	Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten	Bauplätze
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Deutschland	31.12.2017	19.389.948	17.126.564	2.339.825	10.436.290	4.329.495	20.372	582	2.263.384	1.379.402	707.897	13.582	162.182	86	235
	31.12.2016	17.881.893	15.956.163	2.156.518	9.682.670	4.090.572	25.821	582	1.925.730	1.218.269	550.479	16.413	140.207	117	245
Belgien	31.12.2017	13.668	0	0	0	0	0	0	13.668	13.668	0	0	0	0	0
	31.12.2016	9.576	0	0	0	0	0	0	9.576	9.576	0	0	0	0	0
Frankreich	31.12.2017	184.483	7.440	0	0	7.440	0	0	177.043	164.674	12.369	0	0	0	0
	31.12.2016	155.285	7.440	0	0	7.440	0	0	147.845	135.070	12.775	0	0	0	0
Großbritannien	31.12.2017	260.689	0	0	0	0	0	0	260.689	155.773	82.722	0	22.194	0	0
	31.12.2016	190.712	0	0	0	0	0	0	190.712	102.223	60.338	0	28.151	0	0
Luxemburg	31.12.2017	46.586	0	0	0	0	0	0	46.586	46.586	0	0	0	0	0
	31.12.2016	46.586	0	0	0	0	0	0	46.586	46.586	0	0	0	0	0
Niederlande	31.12.2017	234.348	119.394	10.375	0	109.019	0	0	114.954	84.111	26.694	0	4.149	0	0
	31.12.2016	214.400	85.794	0	0	85.794	0	0	128.606	109.442	16.374	0	2.790	0	0
Österreich	31.12.2017	91.893	5	0	5	0	0	0	91.888	0	91.888	0	0	0	0
	31.12.2016	113.844	5	0	5	0	0	0	113.839	20.940	92.899	0	0	0	0
Spanien	31.12.2017	166.459	0	0	0	0	0	0	166.459	16.422	150.037	0	0	0	0
	31.12.2016	142.066	0	0	0	0	0	0	142.066	16.422	125.644	0	0	0	0
Schweiz	31.12.2017	2.925.835	2.925.835	975.408	1.950.427	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	3.045.419	3.045.419	989.528	2.055.891	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USA	31.12.2017	107.705	0	0	0	0	0	0	107.705	84.820	22.885	0	0	0	0
	31.12.2016	157.103	0	0	0	0	0	0	157.103	130.716	26.387	0	0	0	0
Gesamtsumme	31.12.2017	23.421.614	20.179.238	3.325.608	12.386.722	4.445.954	20.372	582	3.242.376	1.945.456	1.094.492	13.582	188.525	86	235
	31.12.2016	21.956.884	19.094.821	3.146.046	11.738.566	4.183.806	25.821	582	2.862.063	1.789.244	884.896	16.413	171.148	117	245

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt
	T€	T€	T€	T€
Deutschland	10.601	12.548	12.556	15.919
Schweiz	10	0	5	0
Gesamtbetrag	10.611	12.548	12.561	15.919

UMLAUFENDE ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

Bei der Berechnung der Deckungsmasse sind Abschläge nach dem vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodell berücksichtigt.

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Öffentliche Pfandbriefe	3.383.480	4.727.245	4.108.742	5.675.947	3.859.002	5.305.800
Deckungsmasse	3.964.441	4.846.426	5.065.863	6.276.442	4.627.711	5.773.773
davon:						
weitere Deckungswerte	0	0	0	0	0	0
davon:						
Derivate	0	0	38.646	43.833	26.700	27.756
Überdeckung	580.961	119.181	957.121	600.495	768.709	467.973

* Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 PfandBarwertV verwendet.

Laufzeitstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse
Restlaufzeit:	T€	T€	T€	T€
bis einschließlich 0,5 Jahre	121.037	253.681	296.013	291.726
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	834.936	89.294	731.655	130.676
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	42.857	191.903	129.985	265.541
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	2.997	25.106	839.290	89.372
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	173.928	290.238	64.740	221.007
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	163.843	91.319	239.716	370.454
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	57.302	147.226	207.592	156.459
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	454.314	852.166	608.763	1.042.749
mehr als 10 Jahre	1.532.266	2.023.508	1.609.491	2.278.442

WEITERE DECKUNGSWERTE FÜR ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE NACH § 20 ABS. 2 NR. 2 PFANDBG

	31.12.2017		31.12.2016	
	Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2		Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2	
	Insgesamt	davon	Insgesamt	davon
		gedeckte Bankschuldver- schreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		gedeckte Bankschuldver- schreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013
	T€	T€	T€	T€
Deutschland	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0

