



2020

GESCHÄFTSBERICHT

SOLIDARISCH.
UNSERE STÄRKE.



MünchenerHyp

Überblick

GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN MIO. €*

	2020	2019	Veränderung in %
Darlehensgeschäft			
a) Hypothekendarlehen	6.395	6.478	- 1
aa) private Wohnimmobilienfinanzierung	4.019	3.716	8
ab) gewerbliche Immobilienfinanzierung	2.376	2.762	- 14
b) Staaten/Banken	97	45	116
Insgesamt	6.492	6.523	0

BESTANDSÜBERSICHT IN MIO. €*

	2020	2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	48.558	42.872	13
Hypothekendarlehen	38.411	35.498	8
Staaten/Banken	3.704	4.075	- 9
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	39.576	36.398	9
Eigenmittel	1.676	1.573	7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IN MIO. €*

	2020	2019	Veränderung in %
Zins- und Provisionsüberschuss	238	205	17
Verwaltungsaufwand	128	131	- 2
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	95	74	29
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	20	0	-
Jahresüberschuss	38	36	6

MITARBEITER ANZAHL

	2020	2019	Veränderung in %
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	611	573	7
Auszubildende	15	15	0
Beschäftigte in Elternzeit, Vorruhestand und Altersteilzeit	35	36	- 3

* Beträge gerundet.

Inhalt

6	Vorwort des Vorstands	44	Anhang
8	Lagebericht	45	Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
9	Wirtschaftsbericht	47	Angaben zur Bilanz – Gewinn- und Verlustrechnung
9	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	56	Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz
15	Geschäftsentwicklung	65	Sonstige Angaben
18	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	67	Organe
21	Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen	68	Prüfungsverband
24	Sitz, Organe, Gremien und Personal	68	Sonstige finanzielle Verpflichtungen
25	Risiko-, Prognose- und Chancenbericht	69	Haftungsverpflichtungen
25	Risikobericht	70	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
32	Unternehmensplanung	75	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
33	Ausblick – Chancen und Risiken	76	Anlage zum Jahresabschluss gemäß § 26a Abs. 1 Satz 2 KWG
36	Jahresabschluss	77	Bericht des Aufsichtsrats
37	Jahresbilanz	80	Weitere Informationen
41	Gewinn- und Verlustrechnung	81	Die Mitglieder der Vertreterversammlung
42	Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	82	Tagesordnung der General-(Vertreter-)Versammlung
		83	Verantwortliche und Gremien
		84	Ansprechpartner
		87	Impressum

IM GESPRÄCH: DIE THEMEN, DIE UNS 2020 BEWEGTEN, FINDEN SIE IN UNSEREM ONLINE-GESCHÄFTSBERICHT:

► www.muenchenerhyp.de/geschaeftsbericht2020/de/



Digitalisierung auf dem Vormarsch

Welche digitalen Prozesse erwiesen sich als unverzichtbar während der Corona-Pandemie und wie geht es künftig weiter in Sachen Digitalisierung? Der Generalbevollmächtigte Ulrich Scheer blickt zurück und in die Zukunft.



Arbeiten im Homeoffice

Wie verlief die plötzliche Umstellung auf Homeoffice bei der MünchenerHyp? Dr. Phil Zundel, Leiter Stab, erzählt vom Arbeitsalltag in Corona-Zeiten und welche Veränderungen bleiben werden.



Die Zukunft der Immobilienmärkte

Mit der Krise kehrten Unsicherheiten an den Immobilienmarkt zurück. Jan Polland und Thomas Hügler, Leiter gewerbliche und private Immobilienfinanzierungen, erläutern die Entwicklungen und verraten, wo Chancen für Investoren liegen.

**SOLIDARISCH.
UNSERE STÄRKE.**

DR. LOUIS HAGEN
Vorsitzender des Vorstands

DR. HOLGER HORN
Mitglied des Vorstands



Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Teilnehmer und Geschäftsfreunde,

das Jahr 2020 stand im Zeichen zweier Krisen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst wurden: ein internationaler Gesundheitsnotstand und eine weltweite Wirtschaftskrise. Vor allem die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie hatten massive Auswirkungen auf die Gesellschaft und die Wirtschaft und somit auch zum Teil auf die MünchenerHyp.

Mit dem ersten Lockdown im März 2020 konzentrierten wir unsere Anstrengungen auf zwei Ziele: erstens die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schützen und zweitens den Geschäftsbetrieb trotz aller notwendigen Beschränkungen zur Eindämmung des Virus so normal wie möglich aufrechtzuerhalten.

Dazu haben wir umfangreiche Maßnahmen zur Sicherheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergriffen, unsere Geschäftsplanung und Kreditvergabekriterien an die Pandemie-Lage angepasst und flexibel auf die sich verändernden Herausforderungen reagiert. Alles in allem sind wir damit im Geschäftsjahr 2020 gut durch die Corona-Pandemie gekommen. Es haben sich bislang nur sehr wenige Kolleginnen und Kollegen mit COVID-19 angesteckt – alle infizierten sich außerhalb der Bank und sind wieder genesen. Geschäftlich war 2020 trotz aller Widrigkeiten ein zufriedenstellendes Jahr.

Starkes Neugeschäft – weiteres Wachstum in der Wohnimmobilienfinanzierung

Mit einem Hypothekenneugeschäftsvolumen von 6,4 Mrd. Euro verfehlten wir nur knapp, und zwar um rund 100 Mio. Euro, das Rekordergebnis des Vorjahres.

In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ist es uns gelungen, das Neugeschäft um 8 Prozent auf über 4 Mrd. Euro auszubauen. Das verdanken wir zum einen der hohen Stabilität des deutschen Wohnimmobilienmarktes, der in der Krise vor allem auch bei professionellen Investoren nach wie vor als sicherer Hafen gilt. Zum anderen beförderten die weiterhin niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Das von den Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe vermittelte Neugeschäft stieg um 10 Prozent auf 3,1 Mrd. Euro. Mit der Entwicklung des Neugeschäfts in unseren Kooperationen mit freien Finanzierungsvermittlern sowie der Schweizer PostFinance sind wir ebenfalls zufrieden.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie spürten wir dagegen im Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Das Neugeschäft ging um 14 Prozent auf 2,4 Mrd. Euro zurück. Das ist etwas weniger als der Rückgang des

Transaktionsvolumens am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, zeigt aber auch, dass wir uns der Gesamtentwicklung nicht entziehen konnten. Wir sehen dies dennoch als ein positives Ergebnis, da wir unsere aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten angepasste Neugeschäftsplanung übertreffen konnten.

Insgesamt konnten wir unsere Hypothekenbestände erneut ausweiten. Dank des guten Neugeschäfts stiegen sie um 8 Prozent auf 38,4 Mrd. Euro.

Risikosituation bleibt moderat

In unseren Hypothekenbeständen zeigen sich die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie bislang kaum. Das gesetzliche Kreditmoratorium für Privatpersonen haben nur sehr wenige unserer Kunden in Anspruch genommen. Das Gleiche gilt für das vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) entwickelte freiwillige Tilgungsmoratorium für Finanzierungen gewerblicher Immobilien. Besonders betroffene Segmente des gewerblichen Immobilienmarktes wie Hotels machen nur einen sehr geringen Anteil an unserem Gesamtbestand aus. Unser gesamtes Portfolio gewerblicher Immobilienfinanzierungen haben wir analysiert, ohne dabei aus heutiger Sicht auf maßgebliche Risiken zu stoßen.

Erträge gesteigert – Dividende für das Geschäftsjahr 2020

Der Zinsüberschuss verbesserte sich um 16 Prozent auf 347,8 Mio. Euro. Damit konnten wir die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich der Zinsüberschuss damit verdreifacht. Das ist insbesondere das Ergebnis eines stetig wachsenden Neugeschäfts. Mit dem erfolgreichen vermittelten Neugeschäft sind im Berichtsjahr die Provisionsaufwendungen erneut gestiegen, was jedoch durch den stärkeren Zuwachs des Zinsüberschusses überkompensiert wurde. Somit erhöhte sich der Zins- und Provisionsüberschuss um 16,5 Prozent auf 238,3 Mio. Euro. Die Verwaltungsaufwendungen konnten wir um 2 Prozent auf 128,4 Mio. Euro senken, obwohl die regulatorischen Kosten und Abgaben erneut zunahmen. Daraus ergibt sich ein Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit von 95,3 Mio. Euro, das um 29 Prozent über dem des Vorjahres liegt.

Die Bank ist mit einer harten Kernkapitalquote von 20,6 Prozent weiterhin gut mit Eigenkapital ausgestattet. Sehr erfreulich ist, dass die Geschäftsguthaben um 80,6 Mio. Euro wuchsen und sich zum Jahresende auf insgesamt 1.153,1 Mio. Euro beliefen. Dieser wertvolle Vertrauensbeweis unserer Mitglieder ist umso höher zu schätzen, als es uns im Berichtsjahr nach der Vorgabe der EZB leider nicht gestattet war, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende auszuschütten. Die Vertreterversammlung 2020 hat deshalb beschlossen, den Bilanzgewinn

des Jahres 2019 in Höhe von rund 24 Mio. Euro auf das Geschäftsjahr 2020 vorzutragen. In diesem Jahr erlaubt nun die EZB die begrenzte Zahlung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020, die sich bei der MünchenerHyp auf maximal 1,25 Prozent je Anteil errechnet. Einen entsprechenden Gewinnverwendungsbeschluss haben Aufsichtsrat und Vorstand der Vertreterversammlung vorgeschlagen.

