

Wirtschaftsbericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- » **Wachstum der Weltwirtschaft verlangsamte sich nochmals**
- » **Lebhaftes Emissionsgeschehen an den Pfandbrief- und Covered-Bond-Märkten**
- » **Immobilienboom ging ins zehnte Jahr**
- » **Umsatzrekord am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt**

Konjunkturelle Entwicklung

Die Weltkonjunktur verlor im Verlauf des Jahres 2019 stärker an Schwung als zu Jahresbeginn erwartet. Vor allem im zweiten Halbjahr ließ die wirtschaftliche Aktivität nach, sodass der IWF in seiner Schätzung vom Januar 2020 nur noch von einem Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts von 2,9 Prozent für das Gesamtjahr ausgeht. Beeinflusst wurde die Konjunktur vor allem von der anhaltenden Schwäche der Industrieproduktion und des Welthandels. Die nachlassende Dynamik spürten sowohl die Industrie- als auch die Schwellen- und Entwicklungsländer. Bei den Industrieländern machte sich vor allem die schwächere Entwicklung der Konjunktur in den USA bemerkbar.

Das Wirtschaftswachstum des Euroraums ließ ebenfalls nach und erreichte 2019 einen Zuwachs von 1,2 Prozent. Dämpfend wirkte vor allem die mäßige Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und Italien. Gestützt wurde die Konjunktur im Euroraum vor allem von den Investitionen und den staatlichen Ausgaben, wohingegen der private Konsum nachgab.

Deutschland erlebte mit einem Zuwachs von nur 0,6 Prozent das geringste Wachstum der vergangenen fünf Jahre. Dabei erwies sich vor allem der Konsum als Stütze der Konjunktur. Gestiegen sind aber auch die Investitionen, darunter insbesondere die Bauinvestitionen, die um 3,8 Prozent zunahmen. Die stärksten Impulse gingen dabei vom Tiefbau und vom Wohnungsbau aus. Die Wirtschaftsleistung der Industrie war hingegen rückläufig – mit Ausnahme des Baugewerbes.

Die durchschnittliche Inflationsrate ging auf 1,4 Prozent zurück. Grund dafür ist, dass sich vor allem die Preise für Energie und Nahrungsmittel insgesamt nur moderat erhöhten. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz der nachlassenden Konjunktur recht stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um rund 400.000 auf 45,3 Millionen. Die Arbeitslosigkeit hat weiter abgenommen und lag im Durchschnitt bei unter 2,3 Millionen; das sind 73.000 weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent.

Finanzmärkte

Trotz Konjunkturschwäche konnten die Aktienmärkte deutliche Zugewinne verbuchen. Dies lag vor allem an der niedrigen Kursbasis zu Jahresanfang, den fehlenden Anlagealternativen und der Niedrigzinspolitik der Notenbanken. Diese reagierten auf die konjunkturelle Schwäche und die niedrigen Inflationsdaten überwiegend mit expansiven geldpolitischen Maßnahmen.

Insbesondere die US-amerikanische Notenbank Fed änderte ihre Zinspolitik und senkte die Leitzinsen im Jahresverlauf dreimal um je 0,25 Prozentpunkte, sodass sie zuletzt bei einer Spanne von 1,5 bis 1,75 Prozent lagen. Ihren Bilanzsummenabbau stoppte die Fed zum 1. August; somit werden aktuell alle fälligen Wertpapiere wieder am Markt reinvestiert.

Die EZB senkte im September den Einlagensatz um 0,1 Prozentpunkte auf minus 0,5 Prozent. Der Hauptrefinanzierungssatz blieb unverändert bei 0,0 Prozent. Zusätzlich reaktivierte sie ihr Assetankaufprogramm. Seit November 2019 werden somit neben den fälligen Wertpapieren auch wieder monatlich 20 Mrd. Euro neu angekauft.

Weitere Notenbanken, wie die Bank of Japan und Schweizerische Nationalbank, änderten ihre Zinspolitik nicht und beließen die Leitzinsen auf dem bestehenden niedrigen Niveau.

RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2019

IN %



Quelle: Bloomberg (Schlusskurse)

Auch die Bank of England beließ ihren Leitzins trotz höherer Inflationsdaten unverändert bei 0,75 Prozent, da die wirtschaftlichen Perspektiven durch die Brexit-Diskussion und den Handelskonflikt zwischen der EU und den USA unsicher waren.

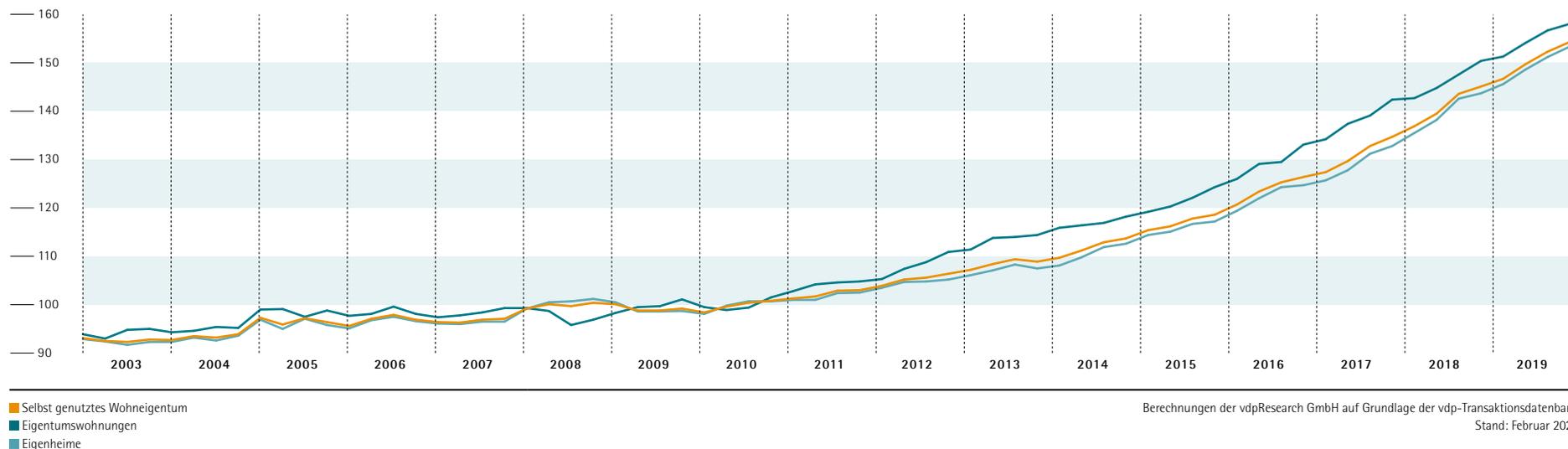
Am Rentenmarkt sorgten die kraftlose wirtschaftliche Entwicklung und niedrige Inflationsraten im Jahresverlauf für deutlich fallende Renditen. Zehnjährige Bundesanleihen erreichten Anfang September einen Tiefstand von minus 0,74 Prozent. Durch die Entspannung im Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die Einigung auf ein Brexit-Abkommen stieg die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihen bis zum Jahresende wieder bis auf minus 0,185 Prozent.