KENNZAHLEN ZU UMLAUFENDEN PFANDBRIEFEN UND DAFÜR VERWENDETEN DECKUNGSWERTEN

		31.12.2017	31.12.2016
Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe	T€	3.383.480	4.727.245
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	94	92
<hr/>			
Deckungsmasse	T€	3.964.441	4.846.426
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 20 Abs. 2 übersteigen § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	92	88
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung	CHF (T€)	82.669	-147.382
je Fremdwährung in Euro § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	JPY (T€)	-65.266	-3.268

ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN**A. NACH GRÖSSENGRUPPEN**

	31.12.2017 in T€	31.12.2016 in T€
bis einschl. € 10 Mio.	285.844	397.671
mehr als € 10 Mio. bis einschl. € 100 Mio.	1.078.521	1.142.114
mehr als € 100 Mio.	2.600.076	3.306.641
Summe	3.964.441	4.846.426

B. NACH KREDITNEHMERGRUPPEN UND REGIONEN

		davon geschuldet von						davon gewährleistet von				
		Gesamtsumme	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebietskörperschaften	Örtliche Gebietskörperschaften	Sonstige	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebietskörperschaften	Örtliche Gebietskörperschaften	Sonstige
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Deutschland	31.12.2017	3.303.421	3.273.323	0	2.665.790	289.358	318.175	30.098	0	0	30.098	0
	31.12.2016	4.006.128	3.972.396	0	3.287.356	365.820	319.220	33.732	0	0	33.732	0
Belgien	31.12.2017	170.000	70.000	0	70.000	0	0	100.000	100.000	0	0	0
	31.12.2016	195.000	95.000	0	95.000	0	0	100.000	100.000	0	0	0
Finnland	31.12.2017	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Frankreich	31.12.2017	25.000	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Irland	31.12.2017	22.695	0	0	0	0	0	22.695	22.695	0	0	0
	31.12.2016	22.695	0	0	0	0	0	22.695	22.695	0	0	0
Island	31.12.2017	15.000	0	0	0	0	0	15.000	15.000	0	0	0
	31.12.2016	15.000	0	0	0	0	0	15.000	15.000	0	0	0
Italien	31.12.2017	16.546	16.546	16.546	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	17.312	17.312	17.312	0	0	0	0	0	0	0	0
Österreich	31.12.2017	180.414	165.414	130.414	35.000	0	0	15.000	0	15.000	0	0
	31.12.2016	193.414	165.414	130.414	35.000	0	0	28.000	0	28.000	0	0
Polen	31.12.2017	42.728	42.728	42.728	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	46.559	46.559	46.559	0	0	0	0	0	0	0	0
Portugal	31.12.2017	50.000	0	0	0	0	0	50.000	50.000	0	0	0
	31.12.2016	45.500	0	0	0	0	0	45.500	45.500	0	0	0
Schweiz	31.12.2017	75.637	25.637	0	25.637	0	0	50.000	0	50.000	0	0
	31.12.2016	152.936	27.936	0	27.936	0	0	125.000	0	125.000	0	0
Slowenien	31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	20.000	0	0	0	0	0	20.000	20.000	0	0	0
Spanien	31.12.2017	13.000	13.000	0	13.000	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	13.000	13.000	0	13.000	0	0	0	0	0	0	0
EU-Institutionen	31.12.2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2016	68.882	68.882	0	0	0	68.882	0	0	0	0	0
Übrige Institutionen	31.12.2017	25.000	25.000	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0
	31.12.2016	25.000	25.000	0	0	0	25.000	0	0	0	0	0
Gesamtsumme	31.12.2017	3.964.441	3.681.648	239.688	2.809.427	289.358	343.175	282.793	187.695	65.000	30.098	0
	31.12.2016	4.846.426	4.456.499	219.285	3.458.292	365.820	413.102	389.927	203.195	153.000	33.732	0

ZINSRÜCKSTÄNDE AUS DECKUNGSHYPOTHEKEN

	insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Rückständige, vom 1.10.2016 (15) bis 30.09.2017 (16) fällige Zinsen	309	284	307	283	2	1
Insgesamt rückständige nicht wertberichtigte Zinsen	278	271	274	266	4	6

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	Am Bilanzstichtag waren anhängig					
- Zwangsversteigerungsverfahren	138	153	128	142	10	11
- Zwangsverwaltungsverfahren	55	73	50	67	5	6
	50*)	61*)	45*)	56*)	5*)	5*)
Im Geschäftsjahr durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	38	69	37	69	1	0

*) Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten.

Zur Rettung unserer Forderungen musste im Berichtsjahr kein Objekt übernommen werden.

