

Wirtschaftsbericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Konjunkturelle Entwicklung

Die pandemische Ausbreitung des Coronavirus erschütterte die Weltwirtschaft massiv. Der großflächige Lockdown, der im Frühjahr 2020 zur Bekämpfung der Pandemie verhängt wurde, führte zu massiven Produktionsrückgängen und Einbrüchen im Welthandel. Im dritten Quartal konnte sich die Weltwirtschaft zwar etwas erholen, da sich die Zahl der Infektionen abschwächte, jedoch wurde die konjunkturelle Erholung bis zum Jahresende durch die einsetzende zweite Infektionswelle wieder abgebremst. So kam es 2020 zu einer tiefen Rezession der Weltwirtschaft mit einem Rückgang des globalen Bruttoinlandsprodukts um 3,5 Prozent, so die aktuelle Schätzung des IWF.

Der Lockdown traf auch die europäische Wirtschaft sehr stark. Darüber hinaus hatte die zweite Pandemie-Welle vor allem für Europa erhebliche Auswirkungen und schwächte die wirtschaftliche Erholung. Die Konjunkturforscher erwarten deshalb, dass im vierten Quartal 2020 die Wirtschaftsleistung erneut zurückgegangen ist. Im Gesamtjahr kam es im Euroraum nach den ersten Daten von Eurostat zu einem Corona-bedingten Konjunkturreinbruch von 6,8 Prozent.

In Deutschland fiel das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Lediglich während der Finanzmarktkrise 2009 wurde ein stärkerer Rückgang der Wirtschafts-

leistung verzeichnet. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche waren davon betroffen. Behaupten konnte sich dagegen vor allem das Baugewerbe mit einer Steigerung der Bruttowertschöpfung von 1,4 Prozent. Positive Wachstumsbeiträge lieferten zudem die Konsumausgaben des Staates mit einem Anstieg von 3,4 Prozent und die Bauinvestitionen, die um 1,5 Prozent zunahmen.

Die durchschnittliche Inflationsrate lag mit 0,5 Prozent deutlich unter der des Vorjahres. Ein wesentlicher Grund war die Senkung der Mehrwertsteuersätze bis Jahresende 2020 als eine Maßnahme des Konjunkturpakets der Bundesregierung. Günstiger wurden vor allem Heizöl und Kraftstoffe sowie Verbrauchsgüter. Mit der Corona-Pandemie endete auch der langjährige Aufschwung am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt um über 400.000 auf 2,7 Millionen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich damit um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 Prozent. Mit dem Lockdown kam es zudem zu einer sehr starken Ausweitung der Kurzarbeit. Nach Aussage der Bundesagentur für Arbeit befanden sich im Jahr 2020 so viele Menschen in Kurzarbeit wie nie zuvor.

Finanzmärkte

Die weltweite Corona-Pandemie erschütterte auch die Finanzmärkte. Die Aktienmärkte mussten infolge des Lockdowns massive Verluste hinnehmen. Liquiditätsgengpässe sorgten zudem kurzfristig für hohe Verkäufe von liquiden Staats- und Unternehmensanleihen, was zu höheren Renditen und ebenfalls niedrigeren Kursen führte. Um die Märkte zu stabilisieren, legten viele Staaten große Hilfsaktionen auf und die Notenbanken reagierten mit geldpolitischen Beschlüssen.

Die US-amerikanische Notenbank FED senkte Anfang März den Leitzins um 50 Basispunkte auf eine Spanne von 1,0 Prozent bis 1,25 Prozent. Keine zwei Wochen darauf entschied sie, den Zinssatz um 100 Basispunkte auf die Spanne von 0,0 Prozent bis 0,25 Prozent herabzusetzen. Darüber hinaus beschloss die FED massive Käufe von Treasuries, MBS-Papieren und Unternehmensanleihen.

Die EZB stockte Mitte März das bereits bestehende Asset Purchase Programme (APP) um 120 Mrd. Euro auf und führte kurz darauf ein zusätzliches Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) über 750 Mrd. Euro ein.

Die Märkte beruhigten sich durch diese Maßnahmen leicht, jedoch führten Liquiditätsgengpässe noch immer zu steigenden Geldmarktsätzen. Deshalb beschloss die EZB Anfang Juni zusätzliche Maßnahmen, unter anderem die Aufstockung des PEPP-Programms um 600 Mrd. Euro auf insgesamt 1,35 Bill. Euro sowie neue TLTRO-Tender für Banken mit besonders günstigen Finanzierungsbedingungen. Im Dezember wurde das PEPP-Programm um weitere 500 Mrd. Euro aufgestockt und die Laufzeit bis Ende März 2022 verlängert. Zudem wurden fällige Wertpapiere bis mindestens Ende 2023 reinvestiert und die günstigen TLTRO-Konditionen für Banken unter bestimmten Voraussetzungen um ein weiteres Jahr verlängert. Die Leitzinsen veränderte die EZB im Jahr 2020 nicht. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt weiter bei 0,0 Prozent.

Andere Notenbanken, wie die Bank of England, Bank of Japan und Schweizerische Nationalbank, sorgten mit geldpolitischen Maßnahmen ebenfalls für zusätzliche Liquidität an den

RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2020

IN %



Quelle: Bloomberg (Schlusskurse)

Finanzmärkten. Die Bank of England senkte den Leitzins im März zweimal innerhalb einer Woche von 0,75 Prozent auf 0,1 Prozent.

Am Rentenmarkt sorgten die Pandemie und die großen Unsicherheiten über die wirtschaftliche Entwicklung zuerst für neue Rekord-Tiefststände an den Zinsmärkten. So fiel die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen von minus 0,19 Prozent zum Jahresanfang auf minus 0,9 Prozent Anfang März 2020. Aufgrund der Liquiditätsengpässe kam es sodann zu einem deutlichen kurzfristigen Renditeanstieg der Bundesanleihen auf minus 0,19 Prozent. Mit den Maßnahmen der ZB im März und Juni beruhigten sich die Finanzmärkte wieder und die Renditen lagen in der zweiten Jahreshälfte zumeist zwischen minus 0,4 Prozent und minus 0,6 Prozent.

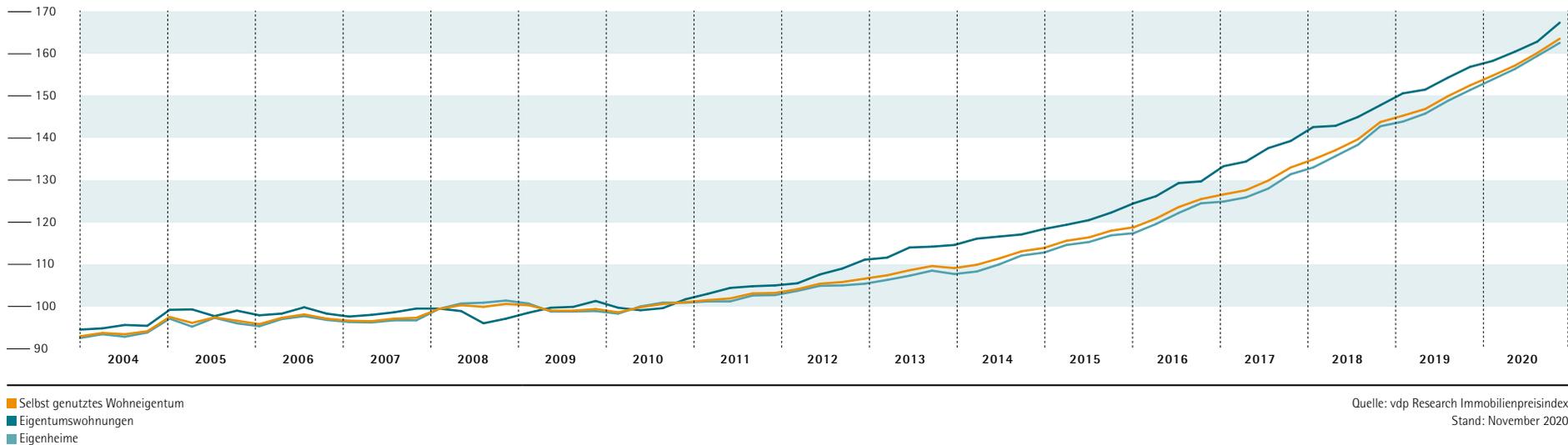
Am Devisenmarkt konnte zu Beginn der Pandemie der US-Dollar gegenüber dem Euro noch zulegen und markierte im März den höchsten Stand mit 1,06 US-Dollar. Die zwischenzeitliche wirtschaftliche Erholung im Sommer, niedrige Neuinfektionszahlen in Europa und das große EU-Pandemie-Hilfspaket kehrten diese Entwicklung um und ließen den US-Dollar deutlich fallen. Der Sieg von Joe Biden bei den Präsidentschaftswahlen in den USA unterstützte diese Entwicklung zusätzlich, da nun von der US-Politik größere Hilfspakete und höhere Staatsdefizite erwartet werden. Zum Jahresschluss notierte der US-Dollar fast auf dem Jahrestief bei 1,22 US-Dollar zum Euro.