Am Devisenmarkt konnte der US-Dollar insgesamt zulegen und profitierte von der im Vergleich zu Europa robusteren Verfassung der US-Wirtschaft und höheren Geldmarktzinsen. Am Jahresende notierte der Euro bei gut 1,12 US-Dollar, während er zu Jahresbeginn noch bei 1,15 USD stand. Auch der Schweizer Franken konnte im Jahresverlauf von 1,13 CHF gegenüber dem Euro auf 1,09 CHF zum Jahresende zulegen. Die schwächeren Wirtschaftsdaten und die politischen Unsicherheiten in Europa belasteten den Euro stärker, während der Schweizer Franken von seinem Status als „sicherer Hafen“ profitierte. Das britische Pfund wurde durch die Diskussionen um den Brexit und dessen mögliche Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung Großbritanniens zwischenzeitlich belastet und der Euro notierte Mitte August noch bei 0,93 GBP. Zum Jahresende konnte das Pfund mit dem deutlichen Wahlsieg

von Boris Johnson und den klareren Brexit-Perspektiven kräftig zulegen und notierte zum Jahresschluss im Vergleich zum Euro mit 0,846 GBP.

Nachdem zu Jahresanfang am Covered-Bond-Markt noch deutliche Spreadausweitungen zu verzeichnen waren, kehrte sich diese Entwicklung mit erneut sinkenden Zinsen wieder um. Der Primärmarkt war im zweiten Halbjahr zunehmend von negativen Renditen geprägt. Dadurch konnten im Jahr 2019 auch längere Laufzeiten im Benchmarkformat platziert werden, da diese positive Renditen erzielten. Darüber hinaus beeinflusste die EZB trotz des zwischenzeitlich eingestellten Ankaufsprogramms das Umfeld im Segment der Benchmarkemissionen. Im September kündigte die EZB an, das Ankaufsprogramm für Covered Bonds ab November wieder aufzu-

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND JAHR 2010 = 100



nehmen, und begann ab diesem Zeitpunkt erneut mit den Ankäufen, sodass sich der Anteil der EZB an den Primärmarkt-emissionen entsprechend erhöhte.

Insgesamt war das Emissionsgeschehen am Primärmarkt erneut sehr rege. Es wurden in Euro denominated Benchmarks Covered-Bonds im Volumen von 135 Mrd. Euro emittiert. Damit lag das Emissionsvolumen auf dem Vorjahresniveau. Der größte Anteil davon entfiel auf deutsche Emittenten, gefolgt von französischen.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

Wohnimmobilien Deutschland

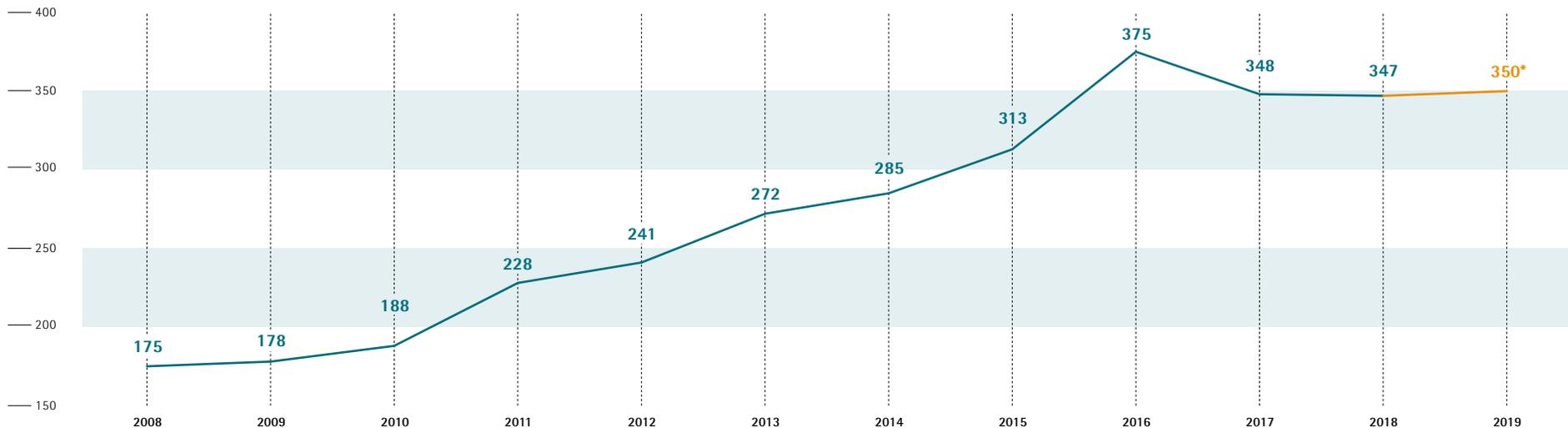
Der Aufschwung am deutschen Wohnimmobilienmarkt hielt an. Das mittlerweile zehnte Jahr in Folge stiegen die Kaufpreise

und Mieten für Häuser und Wohnungen insgesamt betrachtet deutlich. Im Vergleich zu 2018 wurden jedoch niedrigere Wachstumsraten verzeichnet. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ermittelte im vdp-Immobilienpreisindex für das Jahr 2019 ein Plus von 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Den größten Preiszuwachs gab es bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Anstieg von 7,0 Prozent. Bei Mehrfamilienhäusern lag der Preisanstieg bei 6,2 Prozent und bei Eigentumswohnungen bei 5,9 Prozent. In den sieben größten Städten Deutschlands schwächte sich das Preiswachstum im Jahresverlauf immer mehr ab und verlor im Vergleich zu den hohen Zuwachsraten des Vorjahres von rund 10 Prozent mit 3,9 Prozent bei selbst genutztem Wohneigentum und 4,2 Prozent bei Mehrfamilienhäusern erheblich an Dynamik. Die Mietpreisentwicklung hat sich ebenfalls verlangsamt und lag nach den Auswertungen von vdpResearch

bei Mehrfamilienhäusern deutschlandweit bei 4,5 Prozent und in den Top-7-Städten bei 3,1 Prozent.

Der Preisanstieg bei Wohnimmobilien ist weiterhin auf eine hohe Nachfrage sowie eine zunehmende Wohnungsknappheit in wachstumsstarken Regionen zurückzuführen. In den Jahren 2020 bis 2021 werden pro Jahr mehr als 340.000 neue Wohnungen in Deutschland benötigt. Für 2019 meldete die Bauindustrie die Fertigstellung von rund 300.000 neuen Wohnungen. In der Folge hat sich der Bauüberhang – das heißt genehmigte, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldete Bauvorhaben – weiter aufgebaut, und zwar von über 650.000 auf über 693.000 Wohnungen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die starke Auslastung der Bauunternehmen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Baugenehmigungen wider. In den ersten elf Monaten des Jahres wurden

WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2008–2019
 IN TSD.



* Geschätztes Jahresergebnis.

Quelle: Statistisches Bundesamt

in Deutschland insgesamt rund 320.000 Wohnungen genehmigt, was nur leicht über dem Vorjahresniveau liegt.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt blieb für institutionelle Investoren attraktiv. Ernst & Young ermittelte für 2019 ein Transaktionsvolumen von 18,8 Mrd. Euro für Wohnimmobilienportfolios. Das sind 1,2 Mrd. Euro oder 7 Prozent mehr als im Vorjahr. Dominiert wurde der institutionelle Wohnungsmarkt nach wie vor von inländischen Anlegern, die über 90 Prozent des Umsatzes auf sich vereinten. Fast die Hälfte des Transaktionsvolumens entfiel ähnlich wie im Vorjahr auf die sieben größten Städte, wobei auf Berlin mit 4,2 Mrd. Euro rund ein Fünftel des gesamten Transaktionsvolumens entfiel.