Pfandbrief bewährt sich einmal mehr in der Krise

Der Pfandbrief zeigte sich unter den Pandemiebedingungen wieder einmal als krisenerprobtes Refinanzierungsinstrument. Zwar sank das Emissionsvolumen am Primärmarkt deutlich und auch die Investoren verhielten sich zurückhaltender, dennoch konnten wir uns über das gesamte Jahr zu guten Bedingungen refinanzieren. Außerordentlich stark nachgefragt wurden unsere beiden Emissionen von Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbriefen von jeweils 500 Mio. Euro mit langen Laufzeiten von 15 und 20 Jahren. Dies kam der fristenkonformen Refinanzierung der langen Darlehenslaufzeiten in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung zugute. Am Schweizer Kapitalmarkt begaben wir sehr erfolgreich mehrere großvolumige ungedeckte Anleihen.

Erfolg ist Ausdruck von Solidarität

Die geschäftlichen Erfolge des Berichtsjahres beruhen noch mehr als sonst auf der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren Partnern, Kunden und Investoren. Unsere Mitglieder zeigten unter den Belastungen, denen wir durch die Coronapandemie ausgesetzt waren, in hohem Maße genossenschaftliche Solidarität und unterstützten ihre MünchenerHyp dabei, Kurs zu halten. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihren großartigen Einsatz und die hohe Flexibilität, die sie trotz familiärer Belastungen und Sorgen gezeigt haben. So konnten wir selbst unter strengen Lockdown-Bedingungen unseren Geschäftsbetrieb so normal wie möglich aufrechterhalten.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben wir uns vorgenommen, das Neugeschäft, sofern es die Pandemielage zulässt, auszubauen. Darüber hinaus gilt unser Augenmerk weiterhin der Effizienzsteigerung und der Kundenorientierung unserer Prozesse, um die Profitabilität der Bank und die Zufriedenheit unserer Geschäftspartner und Kunden zu erhöhen.

Freundliche Grüße

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn
Mitglied des Vorstands

LAGEBERICHT

9 WIRTSCHAFTSBERICHT

9 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

9 Konjunkturelle Entwicklung

9 Finanzmärkte

11 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

15 Geschäftsentwicklung

15 Hypothekenneugeschäft

16 Kapitalmarktgeschäft

16 Refinanzierung

18 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

18 Ertragsentwicklung

19 Bilanzstruktur

21 Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen

21 Rating

21 Nachhaltigkeit

22 Gesonderter nichtfinanzieller Bericht

22 Regulatorische Rahmenbedingungen

24 Sitz, Organe, Gremien und Personal

24 Sitz

24 Organe und Gremien

24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

24 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

25 RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

25 Risikobericht

25 Adressenausfallrisiko

28 Marktpreisrisiken

29 Liquiditätsrisiko

31 Beteiligungsrisiko

31 Operationelle Risiken

31 Risikotragfähigkeit

31 Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung

31 Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren

32 Unternehmensplanung

33 Ausblick – Chancen und Risiken

33 Konjunktur und Finanzmärkte

33 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

34 Geschäftsentwicklung der

Münchener Hypothekenbank

35 Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

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.

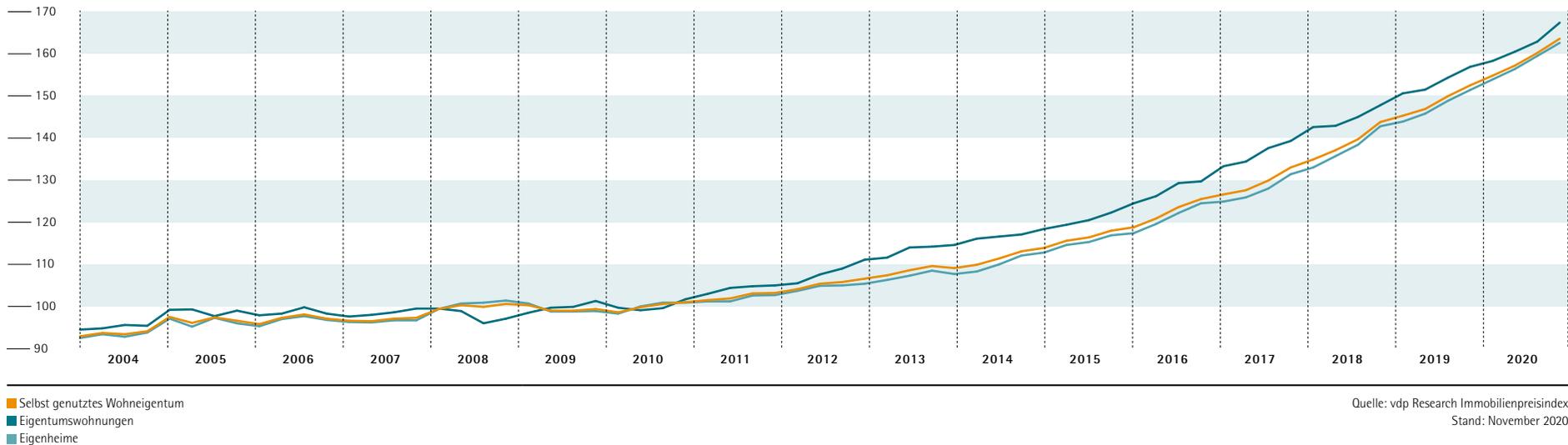
Am Devisenmarkt konnte zu Beginn der Pandemie der US-Dollar gegenüber dem Euro noch zulegen und markierte im März den höchsten Stand mit 1,06 US-Dollar. Die zwischenzeitliche wirtschaftliche Erholung im Sommer, niedrige Neuinfektionszahlen in Europa und das große EU-Pandemie-Hilfspaket kehrten diese 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

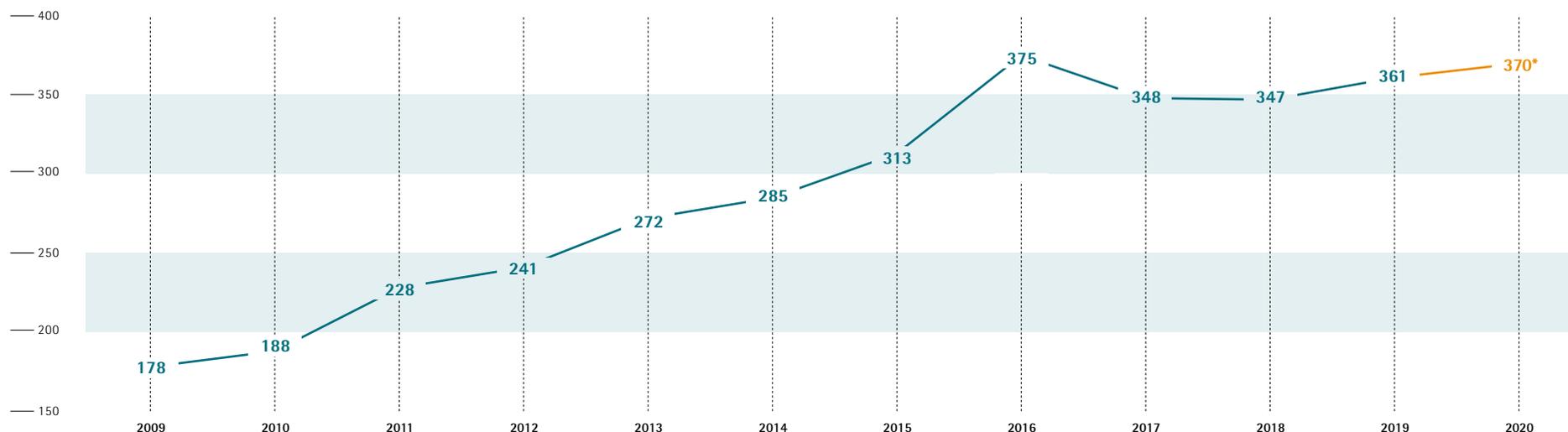
Wohnimmobilien Deutschland

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.

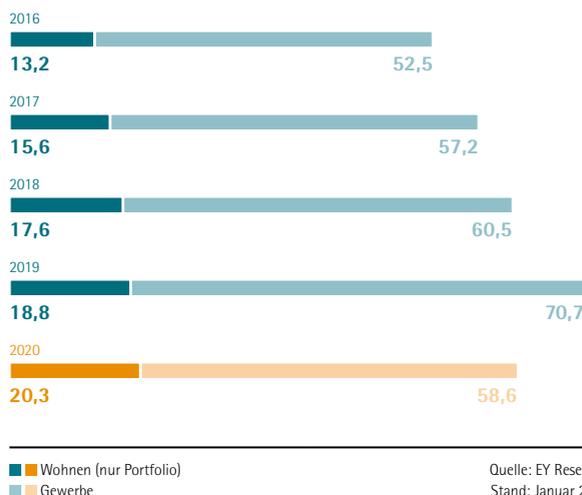
Durch einen Angebotsüberhang verzeichnet der Schweizer Wohnungsmarkt seit 2015 sinkende Angebotsmieten am Wohnungsmarkt und seit 2017 auch eine sinkende Preisentwicklung für Eigentumswohnungen. Dieser Trend setzte sich bei den Angebotsmieten im Jahr 2020 fort. Diese gingen um 1,8 Prozent im Jahresvergleich 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-

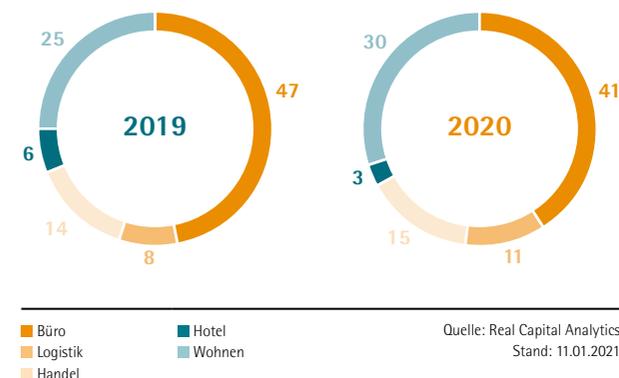
ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND 2016–2020 IN MRD. €



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.