In einer wesentlich geringeren Bandbreite bewegte sich im vergangenen Jahr der Schweizer Franken zum Euro. Gegen-

über dem Jahresschlusskurs 2019 von 1,085 Schweizer Franken war zum Ultimo 2020 mit 1,082 Schweizer Franken kaum eine Veränderung festzustellen. Deutlich volatiler entwickelte sich das Britische Pfund, was zum großen Teil der Nachrichtenlage um den Brexit geschuldet war. Am Jahresanfang zeigte sich das Pfund zunächst noch fester und erreichte im Februar einen Jahreshöchststand von knapp unter 0,83 GBP, um anschließend im Zuge der Marktverwerfungen mit Ausbruch der Pandemie binnen eines Monats auf 0,95 GBP zu fallen. Im zweiten Halbjahr beruhigte sich die Kursentwicklung und das Pfund wurde zum Euro zumeist um 0,9 GBP gehandelt.

Am Covered-Bonds-Markt führte der Pandemieverlauf zu hoher Unsicherheit und Kaufzurückhaltung der Investoren. Die Befürchtung massiver Kreditausfälle bei Banken belastete

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND
 JAHR 2010 = 100



zwar vor allem unbesicherte Bankschuldverschreibungen, aber auch Covered Bonds mussten deutliche Spreadaufschläge hinnehmen. Mit den Beschlüssen der EZB über die Ankaufprogramme stabilisierten sich die Refinanzierungsspreads für Banken deutlich. Insbesondere Pfandbriefe befanden sich zum Jahresschluss auf einem ähnlich günstigen Niveau wie zu Jahresbeginn. Aufgrund des nochmals gesunkenen Zinsniveaus wurden zeitweilig fast alle Pfandbriefe mit negativer Rendite gehandelt. Die Geldpolitik der EZB begünstigte diese Entwicklung, womit weiterhin traditionelle Pfandbrief-Investoren zur Investition in andere Assetklassen gezwungen werden.

Die Emissionsaktivitäten am Primärmarkt für Covered Bonds waren deutlich zurückhaltender als im Vorjahr. Gründe dafür sind die Corona-Pandemie sowie die daraus folgenden günstigen Refinanzierungsangebote der Zentralbanken. Insgesamt

belieh sich im Jahr 2020 das in Euro denominated Emissionsvolumen an Benchmark-Covered-Bonds auf rund 92 Mrd. Euro. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um rund 30 Prozent.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

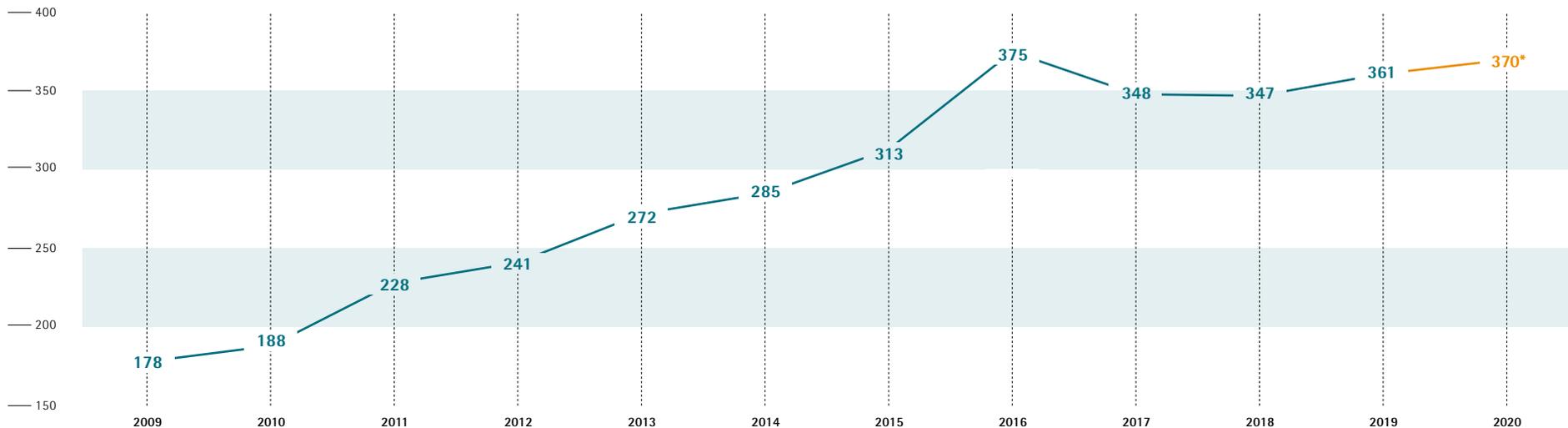
Wohnimmobilien Deutschland

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt ließen sich im Berichtsjahr noch keine negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie erkennen. Lediglich während des Lockdowns im Frühjahr 2020 kam es zwischenzeitlich zu Einschränkungen von Angebot und Nachfrage. Auswertungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum sowie das Preisniveau auch während der Pandemie sogar noch gestiegen sind. Bis zum dritten Quartal 2020 verzeichnete

der vdp Immobilienpreisindex Wohnen eine Steigerung um 7,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lag die Preissteigerung bei 7,4 Prozent, für Eigentumswohnungen bei 6,7 Prozent.

Mehrfamilienhäuser verzeichneten einen Preiszuwachs um 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, weil von Investoren ein geringeres Mietausfallrisiko als bei Gewerbeimmobilien erwartet wird. Das durchschnittliche Mietpreiswachstum lag Ende des dritten Quartals bei 3,4 Prozent verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. In den sieben größten Metropolen stiegen die Mieten um durchschnittlich 1,8 Prozent. In Berlin führte die Einführung des Mietendeckels und der Mietpreisbremse zu einem deutlich langsameren Mietpreiswachstum von 0,7 Prozent.

WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2009–2020
IN TSD.



* Geschätztes Jahresergebnis.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Trend zu stärkeren Preisentwicklungen bei Wohnimmobilien außerhalb der großen Metropolen setzte sich fort. Der Lockdown hat bei vielen privaten Haushalten dazu geführt, dass die Lebenssituation in den eigenen vier Wänden überdacht wurde. So wurde Wohnraum im Umland der großen Metropolen mit attraktiven Freizeitmöglichkeiten und insbesondere mehr Fläche für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach noch stärker nachgefragt als vor der Pandemie. Während der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in den Top-7-Metropolen um 5,2 Prozent anstieg, wurde bundesweit eine Steigerung um 7,3 Prozent im gleichen Zeitraum gemessen.