Mit der anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnimmobilien stieg erneut das Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung.

Der vdp schätzt für das Jahr 2019 einen Zuwachs um rund 5 Prozent auf rund 240 Mrd. Euro. Neben der hohen Nachfrage nach Wohnungen und Häusern liegt dies vor allem an den weiter steigenden Kaufpreisen. So hat sich nach den Erhebungen des vdp im Jahr 2019 der Darlehensanteil bei Wohnimmobilienfinanzierungen auf durchschnittlich über 80 Prozent erhöht. Auch die Kreditbelastungsquote – Zins und Tilgung im Verhältnis zum Einkommen – hat zugenommen. Dies zeigt, dass das Zinsniveau, obwohl es im Jahr 2019 neue Tiefstände erreicht hat, den Anstieg der Immobilienpreise nicht mehr kompensieren kann.

Angesichts der anhaltenden Preisdynamik am Wohnimmobilienmarkt verstummten auch 2019 nicht die Diskussionen um Übertreibungen am Immobilienmarkt und die Herausbildung von Preisblasen. Die Deutsche Bundesbank warnte in

ihrem aktuellen Finanzstabilitätsbericht erneut vor Gefahren für die Werthaltigkeit der als Kreditsicherheiten hinterlegten Wohnimmobilien, die aus regionaler Überbewertung von Immobilien entstehen können. Insgesamt aber sieht die Bundesbank weiterhin keine „die Finanzstabilität gefährdende Spirale aus stark steigenden Wohnimmobilienpreisen und Wohnimmobilienkrediten verbunden mit einer Erosion der Kreditvergabestandards“.

Um möglichen Risiken aus niedrigen Zinsen und hohen Bewertungen am Immobilienmarkt entgegenzuwirken, hat die BaFin auf Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität im Juli 2019 einen antizyklischen Kapitalpuffer aktiviert, der von den Banken spätestens ab Juli 2020 erfüllt werden muss. Dieser antizyklische Kapitalpuffer ist zusätzlich zu den bestehenden Kapitalanforderungen einzuhalten.

Wohnimmobilien international

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte entwickelten sich 2019 insgesamt betrachtet positiv. Die Hauspreise stiegen in nahezu allen EU-Staaten, nur in Italien waren sie leicht rückläufig. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum schwächte sich der Preisauftrieb im ersten Halbjahr 2019 leicht ab, erreichte aber nach den Erhebungen von Eurostat im zweiten Quartal 2019 immer noch einen Zuwachs von 4,2 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal.

Der Schweizer Wohnungsmarkt entwickelte sich verhalten. Die niedrigen Zinsen und die daraus resultierenden fehlenden Anlagealternativen sorgten zwar für eine gute Nachfrage nach Immobilien, dafür erhöhten sich durch eine weiterhin starke Bautätigkeit bei Mietwohnungen die Leerstände auf durchschnittlich 1,7 Prozent zum Ende des zweiten Quartals 2019. Die landesweit höchsten Leerstände zeigten sich im Tessin und in der Ostschweiz, die niedrigsten in den Kantonen Genf, Basel, Zug und der Stadt Zürich. Die Angebotsmieten sind deshalb weiter gesunken und lagen am Ende des dritten Quartals 2019 im Landesdurchschnitt um rund 1 Prozent unter dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen sind 2019 nur leicht gestiegen. Denn inzwischen haben die Immobilienpreise ein so hohes Niveau erreicht, dass sich immer weniger Haushalte den Erwerb von Wohneigentum leisten können. Dies zeigt sich insbesondere an einer rückläufigen Wohneigentumsquote. Am Immobilienfinanzierungsmarkt sind die Zinsen im Berichtsjahr auf neue Tiefstände gesunken. So vergaben auch in der Schweiz manche Anbieter zehnjährige Festzinshypotheken für unter 1 Prozent Zins. Besonders nachgefragt wurden deshalb Hypotheken mit langer Zinsbindung. Insgesamt wuchsen die Hypothekenbestände nach den Angaben der Schweizerischen Nationalbank mit rund 3 Prozent wie in den Vorjahren. Andererseits stellten die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen zunehmend eine Hürde für die privaten Haushalte dar.

In Österreich stiegen die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2019 um 6,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. 2019 wurden etwa 65.000 neue Wohnungen in Österreich gebaut, die in etwa der Nachfrage nach neuem Wohnraum entsprechen. Dabei ist die Nachfragesituation je nach Region sehr unterschiedlich. So haben sich die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Wien in den letzten zehn Jahren verdoppelt, während in ganz Österreich die Preise im gleichen Zeitraum um 80 Prozent gestiegen sind. Insbesondere in Wien wird der Nachfrageüberhang durch neue Wohnhochhäuser hervorgerufen.

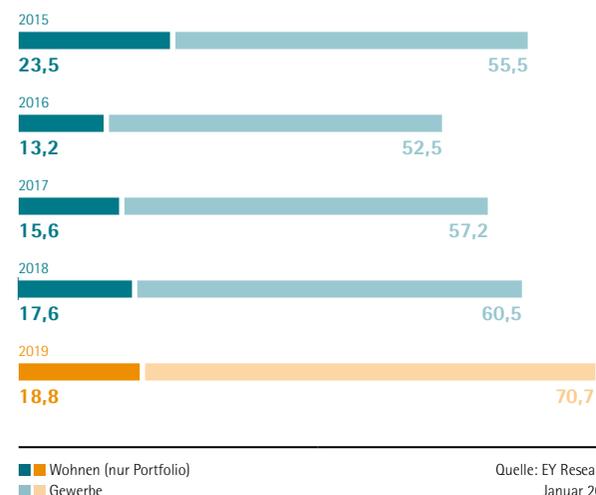
Gewerbeimmobilien Deutschland

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt erlebte entgegen den Erwartungen vieler Experten erneut ein Rekordjahr. Das Transaktionsvolumen stieg nach den Erhebungen von Ernst & Young um 17 Prozent auf 70,7 Mrd. Euro. Das anhaltende Niedrigzinsniveau und ein hoher Anlagedruck sorgten dabei für eine weiterhin starke Nachfrage. Der deutliche Anstieg des Transaktionsvolumens ist allerdings vor allem auf die Zunahme von Großtransaktionen und ein dynamisches und umsatzstarkes Schlussquartal zurückzuführen.

Über 50 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Investitionen in Büroimmobilien. Sie blieben damit die beliebteste Anlageklasse. Die Bürospitzenrenditen sanken aufgrund des hohen Anlagedrucks in den Immobilienhochburgen auf 2,9 Prozent netto. Die niedrigsten Spitzenrenditen wurden für Büroimmobilien in Berlin und München erzielt.

In den sieben größten Städten wurden knapp über 4 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet – ein Plus von 1,6 Prozent im Vorjahresvergleich. Die höchsten Büroflächenumsätze wurden in München und Berlin erzielt. Berlin wies zudem mit 1,8 Prozent die niedrigste Leerstandsquote auf. Auch insgesamt waren die Leerstandsquoten in den größten

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND 2015–2019
 IN MRD. €



Städten Deutschlands rückläufig. Die Nachfrage nach Büroflächen wurde zudem durch weiter steigende Beschäftigtenzahlen unterstützt.