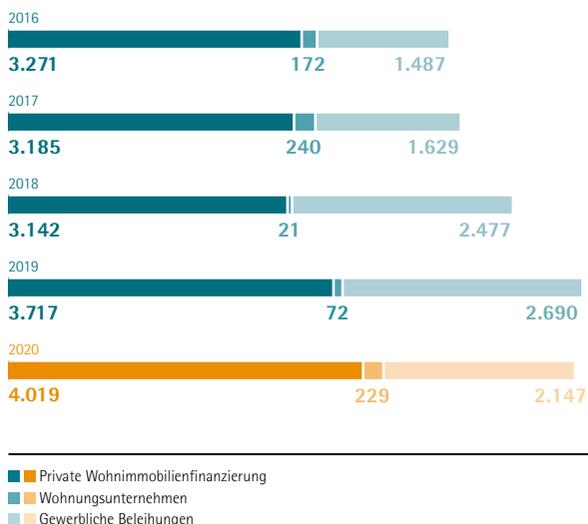
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

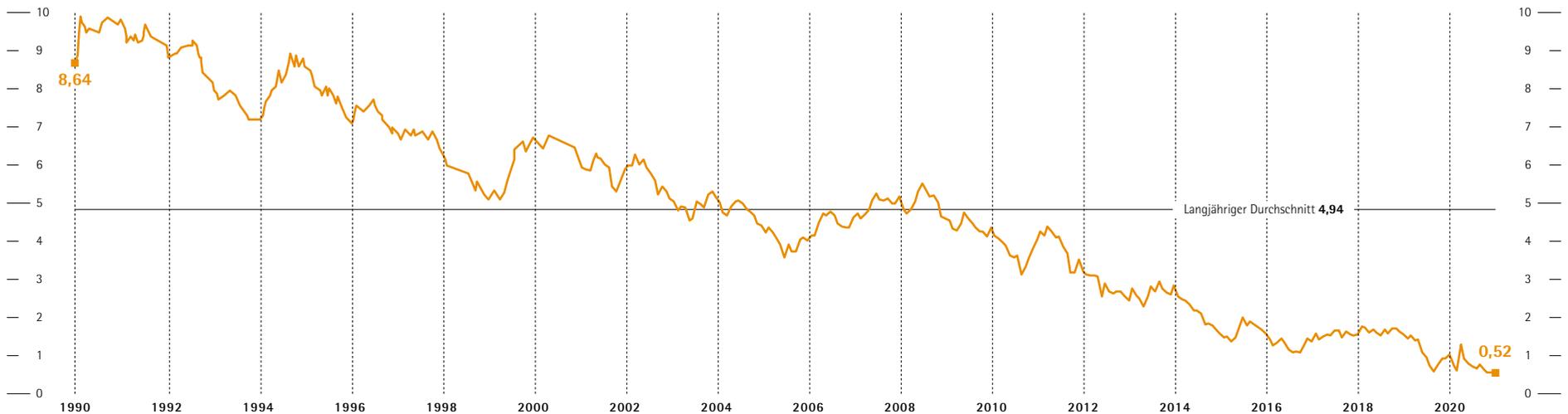
Schweizer Markt bedurfte es besonderer Anstrengungen, um sich vom Wettbewerb abzuheben. Wir haben deshalb im Herbst 2020 gemeinsam mit der PostFinance eine Vertriebsaktion durchgeführt, durch die wir im Neugeschäft aufholen konnten. Das Neugeschäft in Österreich befand sich nach dem Markteintritt im 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 geschäftsstrategischen 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

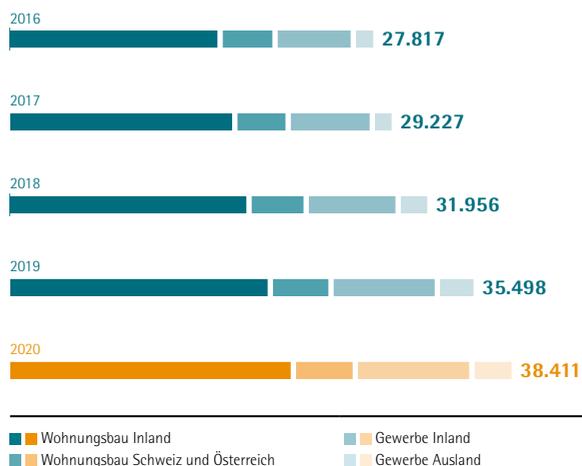
Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2020 auf 48,6 Mrd. Euro, nach 42,9 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2019.

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 Hypothekenbank 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.

Risiko-, Prognose- und Chancenbericht

RISIKOBERICHT

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

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

Der Risikoausschuss des Aufsichtsrats wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion mindestens vierteljährlich sowie zusätzlich bei Bedarf über das Risikoprofil der Bank informiert. Dies erfolgt unter anderem anhand der Berichte zu ICAAP und ILAAP, zu den Kreditrisiken, den OpRisk-Berichten sowie des Risikoberichts gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). Darüber hinaus erhält der Risikoausschuss viele Detailberichte der internen Steuerung, zum Beispiel bezüglich Funding und Liquidität.

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

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

Adressenausfallrisiko

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

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die zulässigen Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risikostrategie finden sich weitergehende Darlegungen zu den Teilstrategien bezüglich Zielkunden und Zielmärkten sowie grundsätzliche Festlegungen zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene. Für alle Arten der Kreditvergabe wurden Einzellimite z. B. abhängig vom Rating festgelegt. Als ein weiterer Faktor wird durch Länderlimite die regionale Diversifizierung sichergestellt.

Wir achten darauf, im Hypothekengeschäft erstrangige Darlehen überwiegend mit moderaten Beleihungsausläufen zu vergeben, im gewerblichen Geschäft existieren darüber hinaus Limite bezüglich DSCR und LTV. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN
EINSCHLIESSLICH OFFENER ZUSAGEN IN €

Beleihungsauslauf	31.12.2020	Relativ	31.12.2019	Relativ
bis 60 %	16.401.392.390,88	39,6 %	15.344.320.091,37	40,2 %
60,01 % bis 70 %	7.042.011.598,28	17,0 %	6.786.576.426,70	17,8 %
70,01 % bis 80 %	7.619.966.869,31	18,4 %	7.316.381.368,42	19,2 %
80,01 % bis 90 %	3.423.715.652,17	8,3 %	3.041.601.499,12	8,0 %
90,01 % bis 100 %	2.918.027.657,66	7,1 %	2.516.947.130,12	6,6 %
Über 100 %	3.921.580.700,76	9,5 %	3.077.883.878,42	8,1 %
Ohne	52.169.575,59	0,1 %	41.166.896,66	0,1 %
Summe	41.378.864.444,65	100,0 %	38.124.877.290,81	100,0 %

Die regionale Verteilung innerhalb Deutschlands zeigt die folgende Übersicht:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN
EINSCHLIESSLICH OFFENER ZUSAGEN IN €

Region	31.12.2020	Relativ	31.12.2019	Relativ
Baden-Württemberg	3.459.145.234,81	8,4 %	3.199.417.955,96	8,4 %
Bayern	7.698.948.641,11	18,6 %	6.914.757.962,13	18,1 %
Berlin	2.156.619.521,57	5,2 %	2.026.546.575,41	5,3 %
Brandenburg	614.702.291,86	1,5 %	608.610.025,74	1,6 %
Bremen	117.028.114,15	0,3 %	105.422.601,78	0,3 %
Hamburg	1.218.687.423,53	2,9 %	1.096.427.567,45	2,9 %
Hessen	3.015.553.722,32	7,3 %	2.589.198.469,12	6,8 %
Mecklenburg-Vorpommern	556.461.832,57	1,3 %	449.022.966,46	1,2 %
Niedersachsen	2.996.660.642,83	7,2 %	2.626.151.276,25	6,9 %
Nordrhein-Westfalen	5.223.538.665,42	12,6 %	5.056.691.558,58	13,3 %
Rheinland-Pfalz	1.702.546.791,15	4,1 %	1.568.178.520,40	4,1 %
Saarland	424.211.558,98	1,0 %	391.827.023,46	1,0 %
Sachsen	1.088.839.097,08	2,6 %	993.549.792,56	2,6 %
Sachsen-Anhalt	634.003.054,63	1,5 %	562.668.859,46	1,5 %
Schleswig-Holstein	1.955.811.355,81	4,7 %	1.841.943.276,68	4,8 %
Thüringen	334.394.103,65	0,8 %	324.158.194,28	0,9 %
Summe Inland	33.197.152.051,47	80,2 %	30.354.572.625,72	79,6 %

Die Verteilung international zeigt die folgende Übersicht:

**GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN
 EINSCHLIESSLICH OFFENER ZUSAGEN IN €**

Staat	31.12.2020	Relativ	31.12.2019	Relativ
Österreich	181.484.755,12	0,4 %	169.854.589,87	0,4 %
Frankreich	441.156.481,80	1,1 %	550.861.295,11	1,4 %
Großbritannien	544.295.423,01	1,3 %	543.299.669,17	1,4 %
Spanien	611.836.583,85	1,5 %	462.348.572,71	1,2 %
Luxemburg	64.900.000,00	0,2 %	64.900.000,00	0,2 %
Schweiz	4.803.985.406,13	11,6 %	4.761.198.571,64	12,5 %
Niederlande	701.825.145,19	1,7 %	538.996.737,36	1,4 %
Belgien	38.101.461,97	0,1 %	38.141.763,09	0,1 %
USA	794.127.136,11	1,9 %	640.703.466,14	1,7 %
Summe Ausland	8.181.712.393,18	19,8 %	7.770.304.665,09	20,4 %
Summe insgesamt	41.378.864.444,65	100,0 %	38.124.877.290,81	100,0 %

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

In der Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilienfinanzierung und die seit Jahren erprobten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit geringem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunktmäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken (nur gedeckte Anleihen) ausgerichtet. Regionaler Schwerpunkt ist jeweils Deutschland bzw. Westeuropa. Hochliquide Staatsanleihen und andere Wertpapiere mit sehr guter Bonität werden

weiterhin in einem gewissen Umfang benötigt, um die Erfüllung der Liquiditätsanforderungen gemäß CRR zu gewährleisten.