Trotz des Anstiegs der Bauinvestitionen hinkt die Bauaktivität immer noch dem Bedarf hinterher. Im Vergleich zu 2019 ist die Anzahl der genehmigten neuen Wohnungen von Januar

bis November um 3,9 Prozent auf 332.000 gestiegen. Die Zahl der genehmigten Wohnungen dürfte bis zum Jahresende zwar auf rund 370.000 Einheiten ansteigen, deckt damit aber immer noch nicht den Bedarf an Wohnungen. Das zeigt der sogenannte Bauüberhang, der alle Bauvorhaben zusammenfasst, die noch nicht begonnen wurden oder noch nicht abgeschlossen sind. Mit rund 740.000 Wohnungen wird derzeit der höchste Stand seit 1998 erreicht. Das entspricht einer Wohnungsbauleistung von rund zweieinhalb Jahren.

Institutionelle Investoren waren im Jahr 2020 trotz der Einschränkungen durch die Lockdown-Maßnahmen sehr aktiv am deutschen Wohnimmobilienmarkt und investierten nach Auswertungen von Ernst & Young 20,3 Mrd. Euro in deutsche Wohnimmobilienportfolios. Das ist ein Anstieg um 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der institutionelle Wohnungsmarkt

wurde zu 75 Prozent von inländischen Anlegern dominiert, was vermutlich vor allem an den Reisebeschränkungen für internationale Investoren im Jahr 2020 lag. Insgesamt galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich weiterhin als sicheres Anlageziel.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 wurden nach Erhebungen des vdp in Deutschland Darlehen in Höhe von 194 Mrd. Euro zum Erwerb von Wohnimmobilien vergeben, was einem Zuwachs um 7,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Wohnimmobilien international

In den europäischen Nachbarländern sind die Wohnimmobilienmärkte durch die Pandemie bislang ebenfalls nicht beeinträchtigt worden. Der Hauspreisindex von Eurostat zeigt eine Steigerung der Wohnimmobilienpreise um 3,7 Prozent im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In den für die MünchenerHyp relevanten europäischen Wohnimmobilienmärkten stiegen im ersten Halbjahr die Preise in Österreich und in den Niederlanden um jeweils 4,1 Prozent.

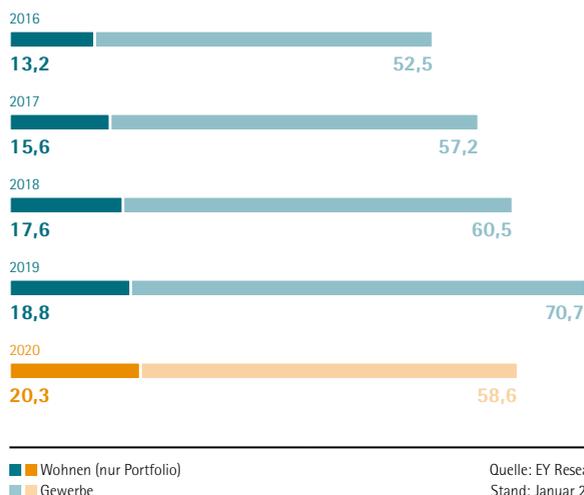
Durch einen Angebotsüberhang verzeichnet der Schweizer Wohnungsmarkt seit 2015 sinkende Angebotsmieten am Wohnungsmarkt und seit 2017 auch eine sinkende Preisentwicklung für Eigentumswohnungen. Dieser Trend setzte sich bei den Angebotsmieten im Jahr 2020 fort. Diese gingen um 1,8 Prozent im Jahresvergleich zurück. Bei Eigentumswohnungen wurde eine Wende mit Preissteigerungen um 5,1 Prozent im Jahresvergleich registriert. Der Preis für Eigenheime stieg im selben Zeitraum um 3,0 Prozent. Auch in der Schweiz wurde ein Trend zu stärkerem Preiswachstum außerhalb der Metropolen beobachtet. Dennoch wurde auch in den Metropolen weiterhin ein Preiszuwachs festgestellt, allen voran in Lausanne und Genf.

Gewerbeimmobilien Deutschland

2020 wurden 58,6 Mrd. Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, ein Rückgang um 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch lag das Investitionsvolumen damit rund 5 Mrd. Euro über dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre. Selbst unter dem Einfluss der Corona-Pandemie sahen professionelle Investoren somit den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin als ein sicheres Anlageziel bei niedrigen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen.

Durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie verschoben sich Präferenzen der Investoren hinsichtlich Nut-

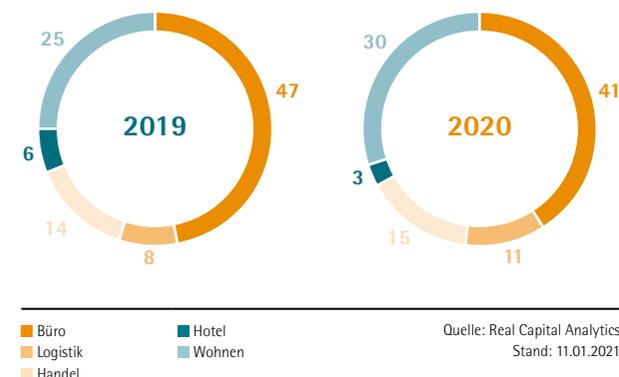
ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND 2016–2020 IN MRD. €



zungsarten von Immobilien. Größter Gewinner in der Gunst von Investoren waren nach Wohnportfolien Logistikimmobilien, deren Marktanteil auf 11 Prozent anstieg. Das Einzelhandelssegment zeigte sich mit 15 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen nahezu unverändert im Vergleich zu 2019. Innerhalb dieses Segments wurden jedoch Fachmärkte und Fachmarktzentren gegenüber Einkaufszentren und Geschäftshäusern bevorzugt gehandelt. 41 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Büroimmobilien, die trotz eines Rückgangs am Marktanteil die beliebteste Nutzungsart blieben. Bei Hotelimmobilien zeigten sich Investoren 2020 sehr vorsichtig mit lediglich 3 Prozent des Investitionsvolumens.

In den deutschen Immobilienhochburgen sanken die Bürospitzenrenditen im Jahresverlauf um etwa zehn Basispunkte. Die niedrigsten Spitzenrenditen wurden für Büroimmobilien in Berlin und München mit je 2,6 Prozent erzielt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSART IN %



In den ersten drei Quartalen 2020 wurden in den Top-7-Bürometropolen etwa 2,7 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet, was im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum einen Rückgang um 27 Prozent bedeutet. Der unsichere wirtschaftliche Ausblick veranlasste viele Marktakteure, ihre Expansionspläne vorerst zu verschieben, was sich in den Vermietungsumsätzen bemerkbar machte. Zu Beginn der Pandemie zeigten alle deutschen Immobilienhochburgen niedrige Leerstände und eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrigem spekulativem Neubauvolumen. Mit den Lockdown-Maßnahmen stiegen die Leerstände zwar an, sie befanden sich aber nach dem Ende des dritten Quartals an den großen Bürostandorten weiterhin auf relativ niedrigen Niveaus. Die Bürospitzenmieten blieben in allen Metropolen Deutschlands 2020 stabil.

Durch die Lockdown-Maßnahmen und die damit verbundenen Umsatzeinbußen im stationären Handel sind Geschäftshäuser und Einkaufszentren besonders stark von der Rezession betroffen. Die Nettoanfangsrendite für Geschäftshäuser im Spitzensegment der großen Metropolen stieg im Jahresverlauf um 40 Basispunkte an und lag im Durchschnitt bei 3,5 Prozent.