SONSTIGE ANGABEN**MITGLIEDERBEWEGUNG**

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2017	69.601
Zugang 2017	667
Abgang 2017	2.066
Ende 2017	68.202

	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	49.236.258,52
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme	0,00

PERSONALSTATISTIK

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	246	147	393
Teilzeitbeschäftigte	18	98	116
Beschäftigte insgesamt	264	245	509

darin nicht enthalten:

Auszubildende	6	5	11
Angestellte in Elternzeit, Vorruhestand, Altersteilzeit- Freizeitphase und freigestellte Angestellte	13	17	30

BESONDERE OFFENLEGUNGSPFLICHTEN

Die Münchener Hypothekenbank wird offenzulegende Inhalte gemäß Teil 8 der CRR (Art. 435 bis 455) in einem separaten Offenlegungsbericht im Bundesanzeiger sowie auf der Unternehmenshomepage veröffentlichen.

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,1189 %.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 46.252.390,52 Euro. Im vorliegenden Jahresabschluss erfolgte eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 12.500.000 Euro und zu den anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.500.000 Euro.

Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 3,25 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 32.453.258,81 Euro soll demnach wie folgt verwendet werden:

3,25 Prozent Dividende	32.190.200,00 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	263.058,81 Euro

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

FIRMA

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München
Gen.-Reg 396

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Wolfhard Binder ... Grafing

Vorsitzender des Vorstands

Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Hermann Starnecker ... Marktoberdorf

Sprecher des Vorstands

VR Bank Kaufbeuren-Ostallgäu eG

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Heinz Fohrer ... Esslingen (bis 08.04.2017)

Mitglied des Vorstands

Volksbank Esslingen eG

Barbara von Grafenstein ... München

Arbeitnehmervertreterin

Josef Hodrus ... Leutkirch im Allgäu (ab 08.04.2017)

Sprecher des Vorstands

Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher ... Lingen

Mitglied des Vorstands

Volksbank Lingen eG

Rainer Jenniches ... Bonn

Vorsitzender des Vorstands

VR-Bank Bonn eG

Reimund Käsbauer ... München

Arbeitnehmervertreter

Dr. Peter Ramsauer ... Traunwalchen

Müllermeister

Michael Schäffler ... München

Arbeitnehmervertreter

Gregor Scheller ... Forchheim

Vorsitzender des Vorstands

Volksbank Forchheim eG

Kai Schubert ... Trittau

Mitglied des Vorstands

Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz ... München

Arbeitnehmervertreter

VORSTAND

Dr. Louis Hagen

Vorsitzender

Bernhard Heinlein

Michael Jung

Mandate

Dr. Louis Hagen KfW

Mitglied des Verwaltungsrats

Zum Bilanzstichtag bestanden an Mitglieder des Aufsichtsrats Kredite in Höhe von 1.016 T€ (Vorjahr 1.095 T€). Gegenüber den Mitgliedern des Vorstands waren wie im Vorjahr keine Kredite im Bestand. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 14.658 T€ (Vorjahr 16.745 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtsjahr 2.033 T€ (Vorjahr 1.785 T€), die des Aufsichtsrats 341 T€ (Vorjahr 302 T€) und des Beirats 58 T€ (Vorjahr 54 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene beliefen sich die Gesamtbezüge auf 1.170 T€ (Vorjahr 1.239 T€).

PRÜFUNGSVERBAND

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

Für Abschlussprüfungsleistungen ist im Berichtsjahr ein Aufwand, jeweils inklusive Umsatzsteuer, von 822 T€ (Vorjahr 791 T€) und für andere Bestätigungsleistungen von 24 T€ (Vorjahr 14 T€) angefallen. Für Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen ergab sich wie im Vorjahr kein Aufwand.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG unwider-
rufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 7.726 T€.

HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß des Statuts der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 17.329 T€ verbunden. Ferner besteht gemäß § 7 der Beitritts- und Verpflichtungserklärung zum institutsbezogenen Sicherungssystem der BVR Instituts-sicherung GmbH (BVR-ISG) eine Beitragsgarantie gegenüber der BVR-ISG. Diese betrifft Sonderbeiträge und Sonderzahlungen, falls die verfügbaren Finanzmittel nicht ausreichen, um die Einleger eines dem institutsbezogenen Sicherungssystem angehörigen CRR-Kreditinstituts im Entschädigungsfall zu entschädigen, sowie Auffüllungspflichten nach Deckungsmaßnahmen.

München, den 30. Januar 2018

Münchener Hypothekenbank eG
Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG,
MÜNCHEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRES-
ABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG im Folgenden „Genossenschaft“ – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k, 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO i. V. m. §§ 55 Abs. 2, 38 Abs. 1a GenG, dass alle bei uns beschäftigten Personen, die das Ergebnis der Prüfung beeinflussen können, keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Werthaltigkeit der Forderungen an Kunden
2. Andere Rückstellungen

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhalt und Problemstellung
- b) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- c) Verweis auf weitergehende Informationen

zu 1. Werthaltigkeit der Forderungen an Kunden

a) Im Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG werden zum 31. Dezember 2017 Forderungen an Kunden in Höhe von 32,4 Mrd. EUR ausgewiesen. Für Forderungen an Kunden besteht zum 31. Dezember 2017 eine bilanzielle Risikovorsorge (Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen) von insgesamt 59,5 Mio. EUR.