Sinkende Leerstände und eine relativ geringe Neubautätigkeit führten dazu, dass sich die Neuvertragsmieten für Büroflächen 2019 deutlich erhöhten, wobei die Mietsteigerung mit 10,6 Prozent in Köln und 8,8 Prozent in Berlin am höchsten ausfiel. Die relative Flächenknappheit in den Innenstädten bedeutete eine Verlagerung der Vermietungsaktivitäten in zentrumsnahe Teilmärkte außerhalb der Innenstädte. Dadurch stieg in den Metropolen die Spitzenmiete in den Innenstädten weniger stark als die Durchschnittsmiete in anderen Teilmärkten.

Einzelhandelsimmobilien waren mit einem Anteil von 17 Prozent am Transaktionsvolumen weiterhin die zweitstärkste Anlageklasse, lagen jedoch mit rund 13 Mrd. Euro nur leicht über dem Investitionsvolumen des Vorjahres. Grund sind vor allem die strukturellen Veränderungen im Handelssegment, die sich unter anderem durch die stärkere Konkurrenz des Online-Handels, aber auch durch eine stärkere Ausprägung der Segmente Gastronomie und Freizeit bemerkbar machten. Diese zeigten sich insbesondere an der Nettoanfangsrendite für Shopping-Center. Im Jahresverlauf stieg die Spitzenrendite für Shopping-Center in Deutschland um 40 Basispunkte auf 4,5 Prozent netto. Dies ist die einzige Nutzungsart in Deutschland, bei der Investoren 2019 vorsichtiger geworden sind und bei der höhere Renditen zu beobachten waren.

Gewerbeimmobilien international

2019 wurden europaweit Gewerbeimmobilien im Volumen von 281 Mrd. Euro durch institutionelle Investoren erworben. Dies entspricht einem Zuwachs um 2,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Erneut wurde das Ergebnis insbesondere vom starken Investitionsgeschehen in Deutschland getragen.

Die anhaltende Dominanz von Büroimmobilien auf dem Investmentmarkt ist auf eine sehr gute Verfassung der Büromärkte in vielen Staaten zurückzuführen. Der Flächenumsatz verzeichnete in Europa zwar einen leichten Rückgang um etwa 4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, es wurden aber immer noch 9,6 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet. Grund für diese Entwicklung war ein Mangel an geeigneten Büroflächen. Europaweit standen nur 5,6 Prozent der Büroflächen leer, das ist die niedrigste Quote seit 2002. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mietpreise um 6,2 Prozent.

Das Transaktionsvolumen in Großbritannien reduzierte sich auf rund 36 Mrd. Euro im Jahr 2019. Im Vergleich dazu wurde im Jahr 2015, dem Jahr vor dem Brexit-Referendum, etwa doppelt so viel in Gewerbeimmobilien in Großbritannien investiert. Während die Unsicherheiten im Hinblick auf die Auswirkungen des Brexit den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Großbritannien bereits beeinträchtigten, war am Bürovermietungsmarkt bislang keine Eintrübung erkennbar. Die Leerstandsquote war in London weiter rückläufig. Die relative Knappheit an Flächen bei anhaltend hoher Nachfrage schlug sich deutlich in den Spitzenmieten nieder, die in der Londoner City um 14 Prozent zulegten. Eine gegenläufige Entwicklung wird bei Einzelhandelsimmobilien insbesondere in regionalen Märkten beobachtet. Großbritannien verfügt über den höchsten E-Commerce-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Europa, was sich inzwischen durch steigende Leerstände und einen Rückgang der Einzelhandelsmieten bei Neuvermietungen bemerkbar macht.

Der französische Investmentmarkt zeigte sich mit rund 37 Mrd. Euro Transaktionsvolumen robust und registrierte erstmals ein höheres Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien als der britische. Auch in Frankreich war der Büroimmobilienmarkt mit einem Anteil von über 64 Prozent des Investitionsvolumens das bedeutendste Segment. Drei Viertel des Marktgeschehens entfielen auf den Großraum Paris, der von einem deutlichen Zuwachs der Zahl der Beschäftigten profitierte. Der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 erreichte 1,7 Mio. Quadratmeter und die Leerstandsquote fiel auf 4,8 Prozent.

In den Niederlanden gab die gute wirtschaftliche Entwicklung auch dem gewerblichen Immobilienmarkt Auftrieb. Am Investmentmarkt wurde ein Transaktionsvolumen von rund

18,4 Mrd. Euro erreicht, wobei der weit überwiegende Teil von internationalen Investoren getätigt wurde. Der Fokus lag auf Büroimmobilien. Das Angebot an Büroflächen war aufgrund der hohen Nachfrage knapp. Zum Jahresende sank die Leerstandsquote im Raum Amsterdam auf 5,5 Prozent.

In Spanien wurden 2019 14,3 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert, wovon allein auf Madrid 80 Prozent und weitere 17 Prozent auf Barcelona entfielen. Wichtigste Nutzungsart waren auch in Spanien Büroimmobilien, gefolgt von Mehrfamilienhäusern und Einzelhandelsimmobilien. Insbesondere der spanische Einzelhandel gilt im internationalen Vergleich als relativ resistent gegenüber dem Online-Handel, weil das Einkaufserlebnis einen höheren Stellenwert als in anderen Ländern einnimmt. Daher blieben viele Investoren an Handelsimmobilien in den spanischen Metropolen interessiert, die stabile Mieteinnahmen und zukünftiges Wachstumspotenzial versprachen.

Der US-amerikanische gewerbliche Investmentmarkt erlebte einen kräftigen Kapitalzufluss. In den ersten drei Quartalen 2019 wurden insgesamt rund 540 Mrd. US-Dollar investiert; das waren 6,4 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Die größten Zuwächse entfielen auf die Anlageklassen Logistik- und Industrieimmobilien, während sich das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien deutlich moderater erhöhte. Von Investorensseite wurde der bereits weit fortgeschrittene Zyklus auf dem Nutzermarkt kritisch betrachtet. Dennoch wurde in allen für die MünchenerHyp relevanten Teilmärkten – Boston, Chicago, Los Angeles, New York, San Francisco, Seattle, Washington, D.C. – weiterhin ein Mietpreiswachstum verzeichnet. In diesen Top-Märkten reduzierte sich zudem die Leerstandsquote im Jahresvergleich. Demgegenüber standen landesweit Ende 2019 rund 14,2 Prozent des Büroflächenbestandes leer.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- » **Hypothekenneugeschäft entwickelt sich dynamisch und erreicht neues Rekordvolumen von 6,5 Mrd. Euro**
- » **Markteintritt in Österreich mit privaten Immobilienfinanzierungen**
- » **Große Investorennachfrage nach Benchmark-Hypothekendarlehen der MünchenerHyp**
- » **MünchenerHyp ist erster ausländischer Emittent einer Additional-Tier-1-Anleihe in der Schweiz**

Hypothekenneugeschäft

Die MünchenerHyp akquirierte im vergangenen Jahr das mit Abstand höchste Neugeschäft in der Geschichte der Bank. Das Rekordergebnis des Vorjahres konnten wir um 15 Prozent auf 6,5 Mrd. Euro ausweiten (2018: 5,6 Mrd. Euro). Damit übertraf das Zusagevolumen deutlich die im letztjährigen Geschäftsbericht vorgenommene Prognose. Zweistellige Zuwachsraten erzielten wir sowohl im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung als auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung.