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

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung bildet wie bisher das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Januar 1994. Aufgrund der aktuellen Situation halten wir allerdings bestimmte Vorgaben der Finanzverwaltung nicht mehr für sachgerecht. Die pauschale Kürzung der durchschnittlichen Ausfälle der letzten Jahre um 40 Prozent wurde nicht mehr vorgenommen,

vielmehr erfolgt ein Zuschlag von 40 Prozent auf die durchschnittlichen Ausfälle der letzten Jahre. In die Berechnung wurden auch die unter dem Bilanzstrich ausgewiesenen „Unwiderruflichen Kreditzusagen“ mit einbezogen.

Bei der Bildung von Einzelwertberichtigungen bewegen wir uns sowohl für das Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft als auch für das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft aufgrund der überwiegend immer noch hohen Stabilität der Immobilienmärkte, trotz der Corona-Pandemie, auf sehr niedrigem Niveau.

Geschäftsbeziehungen mit Finanzinstituten basieren auf Rahmenverträgen, die eine Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Institut (Netting) zulassen. Sicherungsvereinbarungen bestehen mit allen Derivate-Kontrahenten. Derivategeschäfte werden, sofern diese clearingpflichtig sind, über eine sogenannte Central Counterparty (CCP) abgewickelt.

Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

GESAMTES KREDITGESCHÄFT
 IN MIO. €

	Anfangsbestand	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	Wechselkurs- bedingte und sonstige Veränderungen	Endbestand
EWB	20,5	13,3	-3,5	-0,9	0,1	29,5
PWB	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0

Marktpreisrisiken

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

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

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

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

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

gehedgt. Diese Risiken werden im täglichen Risikobericht aufmerksam beobachtet und sind limitiert.

Das Währungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen oder Verbindlichkeiten, die von Wechselkursen abhängig sind, aufgrund von Wechselkursänderungen negativ entwickelt. Fremdwährungsgeschäfte der MünchenerHyp sind weitestgehend gegen Währungsrisiken gesichert, lediglich die in den Zinszahlungen enthaltenen Margen sind nicht abgesichert.

Das Aktienrisiko ist für die MünchenerHyp gering und resultiert fast ausschließlich aus Beteiligungen an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Zusätzlich ist die Bank in einem Mischfonds (als Spezialfonds der Union Investment) investiert, in dem ebenfalls eine Beimischung von Aktien möglich ist. Die Berechnung von Risikokennzahlen ist dabei an die Fondsgesellschaft übertragen, die Ergebnisse werden plausibilisiert und dann in die eigenen Systeme übernommen.

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

Marktrisiken werden in der MünchenerHyp über die Kennzahl Value-at-Risk (VaR) erfasst und limitiert. Bei der VaR-Berechnung werden sowohl lineare als auch nichtlineare Risiken über eine historische Simulation berücksichtigt. Zusätzlich wird die Auswirkung extremer Bewegungen von Risikofaktoren

hier und bei den anderen Risikoarten mithilfe von unterschiedlichen Stressszenarien gemessen.

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

- **Aufsichtsrechtliche Vorgaben:**
 - » Die Zinsstrukturkurve wird in jeder Währung separat parallel um 200 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das jeweils schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt und limitiert.
 - » Zudem werden sechs weitere Stresstests (Parallelshift oben/ unten, Versteilerung/Verflachung, Parallelshift im kurzen Bereich oben/ unten) berechnet. Der schlechteste wird als Frühwarnindikator für das Limit beobachtet. Die Stresstests sind durch die EBA-Guideline 2018/02 vorgegeben.
- **Parallelverschiebung:** Die aktuelle Zinsstrukturkurve wird über alle Währungen gleichzeitig komplett um 50 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- **Sensitivitäten:**
 - » Wechselkurse: Alle Fremdwährungen verändern sich um 10 Prozent.
 - » Volatilitäten: Alle Volatilitäten steigen um 1 Prozentpunkt an.
 - » Versteilerung/Verflachung: Es wird eine moderate Versteilerung/Verflachung der Zinskurve simuliert, d. h. im vorderen Bereich bis zu +/-10 Basispunkte, im langen Bereich bis zu +/-20 Basispunkte, Drehung um die 5-Jahres-Stützstelle.
- **Historische Simulation:**
 - » Terroranschlag am 11. September 2001 in New York: Die Marktpreisänderungen zwischen dem 10. September 2001 und dem 24. September 2001 – das heißt, die

unmittelbare Marktreaktion auf den Anschlag – werden auf das aktuelle Niveau übertragen.

- » Finanzmarktkrise 2008: Die Zinsänderungen zwischen dem 12. September 2008 (letzter Bankarbeitstag vor der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) und dem 10. Oktober 2008 werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
- » Brexit: Veränderung der Zinsen und Wechselkurse im Zuge des Brexit-Referendums am 23. und 24. Juni 2016.

Der VaR des Gesamtbuchs (Zinsen, Währungen und Volatilitäten) zu einem Konfidenzniveau von 99 Prozent bei zehn Tagen Haltedauer betrug im Berichtsjahr maximal 56 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 33 Mio. Euro.

Die MünchenerHyp ist zwar ein Handelsbuchinstitut (nur für Futures), hat aber seit 2012 keine Handelsgeschäfte mehr abgeschlossen.

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

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

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

- **Parallelverschiebung:** Alle Credit Spreads werden um 100 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.

- **Historische Simulation des Ausfalls der Investmentbank Lehman Brothers:** Das Szenario unterstellt eine unmittelbare Spreadänderung, die in dem Zeitraum von einem Bankarbeitstag vor Ausfall von Lehman Brothers bis vier Wochen danach gemessen wurde.
- **Flucht in Staatstitel:** Das Szenario bildet eine in der Vergangenheit deutlich sichtbare Risikoaversion in den Märkten ab. Die Spreads riskanter Risikoklassen steigen, während die Spreads sicherer Staatsanleihen zurückgehen.
- **Euro-Krise:** Das Szenario bildet die Spread-Entwicklung während der Euro-Krise im Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis 8. November 2011 ab. In diesem Zeitraum sind insbesondere die Spreads der Staatsanleihen mit schlechter Bonität stark angestiegen.

Der Credit-Spread-VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer betrug im Berichtsjahr maximal 207 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 170 Mio. Euro.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst folgende Risiken:

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

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

Kurzfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit

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

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

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

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

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

Je nach Szenario wurden unterschiedliche Modellannahmen für alle wichtigen Cashflows hergeleitet, zum Beispiel für die Inanspruchnahme von Liquiditätslinien, die Inanspruchnahme

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

Darüber hinaus wird mindestens wöchentlich die Liquidity Coverage Ratio (LCR) inklusive eines Forecasts gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet.

Mittelfristige strukturelle Liquiditätsplanung

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

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

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

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

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

Darüber hinaus wird monatlich die NSFR gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Dabei werden ebenfalls Forecasts erstellt, um eine Steuerung zu ermöglichen. Da es erst ab 30. Juni 2021 von der Aufsicht die verbindliche Mindestgröße von 100 Prozent für die Einhaltung der NSFR geben wird, war eine aktive Steuerung dieser Kennzahl bisher noch nicht erforderlich.

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

Zur Diversifizierung der Refinanzierung hat die Bank ein überschaubares Einlagengeschäft aufgebaut. Zum Jahresende 2020 betrug das Bestandsvolumen 364 Mio. Euro.

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

Beteiligungsrisiko

Dies sind mögliche Verluste, die durch einen Kursverfall der Beteiligungen unter Buchwert auftreten können. Dies betrifft Beteiligungen, die die MünchenerHyp aus strategischen Gründen langfristig an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe hält, sowie in geringem Umfang Positionen innerhalb ihres Spezial-Mischfonds.

Operationelle Risiken

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

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

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

Risikotragfähigkeit

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit, der sogenannte ICAAP, werden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen laufend weiterentwickelt. Die MünchenerHyp berechnet die Risikotragfähigkeit gemäß den Anforderungen der EZB sowohl in der sogenannten Normativen als auch in der Ökonomischen Perspektive.

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

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr stets gegeben.

Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung

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

rungen kommen neben linearen Instrumenten auch Bermuda-Optionen auf Zinsswaps (Swaptions) zum Einsatz.

Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren

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

Die im Risikobericht beschriebenen Risikomanagementmethoden liefern laufend qualitative und quantitative Aussagen zur wirtschaftlichen Situation der MünchenerHyp, wie zum Beispiel die Performanceentwicklung. In diese Bewertung fließen Aspekte aller Risikoarten mit ein.

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

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

UNTERNEHMENSPLANUNG

Die MünchenerHyp analysiert vor dem Hintergrund der Herausforderungen, vor denen die Bank in Zukunft stehen wird, ihr Geschäftsmodell regelmäßig und entwickelt auf dieser Basis ihre Geschäfts- und Risikostrategie weiter. Zur Erreichung der strategischen Ziele wurden zahlreiche Maßnahmen entlang verschiedener Handlungsfelder definiert, die bereits in Teilen umgesetzt wurden und in den kommenden Jahren weiter konsequent umgesetzt werden. Hierbei kommt dem MaRisk-konformen Strategieprozess eine zentrale Bedeutung zu, der auch den Rahmen für den Jahresplanungsprozess vorgibt. Im Rahmen der Jahresplanung werden die Vertriebsziele, die zentralen und dezentralen Komponenten des Verwaltungsaufwands mit der rollierenden GuV-Mehrjahresplanung abgeglichen. Alle Ertrags- und Kostenkomponenten sowie die Risikotragfähigkeit werden ständig überwacht beziehungsweise rollierend weitergeplant, sodass die Bank angemessen zeitnah auf Ertrags- oder Kostenschwankungen reagieren kann.