Die Münchener Hypothekenbank analysiert die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer unter anderem anhand von vorgelegten Jahresabschlüssen, Geschäftsplanungen sowie betriebswirtschaftlichen Auswertungen und überprüft regelmäßig die Marktwerte der zugehörigen Sicherheiten. Diese Ergebnisse fließen in das Rating des Kreditnehmers ein.

Das Risiko für den Jahresabschluss liegt darin, dass ein Wertberichtigungsbedarf nicht rechtzeitig bzw. nicht ausreichend identifiziert wird.

b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem in einer Stichprobe von Kreditengagements die vorliegenden Unterlagen bezüglich der Überwachung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Werthaltigkeit der Sicherheiten nachvollzogen und uns von der sach- und zeitgerechten Durchführung der Ratings überzeugt.

Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen bei der Überprüfung der Werthaltigkeit sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nach dem Ergebnis unserer Prüfung angemessen.

c) Zum Prozess der Adressrisikoausfallsteuerung verweisen wir in diesem Zusammenhang auf Kapitel 2.1. „Risikobericht“ Abschnitt „Adressenausfallrisiko“.

zu 2. Andere Rückstellungen

a) Im Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG werden zum 31. Dezember 2017 „andere Rückstellungen“ in Höhe von 34,6 Mio. EUR ausgewiesen.

Die Identifizierung und die Bewertung von Rückstellungen unterliegen wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und Ermessensspielräumen. Das Risiko für den Abschluss liegt darin, dass Rückstellungsbedarf nicht rechtzeitig erkannt wird bzw. die Höhe der Rückstellung nicht ausreichend ist.

b) Gemäß § 249 Abs. 1 HGB sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften zu bilden. Hierfür muss eine Außenverpflichtung vorliegen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr rechtlich oder wirtschaftlich verursacht wurde. Weiter muss ernsthaft mit einer Inanspruchnahme gerechnet werden. Wir haben den Prozess zur Rückstellungsbildung erhoben. Bei unserer Prüfung haben wir uns entsprechende Nachweise von den gesetzlichen Vertretern der Genossenschaft vorlegen lassen sowie eine Rechtsanwaltsbestätigung eingeholt. Wir konnten uns dabei davon überzeugen, dass die Sachverhalte sowie die von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen Einschätzungen und getroffenen Annahmen für den Ansatz und die Bewertung hinreichend dokumentiert und begründet sind.

c) Die Angaben der Genossenschaft zu den „anderen Rückstellungen“ sind in den Anhangangaben im Abschnitt „Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

Die sonstigen Informationen umfassen zudem:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitere Querverweise auf externe Informationen – mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Davon werden uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k, 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit dem Aufsichtsrat unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber dem Aufsichtsrat eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihm alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit dem Aufsichtsrat erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir sind als zuständiger Prüfungsverband gesetzlicher Abschlussprüfer der Genossenschaft.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit unserer Berichterstattung an den Aufsichtsrat/Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO i. V. m. § 58 Abs. 3 GenG (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Bei uns beschäftigte Personen, die das Ergebnis der Prüfung beeinflussen können, haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht der geprüften Genossenschaft angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die geprüfte Genossenschaft bzw. für die von dieser beherrschten Unternehmen erbracht:

- Sonstige Bestätigungsleistungen für die Bankenaufsicht
- Sonstige Bestätigungsleistungen in Zusammenhang mit der Einlagensicherung
- Prüferische Durchsicht Halbjahresfinanzbericht
- Erteilung eines Comfort-Letter

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Thorsten Schraer.

Berlin, den 12. März 2018

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Dieter Gahlen
Wirtschaftsprüfer

Thorsten Schraer
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach besten Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für den Jahresabschluss der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht 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 beschrieben sind.

München, den 30. Januar 2018

Münchener Hypothekenbank eG
Der Vorstand



Dr. Louis Hagen



Bernhard Heinlein



Michael Jung

ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26a ABS. 1 SATZ 2 KWG ZUM 31.12.2017 („LÄNDERSPEZIFISCHE BERICHTERSTATTUNG“)

Die Münchener Hypothekenbank eG ist eine Pfandbriefbank in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Die Kerngeschäftsfelder sind die Gewährung von Hypothekendarlehen für Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Emission von Hypothekendarlehenpfandbriefen. Wichtigster Markt für die Bank ist Deutschland. Darüber hinaus bestehen aber auch Geschäftsbeziehungen zu Kunden insbesondere im europäischen Ausland. Alle Geschäfte der Bank werden über die Zentrale in München abgewickelt, eine Niederlassung außerhalb Deutschlands besteht nicht.