In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung stieg das Neugeschäft um 18 Prozent auf 3,7 Mrd. Euro (Vorjahr 3,1 Mrd. Euro). Der größte Teil des Zuwachses entfiel auf das Verbundgeschäft mit den deutschen Genossenschaftsbanken. Wir erzielten ein Ergebnis von 2,8 Mrd. Euro. Das sind rund 400 Mio. Euro oder 17 Prozent mehr als im Vorjahr. Nie zuvor hatten unsere genossenschaftlichen Partnerbanken ein so hohes Finanzierungsvolumen an uns vermittelt. Intensivierte Marktbearbeitung, Ausbau des höhervolumigen Finanzierungsegments – Select- und Individualgeschäft – sowie die Einführung digitaler Prozesse haben die Geschäftsentwicklung positiv beeinflusst. So waren unsere Vertriebsaktionen

noch erfolgreicher verlaufen als im Vorjahr. Durch verstärkte Vertriebsaktivitäten und verbesserte interne Prozesse stieg die Nachfrage nach unseren höhervolumigen Finanzierungen bis 1 Mio. Euro um fast 50 Prozent. Darüber hinaus profitierten wir von der starken Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen vor dem Hintergrund der historischen Tiefstände bei den Zinsen.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzierungsvermittler in Deutschland stieg gegenüber dem Vorjahr um 30 Prozent auf 657 Mio. Euro.

In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance konnten wir das Neugeschäft mit 290 Mio. Euro Zusagevolumen wie geplant leicht ausweiten. Von den Schweizer Kunden wurde dabei die Ausweitung unseres Produktangebots gut aufgenommen. So bieten wir jetzt Zinsbindungen bis zu 15 Jahren

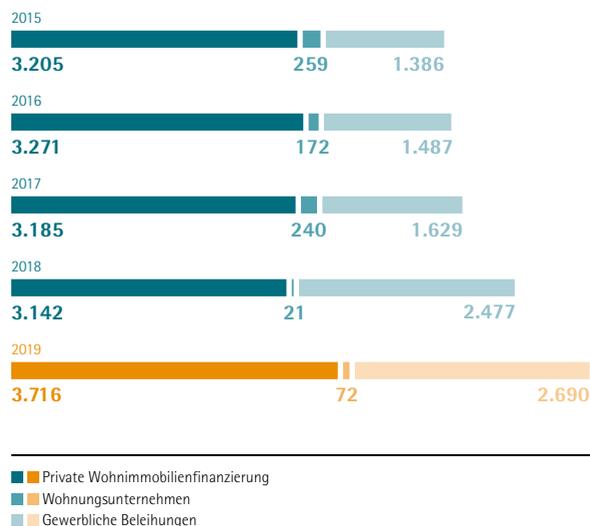
und Forwardzeiträume bis zu 18 Monate vor Ablauf der Zinsbindung an. Wir haben dadurch unsere Position im weiterhin sehr ausgeprägten Wettbewerb am Schweizer Finanzierungsmarkt festigen können. Dies zeigte sich auch bei den Proлонationen, die wir um 12 Prozent auf 437 Mio. Euro steigern konnten.

Mitte 2019 erfolgte der Markteintritt in Österreich. Unsere dortigen Finanzierungen richten sich an Privatpersonen mit Wohnsitz in Österreich und sind mit in Österreich gelegenen Immobilien besichert. Der Absatz unserer Produkte erfolgte über freie Vermittler, die auf die Beratung von Immobilienfinanzierungen spezialisiert sind. Erste Abschlüsse in Höhe von 8 Mio. Euro konnten in dieser Markteintrittsphase erzielt werden.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung agierten wir sehr erfolgreich. Das Neugeschäftsvolumen durchbrach zum zweiten Mal in Folge seit der Finanzmarktkrise die Marke von 2 Mrd. Euro. Insgesamt vergaben wir gewerbliche Finanzierungen in einem Volumen von 2,8 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 2,5 Mrd. Euro ist dies eine Steigerung um 11 Prozent, und dies trotz des hohen Wettbewerbs. Auch unter Ertragsgesichtspunkten entwickelte sich das Neugeschäft positiv. Zu dieser positiven Entwicklung trugen auch einige großvolumige Underwritings bei, die nachträglich vorwiegend in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe syndiziert wurden.

Zu diesem Ergebnis hat insbesondere das Inlandsgeschäft beigetragen, das um 40 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro ausgebaut werden konnte. Maßgeblich dafür waren insbesondere die Finanzierungen, die wir für unsere Kunden im Süden Deutschlands ausreichten. Das Auslandsgeschäft verringerte sich mit 0,9 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent, wobei die USA (nur Konsortialgeschäft) mit 34 Prozent wieder den

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2015–2019
 ZUSAGEN IN MIO. €



BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP
10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG | IN %



Stand: 02.01.2020

größten Anteil beisteuerten. Es folgten Spanien und die Niederlande mit jeweils rund 25 Prozent und Frankreich mit rund 10 Prozent.

Durch den fortgeschrittenen Immobilienzyklus ergab sich am Markt ein für Investoren und Finanzierer herausfordernd hohes Preisniveau. Aus Risikosicht behielten wir unsere konservative Finanzierungsausrichtung mit dem Fokus auf klassische Endfinanzierungen bei. Positiv erachten wir die gleichbleibend hohen Eigenkapitalanteile bei den Finanzierungsstrukturen. Mit Blick auf die nachhaltige Ertragskraft der finanzierten Immobilien achteten wir insbesondere auf angemessene nachhaltige Cashflows.

Kapitalmarktgeschäft

Hohe regulatorische Anforderungen und niedrige Asset-spreads bestimmten nach wie vor unsere Anlagestrategie in Wertpapieren der öffentlichen Hand und Banken. LCR-fähige Wertpapiere handeln weiter auf teuren Spreadniveaus. Der Kauf von bonitätsstarken Staats- und Banktiteln würde im aktuellen Umfeld netto Bilanzsummenkosten verursachen und wurde daher sehr restriktiv betrieben.

Per saldo wurde das Bestandsvolumen um 0,4 Mrd. Euro auf 4,1 Mrd. Euro reduziert. Das Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2019 bei 44,5 Mio. Euro nach 7 Mio. Euro im Jahr 2018.

Refinanzierung

Der Schwerpunkt in der Refinanzierung lag auch 2019 auf der Emission von Hypothekendarlehen, sowohl wie bisher in Euro als auch deutlich verstärkt in Schweizer Franken.

Die Anleihen in Schweizer Franken dienen uns zur währungskongruenten Refinanzierung unserer Immobilienfinanzierungen in der Schweiz. Insgesamt belief sich unser Emissionsvolumen in Schweizer Franken auf 2,1 Mrd. CHF.

Davon konnten Hypothekendarlehen mit einem Volumen von rund 1,9 Mrd. CHF abgesetzt werden. Mit diesem Volumen war die MünchenerHyp der größte ausländische Emittent von gedeckten Anleihen in der Schweiz im Jahr 2019. Davon

wurden rund 870 Mio. CHF über Benchmarkemissionen platziert, die neu begeben oder aufgestockt wurden, und rund 1 Mrd. CHF über Privat Placements. Darüber hinaus konnte im Oktober eine Senior-Preferred-Anleihe in Höhe von 100 Mio. CHF emittiert werden.