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

AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

Konjunktur und Finanzmärkte

Der Lockdown des Winters 2020/2021 hat die Sorgen um die Konjunktur verstärkt. Der IWF warnte Ende Januar 2021 im aktuellen World Economic Outlook vor großer Unsicherheit bei den Konjunkturprognosen und vor einer Auseinanderentwicklung der Staaten, da die wirtschaftliche Erholung von Land zu Land unterschiedlich verläuft. Zugleich sieht der IWF Chancen für die Konjunktur durch die Impfprogramme und die Aussicht auf weitere Konjunkturprogramme in den großen Volkswirtschaften. Insgesamt erwartet der IWF für das Jahr 2021 ein Wachstum der Weltwirtschaft von 5,5 Prozent.

Die Konjunkturprognose für den Euroraum fällt jedoch gedämpfter aus. Die Lockdown-Maßnahmen zur Eindämmung der aktuellen Pandemiewelle bremsen die wirtschaftliche Erholung stärker als zunächst erwartet. Der IWF hat deshalb seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts des Euroraums für das Jahr 2021 um einen Prozentpunkt auf 4,2 Prozent gesenkt.

Für die deutsche Wirtschaft werden höhere Risiken als Folge des Lockdowns prognostiziert. So erwartet die Bundesregierung in ihrem Ende Januar 2021 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht nur noch eine Erholung der Konjunktur von 3,0 Prozent im Jahr 2021 nach zuvor 4,4 Prozent. Dabei wird der Industrie eine robuste Entwicklung vorhergesagt, wogegen die Dienstleistungen weiter sehr stark von der Pandemie betroffen sein werden. Positiver wird die Entwicklung der Bauinvestitionen gesehen, da diese nicht so deutlich von Entwicklungen anderer Wirtschaftsbereiche beeinflusst sind. Die Bundesregierung geht für 2021 von einem Anstieg der

Bauinvestitionen von insgesamt 1,9 Prozent aus. Grund dafür sind weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine hohe Nachfrage nach Wohnungen. Im Wohnungsbau wird deshalb ein Zuwachs von 2,7 Prozent erwartet. Für den Arbeitsmarkt rechnet die Bundesregierung noch mit größeren Beeinträchtigungen. Sie geht für 2021 von einer Arbeitslosenquote von 5,8 Prozent aus (2020: 5,9 Prozent).

Für das Jahr 2021 wird auch ein Anstieg der Inflationsraten vorhergesagt. Der IWF erwartet, dass sich die Verbraucherpreise weltweit um 1,3 Prozent erhöhen werden (2020: 0,7 Prozent). Trotzdem werden die Notenbanken weltweit an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten. Dies dürfte eine Erholung der Konjunktur unterstützen und das niedrige Zinsumfeld an den Anleihemärkten untermauern. Das Niedrigzinsniveau kann deshalb weiter zu Umschichtungen in der Vermögensaufteilung der Investoren führen und Aktien- wie Immobilienmärkte vor allem im ersten Halbjahr 2021 begünstigen.

Am Devisenmarkt prognostizieren Bankvolkswirte eine leicht positive Entwicklung des Euro und eher Abschlüge beim US-Dollar, da mit der konjunkturellen Erholung weltweit dieser zumeist leidet. Der Brexit könnte das Britische Pfund auch 2021 noch etwas belasten, da viele Auswirkungen auf die britische Wirtschaft erst im Jahresverlauf verstärkt sichtbar werden. Für den Schweizer Franken rechnen wir, wie im Jahr 2020, weiterhin mit geringen Schwankungen und eher gleichbleibenden Kursen.

Die Refinanzierungsspreads für Banken dürften sehr attraktiv bleiben. Durch die neuen TLTRO-Tender werden die Banken vorerst weiterhin mit viel Liquidität zu günstigen Zinsen versorgt. Dementsprechend dürfte das Volumen zur Refinanzierung der Banken am Markt eher abnehmen und zumindest keinen Aufwärtsdruck auf die Refinanzierungsspreads ausüben. Für den Fall, dass bereits in der zweiten Jahreshälfte

verstärkt Diskussionen der Notenbanken über die Zurücknahme der geldpolitischen Maßnahmen entstehen, könnte dies zu leichten Spreadausweitungen führen.

Für die Covered-Bonds-Märkte erwarten die Experten 2021 eine schwächere Emissionstätigkeit als Folge der anhaltenden Corona-Pandemie. Auch im nächsten Jahr wird der Covered-Bonds-Markt von den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie betroffen sein. Prognostiziert wird für das Jahr 2021 ein Neuemissionsvolumen für Euro-Benchmark-Covered-Bonds in Höhe von 90 Mrd. Euro, dem Fälligkeiten von rund 130 Mrd. Euro gegenüberstehen. Es wird erwartet, dass diese Fälligkeiten nicht vollständig durch Neuemissionen ersetzt werden und dass dabei insbesondere die günstigen Zentralbankgelder über den TLTRO-Tender zum Tragen kommen.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

Für die Immobilienmärkte erwarten die Experten zunehmend ein Übergreifen der Folgen der Rezession. Befürchtet wird insbesondere, dass die wirtschaftliche Erholung nicht vollständig bei den Gewerbeimmobilienmärkten ankommt und die Nachfrage nicht mehr das Niveau der Zeit vor dem Ausbruch der Pandemie erreichen wird.

Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt wird weiter eine solide, positive Entwicklung erwartet. Die Nachfrage nach Wohnraum – Eigentum wie Miete – dürfte sich nicht nur aufgrund niedriger Zinsen und fehlender Anlagealternativen auf hohem Niveau fortsetzen, sondern auch weil die Menschen durch die verstärkte Nutzung von Homeoffice ihre Wohnsituation tendenziell aufwerten wollen. Damit ist davon auszugehen, dass auch professionelle Investoren deutsche Wohnimmobilien weiterhin als einen sicheren Hafen sehen werden. Durch die hohe Nachfrage werden auch die Kauf- und Mietpreise weiter steigen, voraussichtlich jedoch etwas langsamer

aufgrund eines allmählich verbesserten Angebots und langsameren Einwohnerwachstums in den Metropolregionen.

Für den Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz wird eine ähnliche Entwicklung wie für Deutschland vorhergesagt – mit einer hohen Kaufbereitschaft bei selbst genutztem Wohneigentum. Die Nachfrage nach Wohneigentum wird zudem durch weiterhin niedrige Zinsen gestützt. Im Mietwohnungsmarkt steigen die Leerstände. Deshalb wird eine gewisse Entspannung des Markts erwartet, da auch die Nachfrage schwächer ausfällt.

Die Gewerbeimmobilienmärkte, auf denen sich die MünchenerHyp bewegt, werden weiter durch die Lockdown-Maßnahmen getroffen. Dabei sehen die Investoren vor allem Deutschland aufgrund der Stärke seiner Volkswirtschaft weiter als sicheren Hafen. Hinsichtlich der Anlageklassen konzentrieren sich die Investoren rezessionsbedingt wieder stärker auf Core-Immobilien. Insgesamt wird für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund seiner Stabilität ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Die Folgen der Corona-Pandemie für die Gewerbeimmobilienmärkte in Europa und den USA sind in ihren Ausprägungen zwar unterschiedlich, hinsichtlich der Segmente jedoch vergleichbar. Deshalb ist ein Ausblick auf die Chancen und Risiken der Hauptsegmente bei Gewerbeimmobilien angebracht und weniger eine länderspezifische Analyse.

Büromärkte reagieren üblicherweise mit sechs bis zwölf Monaten Verzögerung auf Konjunktorentwicklungen, sodass ein Rückgang von Mieten und Renditen noch bevorstehen dürfte. Ein solcher Rückgang wird in den großen Metropolen der USA sowie in London kräftiger ausfallen, da die Immobilienzyklen stärker ausgeprägt sind als in anderen Märkten. Noch offen

bleibt, wie stark sich die Ausweitung von Homeoffice auf die Büroflächennachfrage auswirken wird. Viele Experten erwarten zwar keine großen Verwerfungen an den Büroimmobilienmärkten, vermuten aber auch eine insgesamt schwächere Nachfrage. Die Folgen davon dürften niedrigere Mieten und steigende Leerstände sein.

Der Einzelhandel befand sich schon vor der Corona-Krise im Umbruch. Die Pandemie und die damit verbundenen Geschäftsschließungen werden diesen Wandel weiter vorantreiben. Für das Jahr 2021 wird deshalb mit Insolvenzen von Handelsketten gerechnet, was den Vermietungs- und Investmentmarkt belasten wird. Sinkende Mieten und steigende Leerstände sind folglich zu erwarten. Stabil entwickeln werden sich dagegen Supermärkte, Fachmärkte und Fachmarktzentren, die aufgrund ihres Sortiments mit Gütern des täglichen Bedarfs weiterhin geöffnet bleiben dürfen. Inwiefern starke Zuwächse im Online-Handel auch nach der Pandemie fortbestehen, lässt sich noch nicht verlässlich prognostizieren. Die Reiseeinschränkungen machten sich insbesondere in touristisch geprägten Lagen der europäischen Metropolen bemerkbar, wo sowohl sinkende Mietniveaus als auch steigende Renditen verzeichnet wurden. Bei Einkaufszentren wird sich zukünftig die Frage stellen, wie zukunftsfähige Handelskonzepte aussehen.

Logistikimmobilien werden auch im Jahr 2021 von der wachsenden Bedeutung des Online-Handels profitieren. Zusätzliche Nachfrage kommt durch die Rückverlagerung von Industrieproduktion und Lagerkapazitäten nach Europa, um die pandemiebedingten Schwächen globaler Lieferketten auszugleichen.