Die Spitzenmieten gaben im Berichtsjahr um etwa 3 Prozent nach, allerdings wurden in dieser unsicheren Zeit nur wenige Flächen in den Geschäftsstraßen vermietet. Die Renditen für Einkaufszentren stiegen im Jahresverlauf von 4,3 Prozent auf 5,0 Prozent netto. Sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten sind bei Einkaufszentren im Jahresverlauf als Folge der Corona-Pandemie um 12 Prozent gesunken.

Gewerbeimmobilien international

Das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolien ist in Europa mit 197 Mrd. Euro im Jahr 2020 um 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken. In Anbetracht der pandemiebedingt unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung war der Investmentmarkt dennoch weiterhin durchaus aktiv. Das erklärt sich vor allem durch die fehlenden alternativen Anlagemöglichkeiten. 29 Prozent des europäischen Transaktionsvolumens wurden in Deutschland investiert, dem derzeit gefragtesten Immobilienmarkt für Investoren. 40 Prozent des investierten Kapitals entfielen europaweit auf Büroimmobilien.

Büromieten sind im europäischen Spitzensegment im Jahresverlauf 2020 um etwa 1 Prozent gesunken. Auslöser war der Rückgang der Flächennachfrage und die Steigerung der Leerstände in allen europäischen Metropolen.

Der Immobilieninvestmentmarkt in Großbritannien ist seit dem Brexit-Referendum im Jahr 2015 durch niedrigere Transaktionsvolumina gekennzeichnet, da die Investoren seitdem eher vorsichtig agierten. Im Jahr 2020 wurden in Großbritannien 42 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolien investiert, ein Rückgang um 17 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in London ist im Jahresverlauf stabil geblieben, obwohl die Spitzenmieten bei Neuvermietungen um etwa 1 Prozent gesunken sind. Gegenüber Büroimmobilien waren die Auswirkungen der Rezession bei Einzelhandelsimmobilien und insbesondere

Einkaufszentren deutlich ausgeprägter. Die Spitzenmieten für Geschäftshäuser fielen im Jahresverlauf um 9 Prozent, für Einkaufszentren sogar um 15 Prozent. Bereits vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie führte eine Insolvenzwelle im britischen Einzelhandel zu Geschäftsschließungen und steigenden Leerständen in regionalen Märkten. Dieser Wandel im britischen Einzelhandel hat sich durch die Corona-Pandemie beschleunigt, insbesondere durch die hohe Affinität zum Online-Handel. Nettoanfangsrenditen für Geschäftshäuser in Spitzenlagen sind im Jahresverlauf auf 3,9 Prozent angestiegen, die Renditen für Einkaufszentren auf 7,0 Prozent.

In Frankreich wurden im Berichtsjahr 32 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolien investiert, was einen Rückgang um 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in der Pariser Innenstadt blieben 2020 konstant bei 2,8 Prozent, sodass in ganz Europa nur München und Berlin ein teureres Preisniveau aufwiesen als Paris. Langfristige Infrastrukturprojekte führten zu einer beschleunigten Quartiersentwicklung in peripheren Lagen, wodurch auch außerhalb der Innenstadt attraktive Bürostandorte in den Fokus rückten. In der Pariser Innenstadt erhöhte sich die Leerstandsquote im Jahresverlauf von 1,7 Prozent auf 2,9 Prozent. Die Leerstände waren damit weiterhin so niedrig, dass die Spitzenmieten in Paris trotz Rezession weiter um 2 Prozent im Jahresvergleich stiegen. Wie auch in anderen europäischen Metropolen waren Geschäftshäuser in Handlungszentren. Geschäftshäuser haben deshalb keinen Mietrückgang erfahren. Bei Einkaufszentren wurde demgegenüber ein Mietrückgang um 11 Prozent festgestellt.

In den Niederlanden wurde mit 15 Mrd. Euro Investitionsvolumen ein Rückgang des Transaktionsgeschehens um 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Der Leerstand in Amsterdam, dem bedeutendsten Immobilienmarkt

der Niederlande, ist bisher nur marginal auf 6,0 Prozent angestiegen. Die Büromieten blieben in den wichtigsten Märkten stabil. Einzelhandelsmieten zeigten sich in den Niederlanden vergleichsweise fester als in anderen europäischen Märkten mit Mietrückgängen von 2 Prozent bei Geschäftshäusern und 8 Prozent bei Einkaufszentren.

In Spanien halbierte sich das Transaktionsvolumen auf knapp unter 8 Mrd. Euro. Dennoch blieben die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien auf dem Vorjahresniveau von 3,2 Prozent in Madrid und 3,3 Prozent in Barcelona. Das Vermietungsvolumen war etwa um ein Drittel niedriger als im Vorjahr, wodurch die Leerstände leicht anstiegen und Spitzenmieten im Jahresverlauf um etwa 1 Prozent nachgaben. Vor der Corona-Pandemie galt der spanische Einzelhandelsimmobilienmarkt als einer der stärksten Wachstumsmärkte in Europa, weil steigende Haushaltseinkommen sowie eine florierende Tourismusbranche zu höheren Umsätzen und damit zu Mietpreiswachstum führten. Durch die Auswirkungen der Pandemie sanken in Spanien die Handelsmieten um 12 Prozent in Einkaufszentren. Die Nettoanfangsrenditen stiegen um 20 Basispunkte bei Geschäftshäusern und 50 Basispunkte bei Einkaufszentren.

In den USA wurden bis Ende des dritten Quartals 2020 Gewerbeimmobilien und Wohnportfolien im Volumen von 400 Mrd. US-Dollar gekauft, was im Jahresvergleich einen Rückgang um rund 30 Prozent bedeutet. Die gefragteste Anlageklasse waren Multifamily Apartments, da für diese ein vergleichsweise stabiler Cashflow erwartet wurde. Auch Logistikimmobilien standen bei den Investoren hoch im Kurs. Die großen, für die MünchenerHyp relevanten Metropolen (New York, Washington DC, Boston, Chicago, Los Angeles, San Francisco, Seattle) wiesen weiterhin eine hohe Liquidität am Immobilienmarkt auf.

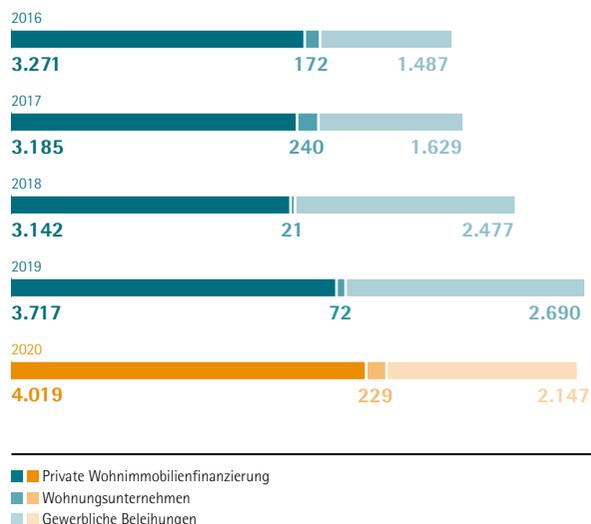
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Hypothekenneugeschäft

Die Corona-Pandemie und die durch sie ausgelösten konjunkturellen Verwerfungen erschwerten es zeitweise erheblich, die Marktverhältnisse und -entwicklungen verlässlich einzuschätzen. Wir haben deshalb unsere Neugeschäftsplanungen und Vergabekriterien unterjährig an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Unser Neugeschäft hat sich auch unter den Belastungen der Corona-Krise gut entwickelt. Insgesamt vergaben wir im Jahr 2020 rund 6,4 Mrd. Euro Neuzusagen an Hypothekenfinanzierungen. Damit lagen wir nur wenig unter dem Rekordergebnis des Vorjahres von 6,5 Mrd. Euro.