Den Auftakt der großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten in Euro bildete die Aufstockung eines bestehenden Hypothekendarlehenpfandbriefs im Februar. Dazu wurde das Nominalvolumen der im November 2027 fälligen Anleihe um 250 Mio. Euro auf 750 Mio. Euro erhöht. Die Transaktion stieß auf reges Investoreninteresse.

Im April 2019 konnten wir sehr erfolgreich einen Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Mio. Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren emittieren. Dies ist die längste Laufzeit, die jemals am Darlehenpfandbriefmarkt im Benchmarkformat begeben wurde. Die Emission wurde von den Investoren außerordentlich stark nachgefragt. Das Orderbuch wurde nach einer Stunde bei über 3 Mrd. Euro geschlossen. Der Kupon beträgt 1,0 Prozent. Der Darlehenpfandbrief wurde zu einem Preis von sieben Basispunkten über Swap-Mitte platziert.

Zu Beginn des zweiten Halbjahres emittierten wir – ebenfalls sehr erfolgreich – mit einem Volumen von 600 Mio. USD und einer Laufzeit von drei Jahren und vier Monaten einen weiteren Hypothekendarlehenpfandbrief im Benchmarkformat. Das gedeckte Wertpapier hat einen Kupon von 2,0 Prozent. Das Orderbuch überstieg 1,2 Mrd. USD. Das Emissionsvolumen verteilte sich auf 31 Einzelorders aus elf Ländern. Fast 70 Prozent der Investoren kamen aus dem Ausland.

Im August 2019 konnten wir einen Hypothekendarlehenpfandbrief in Höhe von 500 Mio. Euro mit einer kurzen Laufzeit von vier Jahren und deutlich negativer Rendite begeben. Diese Emission wurde vor allem international sehr stark nachgefragt. Das Orderbuch wurde bei knapp 900 Mio. Euro geschlossen. Der Kupon beträgt 0,01 Prozent. Die Rendite beläuft sich auf minus 0,567 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von zwei Basispunkten unter Swap-Mitte.

Im November 2019 hat die MünchenerHyp als erster ausländischer Emittent eine Additional-Tier-1-Anleihe in Schweizer Franken in der Schweiz begeben. Die Emission war ein großer Erfolg und deutlich überzeichnet. Die Anleihe beläuft sich auf

125 Mio. CHF. Der Kupon beträgt 3,125 Prozent. Dies ist der niedrigste Kupon einer öffentlich platzierten Additional-Tier-1-Anleihe eines deutschen Emittenten. Die Laufzeit ist unbestimmt. Die Anleihe kann erstmals im Juni 2025 gekündigt werden. Über 80 Prozent des Emissionsvolumens wurden in der Schweiz gezeichnet. Die Anleihe dient zum einen der Unterlegung des Hypothekengeschäfts in der Schweiz. Zum anderen optimiert die MünchenerHyp damit ihre Eigenkapitalstruktur in Bezug auf die regulatorischen Anforderungen an zusätzliches Kernkapital.

Das gesamte Emissionsvolumen der MünchenerHyp am Kapitalmarkt betrug im Berichtsjahr rund 6,1 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung entfielen auf Hypothekendarlehenpfandbriefe 4,8 Mrd. Euro, auf die ungedeckte Refinanzierung 1,2 Mrd. Euro und rund 114 Mio. Euro (125 Mio. CHF) auf die Additional-Tier-1-Anleihe. Weiterhin wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp keine Öffentlichen Darlehenpfandbriefe begeben.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

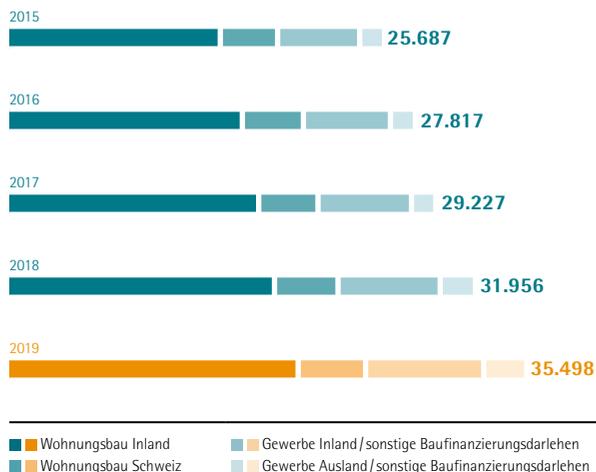
- » Bestand an Hypothekenfinanzierungen steigt auf 35,5 Mrd. Euro
- » MünchenerHyp mit 19,8 Prozent harter Kernkapitalquote weiter gut kapitalisiert
- » Zinsüberschuss steigt auf rund 300 Mio. Euro
- » Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit ist mit 73,6 Mio. Euro auf Vorjahresniveau

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2019 auf 42,9 Mrd. Euro nach 40,4 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2018. Der Anstieg ist erneut auf das anhaltend gute Neugeschäft zurückzuführen.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 3,5 Mrd. Euro auf 35,5 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Zuwachs von 1,9 Mrd. Euro war erneut die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland.

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP 2015–2019
IN MIO. €



Der Bestand an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 19,7 Mrd. Euro (Vorjahr 18,1 Mrd. Euro) und im Ausland 4,7 Mrd. Euro (Vorjahr 4,4 Mrd. Euro). Neben dem Finanzierungsgeschäft in der Schweiz sind in diesem Bestand erstmals auch Finanzierungen in Österreich enthalten. Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen beträgt 11,1 Mrd. Euro (Vorjahr 9,5 Mrd. Euro). Davon entfallen 3,0 Mrd. Euro (Vorjahr 2,4 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt sind dabei die USA mit 21 Prozent (Vorjahr 19 Prozent) gefolgt von Großbritannien und Frankreich mit jeweils 18 Prozent (Vorjahr 21 Prozent und 17 Prozent) und den Niederlanden mit 17 Prozent (Vorjahr 17 Prozent).

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie von 4,5 Mrd. Euro auf 4,1 Mrd. Euro; davon sind 2,0 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2019 plus 47 Mio. Euro (Vorjahr plus 41 Mio. Euro). Darin gingen stille Lasten in Höhe von 0 Mio. Euro (Vorjahr 1 Mio. Euro) aus Wertpapieren aus den Peripheriestaaten des Euroraums und Banken dieser Staaten ein. Das Gesamtvolumen dieser Wertpapiere betrug zum Jahresende 2019 noch 0,2 Mrd. Euro (Vorjahr 0,3 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.

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich um 1,7 Mrd. Euro auf 36,4 Mrd. Euro. Davon entfielen 26,6 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 2,2 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 7,5 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmitteln und Kundeneinlagen – stieg von 37,9 Mrd. Euro im Vorjahr auf 40,2 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2019.

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

ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN
 IN TSD. €

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2019	1.742.936	2.128.452	3.871.388
Namenschuldverschreibungen	39.304	1.278.993	1.318.297
davon Institutionelle Anleger	39.261	1.266.993	1.306.254
Schuldscheindarlehen Passiv	624.521	807.959	1.432.480
davon Institutionelle Anleger	244.130	605.459	849.589
Sonstige	1.079.111	41.500	1.120.611
davon Institutionelle Anleger	730.506	41.500	772.006

Die Geschäftsguthaben wuchsen um 39,9 Mio. Euro auf 1.072,5 Mio. Euro. Zusammen mit der Emission der Additional-Tier-1-Anleihe in Höhe von 125 Mio. Schweizer Franken betragen die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel insgesamt 1.573,2 Mio. Euro (Vorjahr 1.442,0 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.369,7 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.406,8 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 19,8 Prozent (Vorjahr 21,7 Prozent), die Kernkapitalquote betrug 21,4 Prozent (Vorjahr 21,7 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 22,1 Prozent (Vorjahr 22,9 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 3,6 Prozent (Vorjahr 3,4 Prozent).

Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss¹ erhöhte sich um 19,7 Mio. Euro oder 7,0 Prozent auf 299,8 Mio. Euro. Wir konnten diesen damit wie prognostiziert steigern. Der Zuwachs beruht insbesondere auf dem erfolgreichen Neugeschäft im Berichtsjahr und der Vorjahre.

Die Provisionsaufwendungen betragen 110,7 Mio. Euro. Sie lagen damit um 28,8 Mio. Euro oder 35 Prozent über dem Vorjahresniveau und sind Ausfluss des überaus erfolgreichen Neugeschäfts. Bei auf 15,4 Mio. Euro gestiegene Provisionserträge betrug der Provisionssaldo² minus 95,3 Mio. Euro nach minus 72,5 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss³ in Höhe von 204,5 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Rückgang von 3,1 Mio. Euro oder 1,5 Prozent.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 16,7 Mio. Euro auf 125,2 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg dabei um 6,4 Mio. Euro oder 12,8 Prozent. Neben tariflichen Steigerungen wirkt sich hier vor allem der notwendige Aufbau von Mitarbeitern aus.

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 „Provisionsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

³ Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 10,3 Mio. Euro oder 17,6 Prozent. Die Bank investierte auch 2019 insbesondere in die Optimierung der Prozesse. Erneut gestiegen sind die regulatorischen Kosten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen mit 6,2 Mio. Euro um 1,0 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand⁴ belief sich auf insgesamt 131,3 Mio. Euro gegenüber 113,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁵ lag bei 64,2 Prozent.

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug minus 4,3 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁶ verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 22,1 Prozent auf 68,9 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 Vorsorgereserven nach § 340f HGB auf plus 4,6 Mio. Euro. Die Kreditrisikosituation war weiterhin unauffällig. Der Saldo der Veränderung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug plus 18,2 Mio. Euro (Vorjahr minus 1,2 Mio. Euro). Der Grund dafür war insbesondere die vollständige Tilgung eines sich bisher im Ausfall befindlichen Kredits. Der Auflösungsertrag aus der dafür gebildeten Einzelwertberichtigung wurde zur nachhaltigen Stärkung der Reserven nach § 340f HGB verwendet.

Aus dem Verkauf von Schuldscheindarlehen und der Rücknahme von Namenspapieren und Schuldverschreibungen errechnet sich per saldo ein Ertrag von 4,2 Mio. Euro.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ betragen plus 0,1 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 73,6 Mio. Euro. Nach einem Steueraufwand von 37,9 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 35,7 Mio. Euro, der um 27 Prozent niedriger als im Vorjahr ausfällt.

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 der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- » Weiter Bestnote Aaa für Pfandbriefe der MünchenerHyp
- » Nachfrage nach Nachhaltigkeitsdarlehen in der Wohnimmobilienfinanzierung steigt
- » Leverage Ratio bei 3,6 Prozent
- » Aufsichtliche Mindestquote für das harte Kernkapital der MünchenerHyp im Rahmen unverändert bei 8,5 Prozent

Rating

Im Oktober 2019 änderte die Ratingagentur Moody's in ihrem Modell das sogenannte Makro-Profil Deutschlands von „Very Strong -“ auf „Strong +“. Dies führte bei neun deutschen Banken zu einer Ratingaktion, so auch bei der MünchenerHyp: Das Depositenrating, das Senior-Unsecured- und das Issuer-Rating blieben bei Aa3, wurden jedoch mit einem negativen Ausblick versehen.

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.

DIE AKTUELLEN RATINGS IM ÜBERBLICK

	Rating
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa
Hypothekenpfandbriefe	Aaa
Junior Senior Unsecured	A2
Senior Unsecured	Aa3*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa3*

* Ausblick: negativ.

Beim Pfandbriefrating wird für die vorzuhaltende Überdeckung selbst für die Höchstnote Aaa von Moody's weiterhin nur die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen in Höhe von 2 Prozent verlangt. Es ist somit keine freiwillige Überdeckung erforderlich.

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

Im Berichtsjahr haben wir unser Nachhaltigkeitsengagement kontinuierlich weiter ausgebaut und das strategische Ziel, Nachhaltigkeit im Kerngeschäft der Bank zu verankern, konsequent weiterverfolgt. Durch unsere eigenen Nachhaltigkeitsdarlehen für Privatkunden (MünchenerHyp Grünes Darlehen und MünchenerHyp Familiendarlehen), bei denen jeweils ökologische und soziale Aspekte im Vordergrund stehen, wollen wir nachhaltig Mehrwert für unsere Kunden

schaffen. Im Jahr 2019 betrug der Anteil der nachhaltigen Darlehen 20 Prozent am Privatkundenneugeschäft, das heißt, mittlerweile ist jedes fünfte neu vergebene Darlehen an Privatkunden ein nachhaltiges.

Wir haben die nachhaltige Refinanzierung unserer Immobilienfinanzierungen ebenfalls weiter ausgebaut. 2019 wurde unser Green Bond Framework um weitere nachhaltige Refinanzierungsprodukte erweitert, beispielsweise um nachhaltige Senior Bonds oder grüne Commercial Paper, und erneut in einer Second Party Opinion von ISS-ESG positiv bewertet. Mit der Veröffentlichung eines Impact Reportings unseres grünen Darlehensportfolios haben wir erstmals die potenziell eingesparten bzw. vermiedenen CO₂-Emissionen durch unsere nachhaltigen Produkte offengelegt.

Im Nachhaltigkeitsrating wird unser Nachhaltigkeitsengagement weiterhin positiv bewertet. Bei ISS-ESG werden wir unverändert mit der aktuellen Bestnote von B- in der Kategorie „Financials/Mortgage & Public Sector Finance“ geführt. Im Einzelnen bewertet ISS-ESG das ökologische Engagement der MünchenerHyp mit B- und das soziale Engagement mit B. Damit gehört die MünchenerHyp wieder zu den drei am besten bewerteten Instituten in der Vergleichsgruppe und führt weiterhin den „Prime Status“.

Anfang des Jahres 2020 hat die Agentur imug das Rating der MünchenerHyp innerhalb der Ratingkategorie leicht angehoben, was aber keine höhere Ratingeinstufung nach sich zog. Somit liegt das Nachhaltigkeitsrating weiter bei „positiv“, die Bewertung von Hypothekenpfandbriefen ebenfalls bei „positiv“ und von Öffentlichen Pfandbriefen bei „sehr positiv“.