Die Münchener Hypothekenbank eG definiert den Umsatz aus der Summe folgender Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB: Zinserträge, Zinsaufwendungen, laufende Erträge aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften und aus verbundenen Unternehmen, Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen, Provisionserträge, Provisionsaufwendungen und sonstige betriebliche Erträge. Der Umsatz beträgt für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2017 184.082 T€.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten beträgt 467,65.

Der Gewinn vor Steuern beträgt 80.068 T€.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 33.815 T€ und betreffen laufende Steuern.

Die Münchener Hypothekenbank eG hat im Geschäftsjahr keine öffentlichen Beihilfen erhalten.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine Kontrollfunktion, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegt, wahr. Der Vorstand unterrichtete ihn zeitnah über die Unternehmensplanung, die wirtschaftliche, finanzielle Lage und die strategische Weiterentwicklung der Bank. Dabei begleitete der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstands beratend und überwachte dessen Geschäftsführung. Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat der Aufsichtsrat auf Grundlage von Berichten und Vorlagen des Vorstands entschieden.

THEMEN DER AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung und vier turnusgemäßen Sitzungen die Geschäftsleitung der MünchenerHyp nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften laufend beraten und überwacht. Themen- und Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung und -planung, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen, die Weiterentwicklung der IT-Strategie sowie Governancethemen.

Der Aufsichtsrat wurde dazu vom Vorstand regelmäßig zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage der Bank, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Weiterentwicklung der IT-Strategie. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Bank ausführlich berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der operativen und strategischen Planung umfassend berichten lassen. Er war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung bildeten der Umgang mit dem weiterhin herausfordernden Marktumfeld innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe und dessen möglichen Auswirkungen auf die MünchenerHyp. Ausführlich erläutert wurden auch die Maßnahmen, mit denen auf das anhaltende Niedrigzinsumfeld reagiert wurde. In den Diskussionen des Aufsichtsrats nahmen des Weiteren die Änderungen im regulatorischen Umfeld einen breiten Raum ein.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat zudem ausführlich über die Unternehmensplanung. Weitere Diskussionspunkte waren

Themen der Corporate Governance. Die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst und umgesetzt.

SELBSTEVALUATION DES AUFSICHTSRATS

In Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG hat der Aufsichtsrat die dort vorgesehene Selbstevaluation durchgeführt und in der Dezembersitzung 2017 ausführlich erörtert. Im Ergebnis entsprechen Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des gesamten Aufsichtsrats den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats kann bestätigt werden, dass keine Interessenkonflikte vorgelegen haben.

ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand mit dem Vorsitzenden des Vorstands in regelmäßigem engem Kontakt, um wichtige Fragen und Entscheidungen in persönlichen Gesprächen zu erörtern.

Ergänzend berichtete der Vorsitzende des Vorstands dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zwischen den einzelnen Sitzungen fortlaufend und regelmäßig über alle wesentlichen Entwicklungen in der Bank in schriftlicher und mündlicher Form.

ARBEIT DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat vier Ausschüsse eingerichtet. Diese umfassen den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Risikoausschuss und den Vergütungskontrollausschuss. Die Ausschüsse berichteten über ihre Tätigkeiten regelmäßig in den Sitzungen des Aufsichtsrats.

Der Nominierungsausschuss kam zu fünf Sitzungen zusammen. Er beschäftigte sich im Berichtsjahr insbesondere mit der Nachbesetzung eines turnusgemäß ausscheidenden Mitglieds des Aufsichtsrats sowie die Nachfolge eines im Jahr 2018 in den Ruhestand tretenden Mitglieds des Vorstands. Weitere Themen waren die Selbstevaluation des Aufsichtsrats und Vorstands sowie die Erfüllung der Frauenquote.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts beschäftigt. Weitere Themen waren die Neuregelung der Abschlussprüferverordnung und Abschlussprüferrichtlinie, die Nichtprüfungsleistungen, der Bericht der Internen Revision und der Compliancebeauftragten sowie die in den Gesprächen mit der Bankenaufsicht behandelten Themen und Anforderungen. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Der Risikoausschuss kam zu zehn Sitzungen zusammen. Der Vorstand hat dem Ausschuss ausführliche Berichte über die Entwicklung jener Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungen vergibt. Der Ausschuss befasste sich mit dem Banken- und regulatorischen Umfeld. Des Weiteren wurden zustimmungspflichtige Kredite behandelt und genehmigt sowie berichtspflichtige Geschäfte zur Kenntnis genommen. Dem Ausschuss wurden vom Vorstand einzelne, für die Bank bedeutsame Engagements vorgestellt und mit ihm diskutiert. Über die Liquiditätsversorgung und -steuerung und die Refinanzierung wurde ebenfalls ausführlich berichtet. Dabei wurden die Risikoarten des Geschäfts der Bank eingehend erörtert und untersucht. Hierzu gehören neben den Kreditrisiken insbesondere die Markt-, Liquiditäts-, Vertriebs- und Operationellen Risiken unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit im Sinne der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand erläutert. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand diskutiert und positiv zur Kenntnis genommen.