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2016–2020
ZUSAGEN IN MIO. €



In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung konnten wir das Neugeschäft sogar weiter ausbauen. Grund dafür waren die Stabilität des deutschen Wohnimmobilienmarktes und die im Gesamtjahr hohe Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Erstmals vergaben wir in einem Geschäftsjahr etwas über 4 Mrd. Euro an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen (2019: 3,7 Mrd. Euro). Das entspricht einem Anstieg von 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Zuwachs beruht vor allem auf dem Vermittlungsgeschäft mit unseren Partnerbanken aus der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Mit 3,1 Mrd. Euro Zusagevolumen übersprang das Neugeschäft erstmals die Schwelle von 3 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um rund 300 Mio. Euro oder 10 Prozent. Für den Erfolg gibt es mehrere Gründe: Allen voran wurden unsere drei Vertriebsaktionen von den Kunden unserer Partnerbanken sehr gut angenommen. Des Weiteren führten verbesserte Prozesse in der Zusammenarbeit mit den Genossenschaftsbanken zu höheren Vermittlungsvolumina. So stieg beispielsweise die Nachfrage nach Darlehen über das ausgeweitete „Vereinfachte Verfahren“ in der Kreditbearbeitung um rund 25 Prozent. Schließlich waren trotz der Corona-Pandemie die Rahmenbedingungen für eine hohe Nachfrage weiter positiv. Das gilt insbesondere für die niedrigen Zinsen. So waren bei den Kunden Finanzierungs-konzepte mit langfristiger Zinsbindung und Flexibilität sehr begehrt.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzierungsvermittler in Deutschland stieg gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozent auf 670 Mio. Euro.

In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance bewegte sich das Neugeschäft mit 278 Mio. Euro auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr (2019: 290 Mio. Euro). Im stark umkämpften

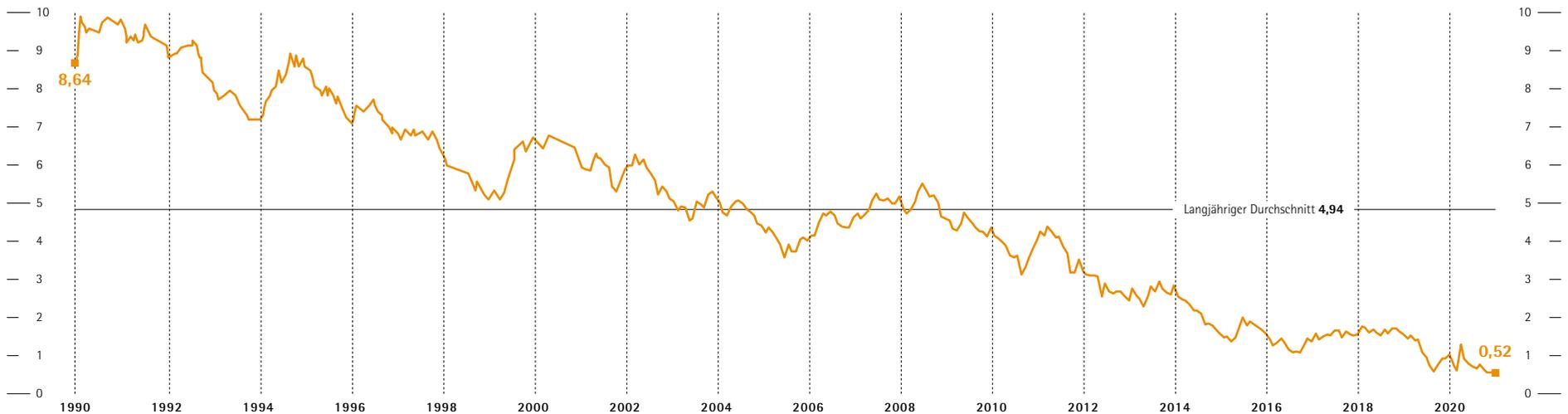
Schweizer Markt bedurfte es besonderer Anstrengungen, um sich vom Wettbewerb abzuheben. Wir haben deshalb im Herbst 2020 gemeinsam mit der PostFinance eine Vertriebsaktion durchgeführt, durch die wir im Neugeschäft aufholen konnten. Das Neugeschäft in Österreich befand sich nach dem Markteintritt im Vorjahr nach wie vor in der Erprobungsphase und belief sich auf 16 Mio. Euro (2019: 8 Mio. Euro).

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienmärkte deutlicher zu spüren. Vor diesem Hintergrund haben wir ein zufriedenstellendes Neugeschäftsergebnis erzielt. Das Zusagevolumen durchbrach zum dritten Mal in Folge seit der Finanzmarktkrise die Marke von 2 Mrd. Euro. Insgesamt vergaben wir gewerbliche Finanzierungen in einem Volumen von 2,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 2,8 Mrd. Euro bedeutet das einen Rückgang um 14 Prozent. Damit konnten wir die im Jahresverlauf angepasste Neugeschäftsplanung übertreffen, was wir angesichts der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie als positiv erachten.

Für dieses Ergebnis ist insbesondere das Inlandsgeschäft verantwortlich, das mit einem Neugeschäftsvolumen von 1,5 Mrd. Euro den Hauptanteil beisteuerte. Das Auslandsgeschäft konnte mit fast 0,9 Mrd. Euro auf dem Niveau des Vorjahresergebnisses gehalten werden. Den Hauptanteil deckten wieder drei Länder ab: die USA (nur Konsortialgeschäft) mit 35 Prozent, die Niederlande mit 26 Prozent und Spanien mit 22 Prozent.

Bemerkenswert war die Ertragsentwicklung im gewerblichen Finanzierungsgeschäft. Trotz der angepassten Neugeschäftsplanung konnte das Ertragsziel der Ursprungsplanung erreicht werden. Insbesondere im Auslandsgeschäft konnten wir ohne

BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP
 10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG | IN %



Stand: 04.01.2021

Ausweitung der Risiken die Ertragskraft erhöhen. Die im Jahr 2019 deutlich gestiegenen durchschnittlichen Darlehenslosgrößen konnten auf dem Niveau gehalten werden. Zudem konnten wir auch 2020 einige großvolumige Underwritings bei nachträglicher Syndizierung darstellen.

Aus Risikosicht behielten wir unsere konservative Finanzierungsrichtung mit dem Fokus auf klassische Endfinanzierungen unter Beachtung angemessener nachhaltiger Mindest-Cashflows und Objektlagen. Als positiv sehen wir die hohen Eigenkapitalanteile bei den Finanzierungsstrukturen, die im Schnitt bei über 40 Prozent lagen und im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen sind.

Kapitalmarktgeschäft

Hohe regulatorische Anforderungen und niedrige Assetsreads bestimmten auch im Jahr 2020 unsere Anlagestrategie für Wertpapiere der öffentlichen Hand und Banken. Aufgrund der hohen EZB-Käufe handeln LCR-fähige Wertpapiere weiter auf sehr teuren Spreadniveaus. In diesem Umfeld war der Kauf von bonitätsstarken Staats- und Banktiteln nicht rentierlich und verursachte zudem hohe Bilanzsummenkosten. Die Wertpapierkäufe wurden deshalb auf das Notwendigste beschränkt.

Per saldo wurde das Bestandsvolumen um 0,4 Mrd. EUR auf 3,7 Mrd. Euro reduziert. Das Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2020 bei 97,0 Mio. Euro nach 44,5 Mio. Euro im Jahr 2019.