Solange auch im Jahr 2021 Lockdown-Maßnahmen erforderlich sind, werden Hotelimmobilien weiter am stärksten von der Corona-Pandemie betroffen sein. Die Erholung der Hotelbranche hängt deshalb maßgeblich davon ab, inwieweit sich

Infektionszahlen reduzieren lassen und private sowie geschäftliche Reisen wieder möglich werden.

Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekbank

Die Neugeschäftsplanungen der MünchenerHyp sind aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie mit den im vorangehenden Abschnitt beschriebenen Chancen und Risiken grundsätzlich von gewissen Unwägbarkeiten begleitet.

Chancen bieten insbesondere die guten Rahmenbedingungen und die hohe Nachfrage am deutschen Wohnimmobilienmarkt. So planen wir, das Neugeschäft in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung insgesamt leicht zu steigern. Das günstige Zinsniveau wird dabei weiter unterstützen. Zugleich bleibt jedoch die Wettbewerbslage angespannt, da die Wohnimmobilienfinanzierung für Banken und Versicherer als Geschäftsfeld weiter an Attraktivität gewinnt. Wir werden deshalb unsere Prozesse und Services weiter optimieren und ausbauen sowie die Partnerschaft mit unseren Vermittlern stärken.

In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern sehen wir aufgrund der günstigen Bedingungen, denen unsere Refinanzierung am Kapitalmarkt derzeit unterliegt, gute Chancen, unseren Wachstumskurs in diesem Geschäftsfeld fortzusetzen.

In der Kooperation mit der PostFinance planen wir ein Neugeschäft auf Vorjahresniveau. Das Finanzierungsgeschäft in Österreich werden wir nach Abschluss der Erprobungsphase ausweiten, indem wir mit weiteren österreichischen Finanzierungsvermittlern in eine Kooperation eintreten.

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung steht neben der Privatkundenfinanzierung weiterhin im Fokus unserer

Geschäftsstrategie. Die Einschnitte an den Gewerbeimmobilienmärkten durch die Corona-Pandemie betrachten wir als markante, aber auch temporäre Einflussfaktoren. Bei unserer Neugeschäftsplanung ist uns deshalb wichtig, die mit der Pandemie verbundenen Risiken angemessen einzuschätzen. Insofern werden wir weiterhin entlang unserer Geschäfts- und Risikostrategie bei den Finanzierungsentscheidungen die auferlegten Kriterien einer nachhaltigen Lage sowie der Nachhaltigkeit der individuellen Cashflows für eine positive Einschätzung in den Vordergrund stellen.

Risiken für unser Finanzierungsgeschäft bergen dabei vor allem die Dauer der Pandemie und die damit verbundenen konjunkturellen Folgen. Chancen bieten uns demgegenüber zum einen das sich kaum verändernde, niedrige Zinsniveau und zum anderen ein weiterhin hoher Kapitalfluss von Investoren und Kapitalsammelstellen in Immobilien mangels alternativer besser rentierlicher Anlageformen. Dies sollte unserer Ansicht nach zu grundsätzlich ausreichend vorhandenen Finanzierungsmöglichkeiten führen. Vor diesem Hintergrund planen wir, das Inlands- und Auslandsgeschäft im Jahr 2021 leicht auszuweiten.

Wir erwarten auch für 2021 eine hohe Transaktionsaktivität am nationalen und internationalen Syndizierungsmarkt, da der Trend zu sehr großen Finanzierungsvolumina anhält. Deshalb rechnen wir für 2021 mit einer Verstetigung des Trends aus 2020. Auf der einen Seite sind wir bereit, uns in signifikantem Umfang an Finanzierungen Dritter zu beteiligen, sowie auf der anderen Seite Teile eigener Finanzierungen an andere Banken beziehungsweise institutionelle Investoren abzugeben. Dabei werden wir auch unser etabliertes Verbundsyndizierungsprogramm weiterhin nutzen.

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken dient unverändert der Steuerung der Liquidität. Für das Jahr 2021 gehen wir davon aus, dass sich das Bestandsvolumen stabil entwickelt, da fällige Wertpapiere zur Liquiditätssteuerung ersetzt werden müssen.

Für 2021 planen wir mit einem Refinanzierungsbedarf zwischen 8,5 und 9,5 Mrd. Euro. Davon werden voraussichtlich 6,5 bis 7,0 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt eingeworben. Vergleichbar zum Vorjahr planen wir, zwei bis drei großvolumige Emissionen zu begeben, mit dem zusätzlichen Potenzial von Aufstockungen bestehender Anleihen. Durch die Kooperation mit der Schweizer PostFinance wird die MünchenerHyp weiterhin Refinanzierungsbedarf in Schweizer Franken haben.

Im Geschäftsjahr 2021 stehen zwei großvolumige Fälligkeiten zur Rückzahlung an: ein Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 750 Mio. Euro im April und ein Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 500 Mio. Euro im November.

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten werden wir im Jahr 2021 weiter ausbauen. Insbesondere wollen wir unsere nachhaltigen Finanzierungsangebote noch stärker im Markt verankern und unsere nachhaltigen Emissionstätigkeiten ausbauen. Darüber hinaus wird die Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt.

Wir streben an, den Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft im Jahr 2021 moderat zu steigern. Die stabile Entwicklung in unseren Kernmärkten bietet weiterhin Chancen, unser Neugeschäft und damit unsere Hypothekenbestände erneut ausbauen zu können.

Dies wird sich weiter positiv auf das Ergebnis der Bank auswirken. Andererseits haben zunehmender Wettbewerb und anhaltend hoher Regulierungsdruck entgegenwirkende Effekte.

Die Risikoversorge für das Kreditgeschäft hängt vor allem von der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie ab. In unserer Planung gehen wir von einer Erhöhung gegenüber 2020 aus.

Wir sind trotzdem zuversichtlich, dass wir in dem aktuellen Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2021 erreichen werden und unsere Marktposition weiter ausbauen können. Wir rechnen mit einem Jahresüberschuss auf dem Vorjahresniveau.

Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

Der Geschäftsbericht enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen, insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der MünchenerHyp, beruhen auf Planannahmen und Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf unser Geschäft einwirken und zu großen Teilen außerhalb unseres Einflussbereiches liegen. Dazu gehören vor allem die konjunkturelle Entwicklung, die Verfassung und weitere Entwicklung der Finanz- und Kapitalmärkte im Allgemeinen und unsere Refinanzierungsbedingungen im Besonderen sowie unerwartete Ausfälle bei unseren Schuldnern. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können also von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen. Sie haben daher nur zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts Gültigkeit.

JAHRESABSCHLUSS

- 37 JAHRESBILANZ
- 41 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- 42 EIGENKAPITALSPIEGEL UND
KAPITALFLUSSRECHNUNG

Jahresbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE
 IN €

		31.12.2020	31.12.2019
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	9.816,27		6
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	151.900.630,89		11.893
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 151.900.630,89			
		151.910.447,16	11.899
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	1.804.261,36		4.269
b) Kommunalkredite	100.575.557,53		117.709
c) andere Forderungen	1.833.316.194,11		1.932.302
darunter: täglich fällig € 1.029.650.237,56			
		1.935.696.013,00	2.054.280
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	38.319.054.400,38		35.415.250
b) Kommunalkredite	1.754.449.332,40		2.022.889
c) andere Forderungen	191.434.421,41		188.968
		40.264.938.154,19	37.627.107
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	1.906.375.758,41		1.995.516
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.116.468.273,04			(1.166.826)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.028.562.753,17			
ab) von anderen Emittenten € 789.907.485,37			(828.690)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 647.830.141,39			
b) eigene Schuldverschreibungen	3.750.170.105,55		650.003
Nennbetrag € 3.750.000.000,00			
		5.656.545.863,96	2.645.519
Übertrag:		48.009.090.478,31	42.338.805

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 38

Fortsetzung Aktivseite von Seite 37

AKTIVSEITE
IN €

		31.12.2020	31.12.2019
Übertrag:		48.009.090.478,31	42.338.805
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		147.000.000,00	147.000
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a) Beteiligungen	104.535.198,49		104.535
darunter: an Kreditinstituten € 22.955.936,29			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		104.553.698,49	104.554
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		12.351.601,64	13.152
8. Immaterielle Anlagewerte			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00		2.491
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.202.739,96		5.435
		4.202.739,96	7.926
9. Sachanlagen		67.104.932,98	68.040
10. Sonstige Vermögensgegenstände		144.640.674,40	133.985
11. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	68.762.011,53		58.528
b) andere	711.383,16		248
		69.473.394,69	58.776
Summe der Aktiva		48.558.417.520,47	42.872.238

PASSIVSEITE
 IN €

		31.12.2020	31.12.2019
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	704.383.205,75		688.592
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	85.918.967,51		57.415
c) andere Verbindlichkeiten	6.828.228.277,62		4.051.556
darunter: täglich fällig € 1.538.640.957,23			
		7.618.530.450,88	4.797.563
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.157.494.958,12		9.812.321
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.808.582.157,62		2.041.017
c) andere Verbindlichkeiten	3.881.625.825,13		3.871.388
darunter: täglich fällig € 22.930.560,44			
		14.847.702.940,87	15.724.726
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) begebene Schuldverschreibungen	23.887.921.117,25		20.020.288
aa) Hypothekenspfandbriefe € 19.174.300.025,72			(16.299.480)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 96.098.095,09			(178.609)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 4.617.522.996,44			(3.542.199)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	164.058.324,25		299.724
darunter: Geldmarktpapiere € 164.058.324,25			
		24.051.979.441,50	20.320.012
4. Sonstige Verbindlichkeiten		140.378.616,31	259.302
Übertrag:		46.658.591.449,56	41.101.603

