

**DR. LOUIS HAGEN**  
Vorsitzender des Vorstands

**DR. HOLGER HORN**  
Mitglied des Vorstands

# Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Teilnehmer und Geschäftsfreunde,*

die Immobilienmärkte zeigten sich im Jahr 2019 weiter in guter Verfassung. Im mittlerweile zehnten Jahr des Immobilienaufschwungs stieg die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland, aber auch in den anderen Ländern, in denen wir tätig sind. Auch die Zinsen verharrten auf niedrigem Niveau und erreichten sogar neue Tiefstände. Somit blieben die Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen grundsätzlich positiv.

Zugleich verschärfte sich der Wettbewerb um Immobilienfinanzierungen zunehmend. Auf Basis unserer strategischen Weiterentwicklung der letzten Jahre konnten wir uns in diesem Wettbewerbsumfeld gut behaupten. So haben wir insbesondere die Kundenorientierung ausgebaut, die Marktbearbeitung intensiviert und unsere Kredit- und Serviceprozesse effizienter gestaltet. Die Ergebnisse unserer strategischen Maßnahmen spiegeln sich zuvorderst in einem sich sehr positiv entwickelnden Neugeschäft wider.

## Rekordergebnis erzielt

Im Jahr 2019 haben wir mit einem Neugeschäft von 6,5 Mrd. Euro an Finanzierungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien erneut ein Rekordergebnis erzielt.

Das Geschäftsfeld der privaten Immobilienfinanzierung entwickelte sich in allen drei Segmenten, dem Vermittlungsgeschäft mit unseren genossenschaftlichen Partnerbanken, den freien Finanzierungsvermittlern sowie der Schweizer PostFinance, dynamisch. Insgesamt vergaben wir 3,7 Mrd. Euro an privaten Immobilienfinanzierungen – eine Steigerung um 18 Prozent. Seit Mitte 2019 vergeben wir Wohnimmobilienkredite auch in Österreich, wo wir derzeit noch nur mit freien Vermittlern kooperieren. Wir sind davon überzeugt, dass wir mit unseren Kreditangeboten auf Interesse der Verbraucher stoßen und das Geschäft in Österreich in den kommenden Jahren einen spürbaren Ergebnisbeitrag leisten wird.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung konnten wir das Neugeschäft mit 2,8 Mrd. Euro ebenfalls deutlich ausbauen. Erfolgreich waren wir vor allem im Inlandsgeschäft, das um 40 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro wuchs. Trotz des anhaltend starken Wettbewerbs gelang es uns dabei, Finanzierungen zu akquirieren, die sowohl unter Ertrags- als auch unter Risikoaspekten gut zu unserer strategischen Ausrichtung passen.

Die Hypothekenbestände weiteten sich aufgrund des starken Neugeschäfts weiter deutlich aus, und zwar um mehr als 10 Prozent auf 35,5 Mrd. Euro.

## Eigenkapital gestärkt

Mit der Entwicklung des Zinsüberschusses sind wir zufrieden. Er stieg um 7 Prozent auf rund 300 Mio. Euro. Da unser Neugeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung zum größten Teil Vermittlungsgeschäft ist, geht ein sehr erfolgreiches Jahr immer auch mit höheren Provisionsaufwendungen einher. Diese Akquisitionskosten belasten jedoch nur das Jahr, in dem die Kredite ausbezahlt werden, während der Zinsertrag danach ungeschmälert über die Kreditlaufzeit anfällt. Damit sind die Provisionsaufwendungen als Investition in die Zukunft zu betrachten. Der Zins- und Provisionsüberschuss bewegt sich trotz der erhöhten Provisionsaufwendungen mit 204,5 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Die Kreditrisikosituation war weiterhin unauffällig. Jedoch erhöhten sich die Verwaltungsaufwendungen deutlich. Zum einen resultiert dies aus Aufwendungen für die Digitalisierung und Optimierung von Prozessen und Services. Dies sind notwendige Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Bank, ohne die eine nachhaltige Behauptung im Wettbewerb nicht möglich sein wird. Zum anderen wird die Bank nach wie vor durch regulatorische Kosten erheblich belastet, die von uns nicht beeinflusst werden können. Schließlich sind Wachstum, Regulatorik und Entwicklung nicht ohne zusätzliches Personal darzustellen. In

Folge fällt das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit trotz unserer Sparanstrengungen mit 73,6 Mio. Euro etwas niedriger aus als im Vorjahr.