Das Rating von Sustainalytics blieb unverändert.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings der letzten beiden Jahre auf einen Blick:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2018

	2018	2019/2020
		
ISS-ESG (ehem. ISS-oekom)	B-(Prime-Status)	B-(Prime-Status)
imug	Unbesicherte Anleihen: positiv (BB)	positiv (BB)
	Hypothekendarlehen: positiv (BBB)	positiv (BBB)
	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv (A)	sehr positiv (A)
Sustainalytics	65 von 100 Punkten	65 von 100 Punkten

Gesonderter nichtfinanzieller Bericht

Die von uns empfundene Verantwortung für unser Handeln legen wir seit vielen Jahren in verschiedenen Nachhaltigkeitspublikationen offen. Der gesetzlichen Berichterstattungspflicht gemäß CSR-RUG (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) wird mit der Veröffentlichung eines nichtfinanziellen Berichts nachgekommen. Die nichtfinanzielle Erklärung erscheint zeitgleich mit dem Geschäftsbericht gesondert im Internetauftritt der Bank sowie im elektronischen Bundesanzeiger.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Basel III

Die MünchenerHyp berechnet ihre Eigenkapitalanforderungen zum größten Teil nach internen Ratingmodellen, dem Internal Ratings Based Approach (IRBA). Im Rahmen der sogenannten TRIM (Targeted Review of Internal Models) der EZB wurde dabei die regelkonforme Anwendung bestätigt und dass die Systeme geeignet sind.

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wurde das ganze Jahr mit Werten deutlich über 100 Prozent problemlos eingehalten, im Schnitt mit über 300 Prozent. Auch die Net Stable Funding Ratio (NSFR) lag stets über 100 Prozent.

Im Rahmen von Basel III wurde zudem eine Leverage Ratio eingeführt, die einzuhalten ist. Zum Jahresultimo 2019 erreichte die MünchenerHyp eine Leverage Ratio von 3,6 Prozent.

Die sogenannte Finalisierung von Basel III umfasst auch eine allmähliche Einführung eines Output-Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber den Standardansätzen. Das bedeutet, dass vor allem Banken mit geringen Risikogewichten ihrer Forderungen, wie die MünchenerHyp, von den Veränderungen negativ betroffen sein werden. Die Einführung dieses Floors wird auch die Eigenkapitalquoten der MünchenerHyp belasten. Insgesamt sehen wir diese Neuregelung kritisch, da sie die Kreditvergabe

verteuern wird. Die Umsetzung dieser Regelungen in europäisches Recht ist noch nicht erfolgt. Die kreditwirtschaftlichen Verbände in Deutschland und anderen Mitgliedsstaaten setzten sich für eine adäquate Umsetzung ein. Die Bank beobachtet die Entwicklung und geht aufgrund der derzeit hohen harten Kernkapitalquote von 19,8 Prozent davon aus, dass diese regulatorische Änderung beherrschbar sein wird.

Wir verfolgen sorgsam die Diskussionen um die Veröffentlichungen von neuen nationalen und internationalen Regelungen durch eine zentrale Stelle, die die neuen Regularien an die zuständigen Fachbereiche in der Bank weiterleitet und die von diesen in verschiedenen Maßnahmen und Projekten umgesetzt wird. Die Fülle der zusätzlichen Anforderungen der Aufsicht und der regulatorischen Anforderungen verursacht signifikante Kosten und stellt eine bedeutende Herausforderung für die personellen und finanziellen Ressourcen unseres Hauses dar.

Einheitliche europäische Bankenaufsicht

Die EZB führte 2019 erneut 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 für das Jahr 2020 eine zwingend einzuhaltende Mindestquote von 8,5 Prozent (Vorjahr 8,5 Prozent) für das harte Kernkapital festgesetzt, bezüglich Liquidität gab es keine weitergehenden Anforderungen.

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Die nationalen Vorgaben der MaRisk blieben im Berichtsjahr unverändert.

Sanierungs- und Abwicklungsplan

Es wurden sowohl der Sanierungsplan aktualisiert als auch die für den Abwicklungsplan nötigen Informationen der Abwicklungsbehörde zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine bemerkenswerten Veränderungen.

IBOR-Reform

Die sogenannten IBOR-Referenzzinsen sind im Zuge der Manipulationsskandale vor einigen Jahren stark in die Kritik geraten; gleichzeitig hat die Aufhebung der Submissionsverpflichtung für Panelbanken die Ablösung der LIBOR-Sätze notwendig gemacht. Es werden aktuell alternative risikofreie Referenzwerte (RFRs) entwickelt und etabliert, bestehende IBOR-Referenzen sollen auf Basis der neuen RFR-Benchmarks abgelöst werden.

Die MünchenerHyp ist sowohl von den angekündigten Änderungen bezüglich der Zinsreferenzwerte als auch von der Benchmark-Verordnung betroffen. Allerdings ist der Änderungsbedarf aufgrund des sehr spezialisierten Geschäftsmodells deutlich geringer als bei den meisten anderen von der EZB direkt beaufsichtigten Banken. Die nötigen Anpassungen werden aktuell im Rahmen eines Projekts vorbereitet und bis Ende 2021 sukzessive vorgenommen, sobald finale Entscheidungen der Aufsichtsorgane vorliegen.

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

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand der MünchenerHyp:

Die Vertreterversammlung wählte I.K.H. Anna Herzogin in Bayern, Unternehmerin, sowie Wolfgang Höbel, Vorstandssprecher der Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG, neu in den Aufsichtsrat der MünchenerHyp.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung schied der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Wolfhard Binder, ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG, nachdem er zum Jahresende 2018 seine Vorstandstätigkeit altersbedingt niedergelegt hatte, aus dem Aufsichtsrat aus. Turnusgemäß ist aus Altersgründen ebenfalls mit Ablauf der Vertreterversammlung Dr. Peter Ramsauer aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankte beiden für ihr großes Engagement und verdienstvolles Wirken für die MünchenerHyp.

In seiner sich an die Vertreterversammlung anschließenden konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat seinen bisherigen stellvertretenden Vorsitzenden Dr. Hermann Starnecker, Vorstandssprecher der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG,

zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats der MünchenerHyp und Gregor Scheller, Vorstandsvorsitzender der VR Bank Bamberg-Forchheim eG, zu dessen Stellvertreter.

Michael Jung schied aus gesundheitlichen Gründen auf eigenen Wunsch zum Jahresende 2019 aus dem Vorstand der MünchenerHyp aus. Er gehörte dem Vorstand der Bank seit dem Jahr 2011 an. Aufsichtsrat und Vorstand bedauern seine Entscheidung und danken Michael Jung für seine hervorragende Arbeit für die MünchenerHyp und wünschen ihm für seine Zukunft alles Gute.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Berichtsjahr setzte sich der Personalaufbau fort. Zur Besetzung der offenen Stellen konnten insgesamt 96 neue Kolleginnen und Kollegen gewonnen werden. Somit lag auch im vergangenen Jahr ein Schwerpunkt der Personalarbeit in der Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der Neueinstellungen war auch getrieben von 58 Kolleginnen und Kollegen, die die Bank verlassen haben. Mit einer Fluktuationsquote von 6,8 Prozent – ohne Renteneintritte – liegt die Bank weiterhin leicht unter dem Branchendurchschnitt.

Weitere Schwerpunkte der Personalarbeit lagen im Bereich der Fort- und Weiterbildung sowie dem betrieblichen Gesundheitsmanagement.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Bank 573 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter⁷ (Vorjahr 550) sowie 15 Auszubildende (Vorjahr 12). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit hat sich bedingt durch die zahlreichen Neueintritte der letzten beiden Jahre von 10,9 auf 10,4 Jahre reduziert.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Aufsichtsrat der MünchenerHyp hat im Jahr 2016 eine Frauenquote für den Aufsichtsrat, Vorstand und die beiden Führungsebenen 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 auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 17 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 14 Prozent, im Aufsichtsrat 17 Prozent und im Vorstand 0 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats der MünchenerHyp hat im Jahr 2017 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.