Die vier Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten vor allem die Vergütungssysteme der Bank und alle damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Der Ausschuss hat die Angemessenheit der Vergütungssysteme der MünchenerHyp (§ 15 Abs. 2 Institutsvergütungsverordnung) festgestellt und dem Aufsichtsrat das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung zur Kenntnisnahme empfohlen.

JAHRESABSCHLUSS

Der Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, hat auftragsgemäß die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und mit dem

uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Die Abschlussprüfer berichteten ausführlich in einer Sitzung des Prüfungsausschusses über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die Gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2017 der Münchener Hypothekenbank eG rechtzeitig zur Kenntnisnahme ausgehändigt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung unter Teilnahme des Abschlussprüfers über das Ergebnis der Prüfung beraten. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat beraten und für in Ordnung befunden. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2017 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Im Berichtsjahr ist Herr Heinz Fohrer, Mitglied des Vorstands der Volksbank Esslingen eG, turnusgemäß mit Ablauf seines Mandats aus dem Aufsichtsrat der Münchener Hypothekenbank ausgeschieden. Herr Fohrer gehörte dem Aufsichtsrat der Bank seit dem Jahr 2012 an. Er hat sich in diesen Jahren mit seiner großen Erfahrung und fachlichen Expertise für den Erfolg der MünchenerHyp eingesetzt. Wir danken ihm für seinen tatkräftigen Einsatz.

Auf der Vertreterversammlung wurde Herr Josef Hodrus neu in den Aufsichtsrat der MünchenerHyp gewählt. Er ist Sprecher des Vorstands der Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG.

ENTWICKLUNG DER MÜNCHENERHYP IM BERICHTSJAHR

Die MünchenerHyp hat im Geschäftsjahr 2017 ihren Wachstumskurs weiter verstetigen können. Dabei hat sie sich über viele Jahre organisch entwickelt und kontinuierlich ihr Neugeschäft und ihre Ertragskraft verbessert. Auf der einen Seite wird die MünchenerHyp damit den Erwartungen ihrer Partner an eine leistungsstarke Immobilienbank in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe gerecht.

Auf der anderen Seite ist sie dadurch in der Lage, auch außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe eine bedeutendere Rolle einzunehmen. Dafür stehen insbesondere das erfolgreiche Auslandsgeschäft und das hohe Renommee als Pfandbriefemittent.

Dass die MünchenerHyp im Berichtsjahr ein weiteres Rekordergebnis erzielen konnte, beruht insbesondere auch auf dem fortwährend großen Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Aufsichtsrat dankt allen sehr herzlich für die hervorragenden Leistungen und die erfolgreiche Arbeit.

München, im April 2018
Münchener Hypothekenbank eG

Wolfhard Binder
Vorsitzender des Aufsichtsrats

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2017

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 Leiendecker ... Bankdirektor
Martin Leis ... Bankdirektor
Dr. Ursula Lipowsky ... Rechtsanwältin
Thomas Ludwig ... Bankdirektor
Helmuth Lutz ... Bankdirektor i. R.

Sabine Mack ... Bankdirektorin
Karl Magenau ... Bankdirektor
Bernd Mayer ... Bankdirektor
Franz-Josef Mayer ... Bankdirektor
Klaus Merz ... Bankdirektor
Markus Merz ... Bankdirektor
Franz Dierk Meurers ... Bankdirektor
Jens Ulrich Meyer ... Bankdirektor
Prof. Dr. Peter Otto Mülbert ... Universitätsprofessor
Michael Müller ... Rechtsanwalt
Dr. Hans-Wolfgang Neumann ... General Manager
S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg ... Geschäftsführender
Eigentümer
Armin Pabst ... Bankdirektor
Markus Pavlasek ... Bankdirektor
Claus Preiss ... Bankdirektor
Richard Riedmaier ... Bankdirektor
Harald Rösler ... Bankdirektor
Kay Schäding ... Bankdirektor
Georg Schäfer ... Bankdirektor
Dr. Martin Schilling ... Bankdirektor
Michael Schlagenhauer ... Bankdirektor
Dr. Eckhard Schmid ... Rechtsanwalt
Franz Schmid ... Bankdirektor
Andreas Schmidt ... Immobilienfachwirt (IHK)
Klaus Otmar Schneider ... Bankdirektor i. R.
Thorsten Schwengels ... Bankdirektor
Wolfgang Siemers ... Geschäftsführer
Hermann-Josef Simonis ... Bankdirektor
Jörg Stahl ... Bankdirektor
Thomas Stolper ... Bankdirektor
Stefan Terveer ... Bankdirektor
Werner Thomann ... Bankdirektor
Ulrich Tolksdorf ... Bankdirektor
Martin Trahe ... Bankdirektor
Wolfram Trinks ... Bankdirektor
Florian Uhl ... Geschäftsführer
Peter Voggenreiter ... Bankdirektor
Ulrich Weßeler ... Bankdirektor
Silke Wolf ... Geschäftsführerin
Michael Zaigler ... Geschäftsführer