Refinanzierung

Die MünchenerHyp konnte sich im Berichtsjahr jederzeit zu guten Konditionen refinanzieren. Das gilt auch für die erste Hochphase der Corona-Pandemie im März und April. In dieser Zeit begaben wir überwiegend Privatplatzierungen in Euro und Schweizer Franken in Form von gedeckten und ungedeckten Anleihen. Vor allem die Genossenschaftliche FinanzGruppe zeigte ein hohes Interesse an diesen Produkten. Darüber hinaus boten die aktuellen Offenmarktgeschäfte der EZB eine Möglichkeit, dem gedeckten Refinanzierungsbedarf zu sehr attraktiven Konditionen nachzukommen.

Im Berichtsjahr emittierten wir zudem mehrere großvolumige Anleihen. Der Fokus bei den großvolumigen Refinanzierungen lag im ersten Halbjahr auf der Emission von ungedeckten Anleihen.

Den Auftakt machte im Januar eine grüne Senior-Non-Preferred-Anleihe über 240 Mio. Schweizer Franken. Es war die erste Emission eines grünen Wertpapiers dieser Anlageklasse am Schweizer Kapitalmarkt. Die Emission fand eine sehr große Nachfrage. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und elf Monaten. Der Kupon beträgt 0,1 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 51 Basispunkten über Swap-Mitte. Insgesamt wurden 39 Orders abgegeben.

Noch im selben Monat begaben wir eine weitere Senior-Non-Preferred-Anleihe, diesmal in Euro. Mit einem Emissionsvolumen von 250 Mio. Euro erzielte die Anleihe einen Emissionsspread von 54 Basispunkten über Swap-Mitte.

Darüber hinaus wurde ein Hypothekendarlehen in Schweizer Franken mit Fälligkeit im November 2032 um weitere 60 Mio. CHF aufgestockt.

Das zweite Halbjahr begannen wir mit der Emission einer grünen Senior-Preferred-Anleihe über 200 Mio. Schweizer Franken. Das war für uns ebenfalls die erste Emission eines grünen Wertpapiers dieser Anlageklasse am Schweizer Kapitalmarkt. Auch bei dieser Emission war die Investorennachfrage sehr hoch. Der Ordereingang erreichte bereits nach fast einer

halben Stunde 150 Mio. Schweizer Franken. Die Anleihe hat eine Laufzeit von acht Jahren. Der Kupon beträgt 0,25 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 55 Basispunkten über Swap-Mitte. Insgesamt wurden 50 Orders abgegeben.

Im September folgte die Emission des ersten von zwei langlaufenden Benchmark-Hypothekendarlehen im Berichtsjahr. Das Emissionsvolumen beläuft sich auf 500 Mio. Euro, die Laufzeit ist 15 Jahre. Die Nachfrage der Investoren war außerordentlich stark. Nach anderthalb Stunden wurde das Orderbuch bei über 1,8 Mrd. Euro geschlossen. Der Kupon beträgt 0,125 Prozent. Die Emission wurde zu einem Preis von 7 Basispunkten über Swap-Mitte platziert.

Den zweiten Benchmark-Hypothekendarlehen begaben wir im Oktober, mit einem Volumen von 500 Mio. Euro, einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 0,01 Prozent. Das war der niedrigste Kupon, den ein Hypothekendarlehen mit dieser Laufzeit bislang erzielen konnte. Die Investorennachfrage war auch bei dieser Emission sehr hoch, sodass das Orderbuch bereits nach kurzer Zeit bei 1,4 Mrd. Euro geschlossen wurde. Platziert wurde der Hypothekendarlehen zu einem Preis von 2 Basispunkten über Swap-Mitte.

Beide Hypothekendarlehen ermöglichen uns aufgrund ihrer langen Laufzeit eine in hohem Maße fristenkongruente Refinanzierung der langen Darlehenslaufzeiten in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung.

Den Abschluss der großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten bildete im Dezember die Aufstockung einer bestehenden gedeckten Anleihe um weitere 115 Mio. Schweizer Franken mit Fälligkeit im Jahr 2031. Der Kupon beträgt 0,20 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 9 Basispunkten über Swap-Mitte.

Das gesamte Emissionsvolumen der MünchenerHyp am Kapitalmarkt betrug im Berichtsjahr rund 7,5 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung entfielen auf Hypothekendarlehen 4,9 Mrd. Euro, einschließlich eigenen, bei der EZB hinterlegten Pfandbriefen, sowie auf die ungedeckte Refinanzierung 2,6 Mrd. Euro. Weiterhin wurden aufgrund der geschäftstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp keine Öffentlichen Pfandbriefe begeben.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss¹ erhöhte sich um 48,0 Mio. Euro oder 16,0 Prozent auf 347,8 Mio. Euro. Wir konnten ihn folglich erneut steigern. Der Zuwachs beruht vor allem auf dem erfolgreichen Neugeschäft im Berichtsjahr und insbesondere der Vorjahre. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat die Bank den Zinsüberschuss damit verdreifacht. Der Bestand an Hypothekendarlehen hat sich im gleichen Zeitraum verdoppelt.

Die Provisionsaufwendungen betragen 122,5 Mio. Euro. Sie lagen damit um 11,8 Mio. Euro oder 11 Prozent über dem Vorjahresniveau. Ursächlich dafür ist das sehr erfolgreiche Neugeschäft. Bei auf 13,0 Mio. Euro gesunkenen Provisionserträgen betrug der Provisionssaldo² minus 109,5 Mio. Euro, nach minus 95,3 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss³ in Höhe von 238,3 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung von 33,8 Mio. Euro oder 16,5 Prozent.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich um 7,0 Mio. Euro auf 118,2 Mio. Euro. Darunter stieg der Personalaufwand um 1,7 Mio. Euro oder 3,0 Prozent. Neben tariflichen Steigerungen wirkte sich hier vor allem der notwendige Aufbau von Mitarbeitern aus.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen reduzierten sich um 8,7 Mio. Euro oder 12,6 Prozent. Dieser insbesondere durch Kostendisziplin erfolgte Rückgang konnte trotz erneut gestiegener regulatorischer Kosten erreicht werden. Allein die Aufwendungen für die Bankenabgabe und verschiedene Regulierungsbehörden erhöhten sich um 15 Prozent auf rund 18 Mio. Euro.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen mit 10,2 Mio. Euro um 4,0 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand⁴ belief sich auf insgesamt 128,4 Mio. Euro gegenüber 131,3 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁵ lag bei 53,9 Prozent nach 64,2 Prozent im Vorjahr.

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug minus 3,6 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁶ stieg gegenüber dem Vorjahr um 54,4 Prozent auf 106,4 Mio. Euro.

Der Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich auf minus 10,6 Mio. Euro. Die Kreditrisikosituation war trotz der anhaltenden Corona-Pandemie zufriedenstellend. Der Saldo der Veränderung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug minus 10,1 Mio. Euro (Vorjahr plus 18,2 Mio. Euro).

Aus dem Verkauf von Schuldscheindarlehen und der Rücknahme von Namenspapieren und Schuldverschreibungen errechnet sich per saldo ein Aufwand von 0,5 Mio. Euro.

Die „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere“ betragen minus 0,4 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 95,3 Mio. Euro. Nach einem Steueraufwand von 37,6 Mio. Euro und der Zuführung von 20 Mio. Euro in den „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (§ 340g HGB) verbleibt ein Jahresüberschuss von 37,7 Mio. Euro, eine Steigerung von 5,6 Prozent.

Der Return on Equity (RoE) vor Steuern belief sich auf 6,2 Prozent⁷. Nach Steuern erzielte die Bank einen RoE von 3,7 Prozent⁸.

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.

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.

⁷ Der RoE vor Steuern berechnet sich als Verhältnis der GuV-Position 14 Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit zu den Bilanzpositionen Passiv 10 Fonds für allgemeine Bankrisiken (Vorjahr) plus Passiv 11a Geschäftsguthaben (laufendes Jahr) plus 11b Ergebnisrücklagen (Vorjahr) plus GuV 19 Gewinnvortrag aus dem Vorjahr.