Fortsetzung Passivseite auf Seite 40

Fortsetzung Passivseite von Seite 39

PASSIVSEITE
IN €

		31.12.2020	31.12.2019
Übertrag:		46.658.591.449,56	41.101.603
5. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	60.323.163,99		46.340
		60.323.163,99	46.340
6. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	34.922.006,00		32.483
b) Steuerrückstellungen	595.000,00		0
c) andere Rückstellungen	36.810.121,00		38.990
		72.327.127,00	71.473
7. Nachrangige Verbindlichkeiten		49.700.000,00	74.200
8. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals		115.719.311,24	115.165
9. Fonds für allgemeine Bankrisiken		55.000.000,00	35.000
10. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	1.153.051.340,00		1.072.453
aa) Geschäftsguthaben € 1.153.051.340,00			(1.072.453)
b) Ergebnisrücklagen	347.000.000,00		332.000
ba) gesetzliche Rücklage € 341.000.000,00			(326.000)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	46.705.128,68		24.004
		1.546.756.468,68	1.428.457
Summe der Passiva		48.558.417.520,47	42.872.238
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		766,94	1
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		4.750.651.675,17	4.186.243

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
IN €

			01.01. bis 31.12.2020	T€ 01.01. bis 31.12.2019
1. Zinserträge aus			958.385.530,66	951.036
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		916.362.988,25		906.387
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		42.022.542,41		44.649
2. Zinsaufwendungen			612.035.802,16	654.117
3. Laufende Erträge aus			1.419.092,14	2.843
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		0,00		0
b) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		519.092,14		2.143
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		900.000,00		700
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			31.304,95	50
5. Provisionserträge			13.006.544,57	15.396
6. Provisionsaufwendungen			122.470.465,83	110.705
7. Sonstige betriebliche Erträge			2.560.576,58	1.710
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			118.171.817,73	125.154
a) Personalaufwand		58.001.658,62		56.329
aa) Löhne und Gehälter	47.123.063,52			47.792
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung € 3.333.953,67	10.878.595,10			8.537
b) andere Verwaltungsaufwendungen		60.170.159,11		1.583
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			10.212.892,95	6.172
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			6.156.508,87	6.022
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			10.603.226,96	0
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft			0,00	4.626
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			411.730,22	0
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			0,00	149
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			95.340.604,18	73.640
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			37.639.246,35	37.943
17. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken			20.000.000,00	0
18. Jahresüberschuss			37.701.357,83	35.697
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			24.003.770,85	307
20. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			15.000.000,00	12.000
a) in die gesetzliche Rücklage			15.000.000,00	12.000
b) in andere Ergebnisrücklagen			0,00	0
21. Bilanzgewinn			46.705.128,68	24.004

Eigenkapitalpiegel und Kapitalflussrechnung

EIGENKAPITALSPIEGEL 2020 IN T€

	Gezeichnetes Kapital		Ergebnisrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
	Geschäftsguthaben	Stille Beteiligungen			
Eigenkapital zum 01.01.2019	1.032.630	2.000	320.000	33.462	1.388.092
Netto-Kapitalveränderungen	39.823	-2.000			37.823
Gezahlte Dividenden				33.155	33.155
Jahresüberschuss			12.000	23.697	35.697
Eigenkapital zum 31.12.2019	1.072.453		332.000	24.004	1.428.457
Netto-Kapitalveränderungen	80.598				80.598
Gezahlte Dividenden				0	0
Jahresüberschuss			15.000	22.701	37.701
Eigenkapital zum 31.12.2020	1.153.051		347.000	46.705	1.546.756

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2020
IN MIO. €

	31.12.2020
1. Periodenergebnis	37,7
2. Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	40,3
3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,9
4. Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	4,2
5. Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3
6. Sonstige Anpassungen (Saldo)	0,0
7. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	106,5
8. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	-2.651,6
9. Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-3.100,5
10. Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	25,0
11. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.841,6
12. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-857,0
13. Zunahme/Abnahme verbriefteter Verbindlichkeiten	3.730,6
14. Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-502,4
15. Zinsaufwendungen/Zinserträge	-216,0
16. Ertragssteueraufwand/-ertrag	-1,2
17. Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	584,9
18. Gezahlte Zinsen	-20,9
19. Ertragssteuerzahlungen	-36,7
20. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 19)	-14,4
21. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	176,6
22. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-97,3
23. Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0
24. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2,1
25. Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0,0
26. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,4
27. Cashflow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 21 bis 26)	73,8
28. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	80,6
29. Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	0,0
30. Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	0,0
31. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 28 bis 30)	80,6
32. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	140,0
33. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0
34. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11,9
35. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 32 bis 34)	151,9

ANHANG

45	ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	53	Zinserträge	65	SONSTIGE ANGABEN
		53	Zinsaufwendungen	65	Mitglieder
		53	Sonstige betriebliche Aufwendungen	65	Personalstatistik
47	ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	53	Termingeschäfte Derivate	66	Besondere Offenlegungspflichten
		55	Deckungsrechnung	66	Gewinnverwendungsvorschlag
47	Fristengliederung nach Restlaufzeiten	56	ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ	66	Nachtragsbericht
48	Forderungen Verbindlichkeiten			66	Firma
48	Wertpapiere	56	Hypothekendarlehen	67	ORGANE
49	Sondervermögen	56	Umlaufende Hypothekendarlehen und dafür verwendete Deckungswerte	67	Aufsichtsrat
49	Vermögensgegenstände	58	Kennzahlen zu umlaufenden Darlehen und dafür verwendeten Deckungswerten	67	Vorstand
49	Handelsbestand	58	Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen	68	PRÜFUNGSVERBAND
50	Anlagevermögen	60	Rückständige Leistungen auf Darlehenshypotheken	68	SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN
51	Anteilsbesitz	60	Öffentliche Darlehen	69	HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN
51	Sachanlagen	60	Umlaufende Öffentliche Darlehen und dafür verwendete Deckungswerte		
51	Sonstige Vermögensgegenstände	62	Kennzahlen zu umlaufenden Darlehen und dafür verwendeten Deckungswerten	70	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS
51	Rechnungsabgrenzungsposten	62	Zur Deckung von Öffentlichen Darlehen verwendete Forderungen	75	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
51	Latente Steuern	64	Zinsrückstände	76	ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26A ABS. 1 SATZ 2 KWG
52	Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände	64	Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Darlehenshypotheken	77	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
52	Sonstige Verbindlichkeiten				
52	Nachrangige Verbindlichkeiten				
52	Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals				
53	Geschäftsguthaben				
53	Ergebnisrücklagen				
53	Fremdwährungspositionen				
53	Andere Verpflichtungen				

Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG zum 31. Dezember 2020 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) unter Beachtung der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt worden.

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gem. § 340e Abs. 2 HGB angesetzt. Der Unterschied zwischen Auszahlungs- und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen auf Kapital- und Zinsforderungen Rechnung getragen, den latenten Risiken durch Bildung von Pauschalwertberichtigungen. Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen erfolgt grundsätzlich auf Basis des Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Januar 1994. Anstelle der pauschalen Kürzung der durchschnittlichen Ausfälle der letzten fünf Jahre um 40 Prozent wird aufgrund des positiven Vergangenheitszeitraums eine stärkere Gewichtung dieser durchschnittlichen Ausfälle vorgenommen, um besser auf zukünftige eventuell negative Entwicklungen vorbereitet zu sein. Ferner werden die unter dem Bilanzstrich ausgewiesenen „Unwiderruflichen Kreditzusagen“ in die Ermittlung des risikobehafteten Kreditvolumens mit einbezogen. Darüber hinaus wurden Vorsorge-reserven nach § 340f HGB gebildet.

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

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

Entliehene Wertpapiere werden in der Bilanz nicht erfasst.

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

Beteiligungen des Umlaufvermögens werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt. Sofern die ursprüngliche Nutzungsdauer sich verkürzt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ausweis von Zero-Bonds erfolgt mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsbedingungen. Der Unterschied zwischen Nenn- und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wurde in die Rechnungsabgrenzung eingestellt. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind nach der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 2,30 Prozent und einer Gehaltsdynamik von 2,5 Prozent sowie einer Rentendynamik von 2,0 Prozent ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Klaus Heubeck. Entsprechend der Regelung nach § 253 Abs. 2 HGB erfolgt die Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

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

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

Angaben zur Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

Fristgliederung nach Restlaufzeiten

AKTIVSEITE IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen an Kreditinstitute	1.935.696	2.054.280
– bis drei Monate	1.833.349	1.932.540
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	67	17.238
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	312	1.285
– mehr als fünf Jahre	101.968	103.217
Forderungen an Kunden	40.264.938	37.627.107
– bis drei Monate	798.783	637.667
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.524.926	1.542.065
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	11.272.022	9.765.520
– mehr als fünf Jahre	26.669.207	25.681.855
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	335.009	184.352

PASSIVSEITE IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.618.530	4.797.563
– bis drei Monate	1.880.534	1.933.848
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	282.129	509.425
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.036.414	1.109.328
– mehr als fünf Jahre	1.419.453	1.244.963
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	14.847.703	15.724.726
– bis drei Monate	963.929	1.359.192
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.111.891	1.005.534
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	986.402	1.253.045
– mehr als fünf Jahre	11.785.481	12.106.955
Verbriefte Verbindlichkeiten	24.051.979	20.320.012
Begebene Schuldverschreibungen		
– bis drei Monate	559.029	102.584
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.394.972	2.329.064
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.440.760	8.688.188
– mehr als fünf Jahre	12.493.160	8.900.451
Andere verbiefte Verbindlichkeiten		
– bis drei Monate	164.058	245.209
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	54.516

Forderungen | Verbindlichkeiten

FORDERUNGEN | VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN UND UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT IN T€

	31.12.2020				31.12.2019			
	Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	0	0	0	840.621	0	0	0	877.423
Forderungen an Kunden	0	0	0	0	0	0	0	0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	104.407	0	0	0	66.900	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	686.454	0	0	0	812.900
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	2.943	0	0	0	3.194	0	0
Verbrieftes Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0

Wertpapiere

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE IN T€

	31.12.2020		31.12.2019	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Aktivposten				
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.624.446	259.762	1.691.600	210.062
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0	0	0
Beteiligungen	0	0	0	0

Sondervermögen

ANTEILE AN SONDERVERMÖGEN IN T€

Bezeichnung der Fonds	Anlageziel	Wert nach §§ 168 und 278 KAGB bzw. § 36 InvG a. F. oder vergleichbaren ausländischen Vorschriften	Differenz zum Buchwert	Erfolgte Ausschüttung für das Geschäftsjahr
UIN-Fonds Nr. 903	Langfristige Rendite- und Diversifikationsvorteile gegenüber einer direkten Wertpapieranlage unter Berücksichtigung der Portfolio-Strukturierung der Bank	159.841	12.841	0

Vermögensgegenstände

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	92.076	66.900

Handelsbestand

Zum 31. Dezember 2020 befanden sich keine Finanzinstrumente des Handelsbestands im Bestand. Im Berichtsjahr erfolgte keine Änderung der institutsintern festgelegten Kriterien für die Einbeziehung von Finanzinstrumenten in den Handelsbestand.