Mit einer harten Kernkapitalquote von 19,8 Prozent ist die MünchenerHyp weiter gut kapitalisiert. Zur Unterlegung unserer zügig wachsenden Kreditbestände haben wir im vergangenen Jahr unser zusätzliches Kernkapital durch die Emission einer Additional-Tier-1-Anleihe in Schweizer Franken gestärkt. Damit waren wir der erste ausländische Emittent einer Additional-Tier-1-Anleihe in der Schweiz. Der Erfolg der Emission war herausragend. Die Anleihe konnte in wenigen Stunden zu mit den schweizerischen Großbanken vergleichbaren Konditionen platziert werden. Wir verdanken dies auch dem Umstand, dass wir seit Jahren ein regelmäßiger und verlässlicher Emittent am Schweizer Kapitalmarkt sind. So waren wir im vergangenen Jahr mit einem Emissionsvolumen von 1,9 Mrd. Schweizer Franken der größte ausländische Emittent von Hypothekendarlehen in der Schweiz.

### Erfolgreiche Pfandbriefemissionen

Der Pfandbrief feierte im vergangenen Jahr sein 250-jähriges Jubiläum. Für uns ist und bleibt er ein bewährtes und zentrales Finanzierungsinstrument. Herausragend waren 2019 für uns drei Benchmarkemissionen von Hypothekendarlehen-

briefen, die eine bemerkenswerte Resonanz bei den Anlegern und in der Öffentlichkeit fanden. Dies waren ein Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Mio. Euro mit einer Rekordlaufzeit von 20 Jahren, ein Hypothekendarlehenpfandbrief über 600 Mio. US-Dollar und ein weiterer Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Mio. Euro, der mit deutlich negativer Rendite emittiert wurde. Diese drei Emissionen zeigen eindrucksvoll, welche Bandbreite der Pfandbrief in der Refinanzierung des Hypothekengeschäfts der MünchenerHyp ermöglicht.

### Die MünchenerHyp in schwieriger Zeit zukunftsfest machen

Unser langfristiges strategisches Ziel ist es, durch organisches Wachstum in unseren Kerngeschäftsfeldern die Ertragskraft der Bank nachhaltig zu stärken. Nachdem sich in den vergangenen Wochen das Coronavirus weltweit rasant ausgebreitet hat, ist es jedoch in der ersten Märzhälfte (zum Zeitpunkt, in dem wir Ihnen schreiben) sehr schwer zu beurteilen, in welchem Ausmaß die Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte davon nachhaltig beeinträchtigt werden. Das betrifft möglicherweise auch kurz- bis mittelfristig den Wachstumskurs der MünchenerHyp. Wir gehen jedoch derzeit davon aus, dass sich die Konjunktur in Deutschland wie auch international wieder festigen wird.

Bereits vor dem Ausbruch der Corona-Krise war der Immobilienzyklus weit fortgeschritten. Deshalb ist es jetzt angesichts der sich abzeichnenden wirtschaftlichen Auswirkungen umso mehr geboten, die Bank durch eine deutlichere Stärkung der Rücklagen für schlechtere Zeiten zu rüsten und so deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Um dies zu ermöglichen, haben wir der Vertreterversammlung 2020 vorgeschlagen, die Dividende gegenüber dem Vorjahr entsprechend zu senken.

Bei all dem, was wir uns vorgenommen haben, wissen wir, dass wir auf den Einsatz und das Vertrauen unserer Mitglieder, Partner, Kunden sowie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen können. Für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Betriebsrat und dem Sprecherausschuss der leitenden Angestellten für ihre Leistungen und ihr Engagement sowie dem Aufsichtsrat und den Vertreterinnen und Vertretern für ihren Rat und ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße



Dr. Louis Hagen  
Vorsitzender des Vorstands



Dr. Holger Horn  
Mitglied des Vorstands