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG

AM 14. APRIL 2018 UM 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017
2. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beratung über den Prüfungsbericht und Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts
5. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2017
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
6. Wahlen zum Aufsichtsrat
7. Beschluss über die Höhe der Aufsichtsratsvergütung
8. Beschluss über die Höhe der Sitzungsgelder der Vertreter
9. Beschluss zur Einführung einer neuen Satzung
Der Entwurf der Satzung kann von allen Vertretern/Mitgliedern während der Öffnungszeiten in der Hauptgeschäftsstelle der Münchener Hypothekenbank am Karl-Scharnagl-Ring 10 eingesehen werden. Die neue Satzung sowie eine Satzungssynopse liegen der Einladung bei.
10. Beschluss zur Einführung einer Wahlordnung
Der Entwurf der Wahlordnung kann von allen Vertretern/Mitgliedern während der Öffnungszeiten in der Hauptgeschäftsstelle der Münchener Hypothekenbank am Karl-Scharnagl-Ring 10 eingesehen werden. Die Wahlordnung sowie eine Synopse zur ehemaligen Satzungsregelung liegen der Einladung bei.
11. Sonstiges

VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

VORSTAND

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender
Bernhard Heinlein
Michael Jung

AUFSICHTSRAT

Wolfhard Binder ... Grafing
Vorsitzender
Dr. Hermann Starnecker ... Marktoberdorf
Stellvertretender Vorsitzender
Heinz Fohrer ... Esslingen (bis 08.04.2017)
Barbara von Grafenstein ... München
Josef Hodrus ... Leutkirch im Allgäu (ab 08.04.2017)
Jürgen Hölscher ... Lingen
Rainer Jenniches ... Bonn
Reimund Käsbauer ... München
Dr. Peter Ramsauer ... Traunwalchen
Michael Schäffler ... München
Gregor Scheller ... Forchheim
Kai Schubert ... Tritttau
Frank Wolf-Kunz ... München

TREUHÄNDER

Dr. Joseph Köpfer ... Ltd. Ministerialrat a. D., München
Dr. Günter Graf ... Ministerialdirigent, Egmating
Stellvertreter

BEIRÄTE

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

GENERALBEVOLLMÄCHTIGTER

Ingo Schramm

ANSPRECHPARTNER

UNTERNEHMENSZENTRALE

SITZ DER BANK

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. 089 5387 - 0 | Fax 089 5387 - 900

E-Mail: ServiceTeam800@muenchenerhyp.de
Internet: www.muenchenerhyp.de
Lotus Notes Adresse: mhb_hotline@mhb_eg

SERVICETEAM 800

Tel. 089 5387 - 800 | Fax 089 5387 - 900

HYPOLINE HOTLINE

Tel. 089 5387 - 145

GESCHÄFTSPROZESSOPTIMIERUNG

Ulrich Rutzenhöfer ... Tel. 089 5387 - 242

GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Dr. Jan Peter Annecke ... Tel. 089 5387 - 116

IMMOBILIEN | DIENSTLEISTUNGEN

N. N.

INFORMATIONSTECHNOLOGIE

Hans-Georg Klinkenberg ... Tel. 089 5387 - 555

KAPITALMARKT UND ZINSDISPOSITION

Michael Schäffler (kommissarisch) ... Tel. 089 5387 - 105

MARKTFOLGE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Gewerbekunden
Susanne Falkenberg ... Tel. 089 5387 - 359