⁸ Der RoE nach Steuern berechnet sich als Verhältnis der GuV-Positionen 17 Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken plus 18 Jahresüberschuss zu den Bilanzpositionen Passiv 10 Fonds für allgemeine Bankrisiken (Vorjahr) plus Passiv 11a Geschäftsguthaben (laufendes Jahr) plus 11b Ergebnisrücklagen (Vorjahr) plus GuV 19 Gewinnvortrag aus dem Vorjahr.

Bilanzstruktur

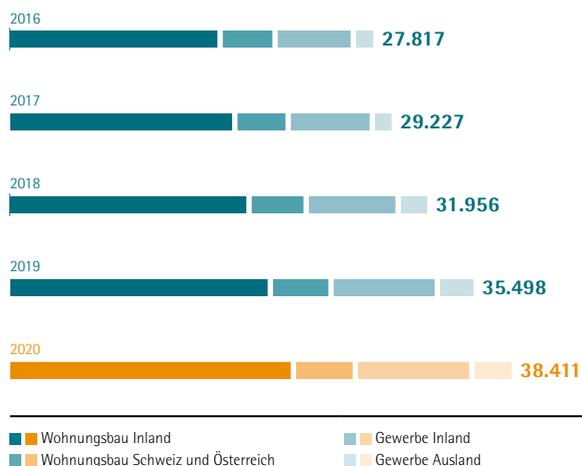
Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2020 auf 48,6 Mrd. Euro, nach 42,9 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2019.

Dieser Anstieg um 13 Prozent beruht zum einen auf dem Bestandswachstum im Hypothekengeschäft und zum anderen auf der Erhöhung des Bestands an eigenen Schuldverschreibungen um 3,1 Mrd. Euro.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 2,9 Mrd. Euro auf 38,4 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Zuwachs von 1,8 Mrd. Euro war wieder die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland.

Der Bestand an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 21,5 Mrd. Euro (Vorjahr 19,7 Mrd. Euro), im Ausland 4,7 Mrd. Euro (Vorjahr 4,7 Mrd. Euro). Neben dem Finanzierungsgeschäft in der Schweiz sind in diesem Bestand auch Finanzierungen in Österreich enthalten. Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen beträgt 12,2 Mrd. Euro (Vorjahr 11,1 Mrd. Euro). Davon entfallen 3,2 Mrd. Euro (Vorjahr 3,0 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt sind dabei die USA mit 23 Prozent (Vorjahr 21 Prozent), gefolgt von den Niederlanden mit 21 Prozent (Vorjahr 17 Prozent), Spanien mit 19 Prozent (Vorjahr 15 Prozent) und Großbritannien mit 17 Prozent (Vorjahr 18 Prozent).

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP 2016–2020
IN MIO. €



Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie von 4,1 Mrd. Euro auf 3,7 Mrd. Euro, davon sind 1,9 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2020 plus 43 Mio. Euro (Vorjahr plus 47 Mio. Euro). Darin gingen stille Lasten in Höhe von 1 Mio. Euro (Vorjahr 0 Mio. Euro) aus Wertpapieren aus den Peripheriestaaten des Euroraums und Banken dieser Staaten ein. Das Gesamtvolumen dieser Wertpapiere betrug zum Jahresende 2020 noch 0,2 Mrd. Euro (Vorjahr 0,2 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 3,2 Mrd. Euro auf 39,6 Mrd. Euro. Davon entfielen 28,9 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 1,9 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 8,8 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmittel und Kundeneinlagen – stieg auf 45,9 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2020.

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 31.12.2020 | 1.769.426 | 2.112.200 | 3.881.626 |
| Namenschuldverschreibungen | 33.353 | 1.406.019 | 1.439.372 |
| davon Institutionelle Anleger | 33.310 | 1.388.019 | 1.421.329 |
| Schuldscheindarlehen Passiv | 707.649 | 681.181 | 1.388.830 |
| davon Institutionelle Anleger | 102.555 | 520.181 | 622.736 |
| Sonstige | 1.028.424 | 25.000 | 1.053.424 |
| davon Institutionelle Anleger | 586.250 | 25.000 | 611.250 |

Die Geschäftsguthaben wuchsen um 80,6 Mio. Euro auf 1.153,1 Mio. Euro. Zusammen mit der im Jahr 2019 emittierten Additional-Tier-1-Anleihe in Höhe von 125 Mio. Schweizer Franken betragen die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel insgesamt 1.676,4 Mio. Euro (Vorjahr 1.573,2 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.406,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.517 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 20,6 Prozent (Vorjahr 19,8 Prozent), die Kernkapitalquote betrug 22,2 Prozent (Vorjahr 21,4 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 22,8 Prozent (Vorjahr 22,1 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 3,6 Prozent (Vorjahr 3,6 Prozent).

RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

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. Bisher hat Moody's diese Einschätzung nicht geändert.

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 |
|--------------------------------|---------|
| Hypothekendarlehen | Aaa |
| Junior Senior Unsecured | A2 |
| Senior Unsecured | Aa3* |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | Prime-1 |
| Langfristige Depositen | Aa3* |

* Ausblick: negativ.

Die MünchenerHyp emittiert seit einigen Jahren keine Öffentlichen Pfandbriefe mehr, da sich diese nur über Cross-Selling-Erträge rentieren. Deshalb hat sie im Jahr 2020 das Rating für Öffentliche Pfandbriefe zurückgezogen.

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 unsere bestehenden Nachhaltigkeitsaktivitäten weiterverfolgt und neue Projekte in die Wege geleitet.

In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung betrug der Anteil unserer sozial und ökologisch ausgerichteten Darlehen (MünchenerHyp Grünes Darlehen und MünchenerHyp Familiendarlehen) am Neugeschäft 20 Prozent. Um den positiven Beitrag des Grünen Darlehens bei der Einsparung oder Vermeidung von CO₂-Emissionen weiter zu steigern, haben wir im Mai 2020 das Kriterium des jährlichen maximalen Primärenergiebedarfs der finanzierten Immobilien von 70 kWh/m² pro Jahr auf 55 kWh/m² abgesenkt.

An nachhaltigen Wertpapieren haben wir ESG-Pfandbriefe, Grüne Bonds, Commercial Paper und Termingelder in einem Volumen von rund 500 Mio. Euro emittiert. Zudem haben wir unser Green Bond Framework überarbeitet und erneut mit einer positiven Second Party Opinion (SPO) von ISS ESG zertifiziert.

Im Nachhaltigkeitsrating hat ISS ESG das Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp 2020 mit der Bewertungsnote C+ ausgezeichnet. Dies ist eine leichte Abstufung im Vergleich zu dem B- in den Vorjahren und vor allem durch das Nichtstellen einer GRI-Bilanz in den Jahren 2018 und 2019 begründet. Die aktuelle Bewertung platziert uns dennoch weiterhin unter den Top-Performern der Ratingvergleichsgruppe Financials/Mortgage & Public Sector. ISS ESG verleiht uns somit wieder den Prime-Status.

Anfang 2020 hat die Agentur imug die MünchenerHyp in einer Ratingkategorie leicht angehoben, was jedoch keine höhere Ratingeinstufung nach sich zog. Somit liegt das Nachhaltigkeitsrating weiter bei „positiv“, die Bewertung von Hypothekendarlehen ebenfalls bei „positiv“ und von Öffentlichen Pfandbriefen bei „sehr positiv“.

Die Agentur Sustainalytics hat eine neue Rating-Methodologie eingeführt. Diese bewertet neben dem Management von Nachhaltigkeitsthemen auch die spezifischen Nachhaltigkeitsrisiken für das jeweilige Unternehmen und seine Branche. Ein „Risk Score“ (von 0 bis 40+ Punkten) löst das bisherige Scoring-System von 0 bis 100 Punkten ab. Während früher hohe Punktsätze eine starke Performance auszeichneten, bestimmt jetzt ein niedriger Risk-Score die Stärke des Nachhaltigkeitsmanagements. Der aktuelle Risk-Score der MünchenerHyp liegt bei 17,4 (Niedriges Risiko).