Privatkunden

Ingo Schramm ... Tel. 089 5387 - 940

MARKTFOLGE KAPITALMARKT | TREASURY

Ingeborg Eitler ... Tel. 089 5387 - 608

PRIVATKUNDEN | WOHNUNGSWIRTSCHAFT | MAKLER

Dr. Peter Knorr ... Tel. 089 5387 - 593

PRIVATKUNDEN | WOHNUNGSWIRTSCHAFT | VERBUND

Thomas Hügler ... Tel. 089 5387 - 644

RECHNUNGSWESEN | STEUERN

Johann Götz ... Tel. 089 5387 - 204

RECHT

Günther Schwarz ... Tel. 089 5387 - 642

REVISION

Gisela Conrads ... Tel. 089 5387 - 469

RISIKOCONTROLLING | REGULATORIK

Hannsjörg Eisenreich ... Tel. 089 5387 - 744

SEKUNDÄRMARKTGESCHÄFT INTERNATIONAL

Guido Zeitler ... Tel. 089 5387 - 355

TREASURY

Rafael Scholz ... Tel. 089 5387 - 106

VORSTANDSSEKRETARIATE VON

Dr. Louis Hagen (Vorsitzender) ... Tel. 089 5387 - 407
Bernhard Heinlein ... Tel. 089 5387 - 401
Michael Jung ... Tel. 089 5387 - 404

VORSTANDSSTAB | ORGANISATION | PERSONAL

Dr. Phil Zundel ... Tel. 089 5387 - 319

REGIONALBÜROS DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK eG

REGIONALBÜRO AUGSBURG

Regionaldirektor: Peter Birgmeier
Münchener Hypothekenbank eG
Schertlinstraße 19
86159 Augsburg
Tel. 0821 25763 - 0
Fax 0821 25763 - 20

REGIONALBÜRO BERLIN

Regionaldirektor: Stefan Polter
Münchener Hypothekenbank eG
Kurfürstendamm 151
10709 Berlin
Tel. 030 329007 - 0
Fax 030 329007 - 20

REGIONALBÜRO DRESDEN

Regionaldirektor: Cornelius Dachselt
Münchener Hypothekenbank eG
Cossebauder Straße 20
01157 Dresden
Tel. 0351 427971 - 0
Fax 0351 427971 - 20

REGIONALBÜRO FRANKFURT

Regionaldirektor: Michael Hohmann
Münchener Hypothekenbank eG
Mainluststraße 12
60329 Frankfurt am Main
Tel. 069 743465 - 0
Fax 069 743465 - 20

REGIONALBÜRO HAMBURG

Regionaldirektor: Thomas Himstedt
Münchener Hypothekenbank eG
Brooktorkai 20
20457 Hamburg
Tel. 040 355430 - 0
Fax 040 355430 - 35

REGIONALBÜRO HANNOVER

Regionaldirektor: Karl-Heinz Meyer
Münchener Hypothekenbank eG
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. 0511 856144 - 0
Fax 0511 856144 - 20

REGIONALBÜRO KÖLN

Regionaldirektor: Heinz-Peter Noethgen
Münchener Hypothekenbank eG
Hohenzollernring 55
50672 Köln
Tel. 0221 500616 - 0
Fax 0221 500616 - 20

REGIONALBÜRO MÜNCHEN

Regionaldirektorin: Barbara von Grafenstein
Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. 089 5387 - 521
Fax 089 5387 - 566

REGIONALBÜRO MÜNSTER

Regionaldirektor: Wolfgang von Carnap
Münchener Hypothekenbank eG
Hafenweg 46-48
48155 Münster
Tel. 0251 91997 - 0
Fax 0251 91997 - 20

REGIONALBÜRO NÜRNBERG

Regionaldirektor: Klaus Böhmer
Münchener Hypothekenbank eG
Wallensteinstraße 61-63
90431 Nürnberg
Tel. 0911 214675 - 0
Fax 0911 214675 - 20

REGIONALBÜRO STUTTGART

Regionaldirektor: Gerd Schier
Münchener Hypothekenbank eG
Lange Straße 6
70173 Stuttgart
Tel. 0711 222962 - 0
Fax 0711 222962 - 22

ANSPRECHPARTNER IM AUSLAND

PARIS

ARP CONSEIL SARL
Pascal Roth
1 Rue François 1er
F-75008 Paris
Tel. +33 1 456262 - 50
Fax +33 1 456262 - 51
Pascal.Roth@groupe-arp.fr

WIEN

Dr. Georg Formanek GmbH
Dr. Georg Formanek
An der Wasserleitung 16
A-2721 Bad Fischau-Brunn
Tel. +43 664 51066 - 00
Fax +43 2639 328 - 23
Office@formanek-gmbh.at

MADRID

REALCIS S.L.
Peter von Puttkamer
Ribera del Loira, 28
E-28042 Madrid
Tel. +34 91 72105 - 53
Fax +34 91 72114 - 07
Info@realcis.com

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

BILDNACHWEISE

Tommy Lösch
Anton Latussek | NK Film GmbH
Nils Krebs | NK Film GmbH



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