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

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2019

| | 2019 | 2020 |
|----------------|--|---|
| |  |  |
| ISS-ESG | B – (Prime-Status) | C + (Prime-Status) |
| imug | Nachhaltigkeitsrating / Unbesicherte Anleihen: positiv (BB) | positiv (BB) |
| | Hypothekendarlehen: positiv (BBB) | positiv (BBB) |
| | Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv (A) | sehr positiv (A) |
| Sustainalytics | 65 von 100 Punkten | Risk Score 17,4 (Niedriges Risiko) |

Bei der Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements haben wir 2020 die steigenden sozialen und ökologischen Herausforderungen sowie die wachsenden Anforderungen unserer Stakeholder ins Auge gefasst. Dementsprechend haben wir Projekte angestoßen, die insbesondere darauf abzielen, das Verständnis von Nachhaltigkeitsthemen in der Bank zu vertiefen, unsere Managementprozesse zu konsolidieren und Nachhaltigkeit weiter in der Strategie der Bank zu verankern. Beispielsweise arbeitet die Fachabteilung Risikoccontrolling gemäß den Erwartungen der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) darauf hin, Nachhaltigkeitsaspekte, allen voran Umwelt- und Klimarisiken, stärker im Risikomanagement zu integrieren.

Gesonderter nichtfinanzieller Bericht

Die MünchenerHyp berichtet seit 2012 über die nichtfinanziellen Aspekte und die wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit. Den Anforderungen des CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) kommen wir mit der Veröffentlichung eines nichtfinanziellen Berichts nach. Dieser erscheint zeitgleich mit dem Geschäftsbericht im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Webseite der MünchenerHyp.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Eigenkapital

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 wurden die regelkonforme Anwendung und die Eignung der Systeme bestätigt.

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wurde das ganze Jahr über problemlos eingehalten, im Schnitt mit über 300 Prozent. Das Minimum betrug 148 Prozent. Die Net Stable Funding Ratio (NSFR), die 2020 noch nicht eingehalten werden musste, lag im Schnitt bei 101,2 Prozent.

Im Rahmen von Basel III wurde zudem eine Leverage Ratio eingeführt, die einzuhalten ist. Zum Jahresultimo 2020 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 Bank beobachtet die Entwicklung und geht aufgrund der derzeit hohen harten Kernkapitalquote von 20,6 Prozent davon aus, dass diese regulatorische Änderung beherrschbar sein wird.

Die Compliance-Einheit der Bank verfolgt sorgfältig die Diskussionen um die Veröffentlichungen von neuen nationalen und internationalen Regelungen und leitet die neuen Regularien an die zuständigen Fachbereiche in der Bank weiter, wo sie in verschiedenen Maßnahmen und Projekten umgesetzt werden. Die Fülle der zusätzlichen regulatorischen Anforderungen der Aufsichtsbehörden verursacht signifikante Kosten und stellt eine bedeutende Herausforderung für die personellen und finanziellen Ressourcen unseres Hauses dar.

Einheitliche europäische Bankenaufsicht

Die EZB führte im Berichtsjahr den jährlichen Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) nur sehr reduziert durch, bei dem das Geschäftsmodell, die interne Governance sowie die Kapital- und Liquiditätsausstattung einer normalerweise sehr sorgfältigen Prüfung unterworfen werden. Daraus abgeleitet, werden gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen an Eigenkapital und Liquidität gestellt. Im Jahr 2020 hat die EZB aber beschlossen, in der Regel keinen neuen Bescheid auszustellen, sondern üblicherweise den vom Vorjahr zu übernehmen. Die im Rahmen des SREP auferlegte zusätzliche Eigenmittelanforderung (P2R) beträgt unverändert 1,5 Prozent auf das Gesamtkapital, auch bezüglich Liquidität gab es keine weitergehenden Anforderungen.

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)

Die nationalen Vorgaben der MaRisk blieben im Berichtsjahr unverändert. Die sechste Novelle befindet sich derzeit in der Konsultationsphase.

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 Submissions-Verpflichtung für Panelbanken die Ablösung der LIBOR-Sätze notwendig gemacht. Es werden aktuell alternative risikofreie Referenzwerte (RFRs) entwickelt und etabliert, bestehende IBOR-Referenzen werden 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 im Rahmen eines Projekts vorgenommen. Bislang verläuft alles nach Plan.

SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

Sitz

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

Organe und Gremien

Zum 1. September 2020 wurde Ulrich Scheer (52) zum Generalbevollmächtigten der MünchenerHyp ernannt. Der Aufsichtsrat beabsichtigt, Ulrich Scheer nach einer Vorbereitungszeit und der Zustimmung der Bankenaufsicht in den Vorstand der MünchenerHyp zu berufen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Oberstes Ziel der Personalarbeit war im vergangenen Jahr die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Bank hat frühzeitig mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie einen Krisenstab etabliert, der in den letzten zwölf Monaten über 30-mal zusammentrat. Der Krisenstab, dessen Arbeit auf einem professionellen Business Continuity Management basiert, hat dabei situativ alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Belegschaft initiiert. Neben der Umsetzung der

Hygienevorschriften wurde insbesondere die Nutzung von Homeoffice massiv ausgeweitet, sodass in der Spitze gut die Hälfte der Belegschaft von zu Hause aus arbeiten konnte. Seit März 2020 haben sich insgesamt 14 Kolleginnen und Kollegen mit dem Coronavirus infiziert. Alle sind inzwischen wieder gesundet. Es gab zudem keine einzige Ansteckung innerhalb der Bank.

Auch in diesem von der Corona-Pandemie geprägten Jahr stand der Personalaufbau im Vordergrund der Personalarbeit. Zur Besetzung der offenen Stellen konnten insgesamt 94 neue Kolleginnen und Kollegen gewonnen werden. Daher lag auch im Berichtsjahr ein Schwerpunkt der Personalarbeit auf der Integration der neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der erforderlichen Neueinstellungen war auch getrieben von 60 Kolleginnen und Kollegen (ohne Renteneintritte), die die Bank verlassen haben. Mit einer Fluktuationsquote von 9,2 Prozent – ohne Renteneintritte – liegt die Bank leicht über dem Branchendurchschnitt.

Weitere Schwerpunkte der Personalarbeit lagen im Ausbau der Arbeitgebermarke sowie in der Aus- und Weiterbildung.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Bank 611 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter⁹ (Vorjahr 573) sowie 15 Auszubildende (Vorjahr 15). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt unverändert bei 10,4 Jahren.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Die Frauenquote betrug im Berichtsjahr in der gesamten Bank 50 Prozent. Auf Vorstandsebene lag die Quote bei 0 Prozent, auf der ersten Führungsebene bei 16 Prozent, auf der zweiten bei 20 Prozent und der dritten bei 37 Prozent. Im Aufsichtsrat lag die Frauenquote 2020 bei 17 Prozent. Die MünchenerHyp hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen zu erhöhen. Für den Aufsichtsrat und die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands strebt die Bank einen Frauenanteil von 20 Prozent an, für den Vorstand 33 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat sich im Dezember 2020 mit dem Frauenanteil in Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigt und festgelegt, an den bisherigen Zielquoten festzuhalten und die Erreichung im Rahmen der anstehenden Nachfolgen bis 2026 anzustreben.

⁹ Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach § 267 Abs. 5 HGB: ohne Auszubildende, Beschäftigte in Elternzeit, Altersteilzeit in der Freizeitphase, Vorruhestand sowie freigestellte Angestellte.