Anlagevermögen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IN T€

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Veränderungen + / - ¹										Buchwert		
												am Bilanzstichtag	des Vorjahres	
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.995.516											1.906.376	1.995.516	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0											0	0	
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	104.554											104.554	104.554	
Anteile an verbundenen Unternehmen	13.151											12.351	13.151	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Beginn Geschäftsjahr	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Ende Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen Beginn Geschäftsjahr	Abschreibungen Geschäfts- jahr	Zuschreibungen Geschäfts- jahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i.Z.m.			Kumulierte Abschreibungen Ende Geschäftsjahr	Buchwert	
									Zugängen	Abgängen	Umbuchungen		am Bilanzstichtag	des Vorjahres
Immaterielle Anlagewerte	37.160	3.432			40.592	29.234	7.155					36.389	4.203	7.926
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	2.622	2.619			5.241	131	5.110					5.241	0	2.491
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.538	813			35.351	29.103	2.045					31.148	4.203	5.435
Sachanlagen	101.124	2.122	3.018		100.228	33.084	3.057		3.018			33.123	67.105	68.041

¹ Es wurde von der Zusammenfassung des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht.

Bei der Beteiligung an der hundertprozentigen Tochter M-4tec GmbH wurde im Berichtsjahr eine Abschreibung in Höhe von 800 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert von 1.200 T€ vorgenommen. Bei den sonstigen Beteiligungen liegen am Abschlussstichtag keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften, der Anteile an den verbundenen Unternehmen sowie Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren unter den Buchwerten befindet.

Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 620.404 T€ (Vorjahr 526.927 T€), der über dem Zeitwert von 618.483 T€ (Vorjahr 525.271 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens, die im bestandsführenden System besonders gekennzeichnet sind und einer voraussichtlich nicht dauernden Wertminderung unterliegen, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Aufgrund unserer Halteabsicht bis zur Endfälligkeit gehen wir grundsätzlich davon aus, dass marktpreisbezogene Wertminderungen nicht zum Tragen kommen und die Wertpapiere am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominalwert zurückgezahlt werden. Von den nicht nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewerteten Wertpapieren sind 1.884.209 T€ (Vorjahr 1.901.663 T€) börsenfähig.

Anteilsbesitz

ANTEILSBESITZ IN T€

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
M-Wert GmbH, München ¹	100,00	674	302
Immobilien-service GmbH der Münchener Hypothekenbank eG, München (Gewinn- abführungsvertrag) ²	100,00	509	31
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München ²	100,00	11.486	414
M-4tec GmbH, München ¹	100,00	2.000	-81

¹ Jahresabschluss 2019.

² Jahresabschluss 2020.

Sachanlagen

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 54.941 T€ (Vorjahr 55.898 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.947 T€ (Vorjahr 2.735 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind neben den Abgrenzungsposten aus dem Derivategeschäft mit 47.063 T€ und aus Provisionen für Hypothekendarlehen mit Auszahlung nach dem Bilanzstichtag mit 77.675 T€ Steuerforderungen mit 1.325 T€ enthalten. Zudem bestehen geleistete Barsicherheiten im Rahmen der Bankenabgabe in Höhe von 15.013 T€.

Rechnungsabgrenzungsposten

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AUS DEM EMISSIONS- UND DARLEHENS-GESCHÄFT IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Aktiv 12.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	49.781	52.310
Agio aus Forderungen	4.810	5.909
Sonstige Abgrenzungsposten	14.882	557
Passiv 6.		
Agio aus Verbindlichkeiten	51.776	45.168
Damnum aus Forderungen	674	997
Sonstige Abgrenzungsposten	7.873	175

In den sonstigen Abgrenzungsposten sind Ausgleichszahlungen an Derivatekontrahenten, die die Bank aufgrund der Änderung von Besicherungsvereinbarungen oder aufgrund von Vereinbarungen zum Übergang von EONIA auf €STR geleistet hat, enthalten. Diese Ausgleichszahlungen werden zeitanteilig in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steuern

Passive latente Steuern ergeben sich vor allem aus dem steuerlich niedrigeren Wertansatz bei den Bankgebäuden.

Aktive latente Steuern entstehen aus den Pensionsrückstellungen und dem unterschiedlichen Ansatz von Prämien aus ausgeübten Swaptionen. Der nach Verrechnung verbleibende Überhang an aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 3.400.000 T€ (Vorjahr 500.000 T€) Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt null (Vorjahr 0,00 T€). Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 1.691.470 T€ (Vorjahr 1.789.500 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 14.202 T€ (Vorjahr 13.862 T€) verpfändet. Im Rahmen eines Contractual Trust Arrangement (CTA) zur Absicherung von Beihilfeverpflichtungen wurden Wertpapiere über 18.000 T€ (Vorjahr 18.000 T€) verpfändet. Zur Sicherung von aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten wurden Darlehensforderungen in Höhe von 473.603 T€ (Vorjahr 437.441 T€) abgetreten.

Es besteht eine Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG in Höhe von 15.013 T€.

Sonstige Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Abgrenzungsposten und Ausgleichsposten zur Fremdwährungsbewertung mit 99.783 T€ und aus dem Derivategeschäft mit 36.203 T€ enthalten, sowie Zinsabgrenzungen für eine AT1-Anleihe mit 2.099 T€.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 3.663 T€ (Vorjahr 4.958 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 Prozent des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
9.000.000,00	EUR	6,71	05.07.2021
10.000.000,00	EUR	6,01	01.12.2022
10.000.000,00	EUR	5,67	19.01.2021
10.000.000,00	EUR	5,67	19.01.2021

Die Instrumente entsprechen den Vorschriften des Art. 63 CRR.

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

Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

In der Position Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals wird AT1-Kapital im Gesamtnennbetrag von 125 Mio. CHF beziehungsweise mit einem zum Stichtagskurs bewerteten Buchwert von 116 Mio. € ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen belaufen sich zum Stichtag auf 3.626 T€, wovon 2.099 T€ auf Zinsabgrenzungen entfallen. Die Anleihe wurde am 12. Dezember 2019 mit einer Stückelung von 50.000 CHF emittiert, wird mit 3,125 Prozent verzinst und hat keine Endfälligkeit. Die Anleihe ist erstmals nach 5,5 Jahren seitens der MünchenerHyp kündbar.

Erstmals zum 2. Juni 2025 und danach alle 5 Jahre nach diesem Datum wird der Zins angepasst auf den dann vorliegenden 5-Jahres-CHF-Mid-Swap-Satz sowie eine zusätzliche Marge von 3,656 Prozent pro Jahr.

Eine Zinszahlung wird ausgeschlossen, falls der Emittent nicht genügend verfügbare ausschüttungsfähige Posten zur Ausschüttung besitzt, falls dies von einer zuständigen Aufsichtsbehörde angeordnet wird oder aufgrund einer Nichterfüllung der Eigenkapital- und Kapitalpufferanforderungen.

Die Zinszahlungen sind nicht kumulativ.

Wenn die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) der MünchenerHyp unter mindestens 7 Prozent fällt, erfolgt eine Herabschreibung der Anleihe. Ein Heraufschreiben der Anleihe steht in vollem Ermessen der Emittentin, erfordert ausreichenden Jahresüberschuss und darf keinem gesetzlichen oder behördlichen Ausschüttungsverbot zuwiderlaufen.

Es handelt sich handelsrechtlich um eine Verbindlichkeit und nicht um Eigenkapital.

Geschäftsguthaben

Die unter Passivposten 10aa) ausgewiesenen Geschäftsguthaben gliedern sich wie folgt:

GESCHÄFTSGUTHABEN IN €

	31.12.2020	31.12.2019
Geschäftsguthaben	1.153.051.340,00	1.072.452.850,00
a) der verbleibenden Mitglieder	1.150.101.680,00	1.069.775.210,00
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	2.715.160,00	2.461.620,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	234.500,00	216.020,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00	0,00

Ergebnisrücklagen

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN IN T€

	gesetzliche Rücklagen	andere Ergebnisrücklagen
Stand 01.01.2020	326.000	6.000
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres		0
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	15.000	0
Stand 31.12.2020	341.000	6.000

Die Verlängerung des Zeitraums zur Berechnung des durchschnittlichen Abzinsungssatzes von 7 auf 10 Jahre für Pensionsrückstellungen führt zu einem Ergebnisbeitrag von 3.178 T€. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre und ist in der Position „Andere Ergebnisrücklagen“ enthalten.

Fremdwährungspositionen

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Aktiv	6.139.207	5.967.570
Passiv	4.434.524	4.572.391
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	384.874	410.057

Andere Verpflichtungen

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

Zinserträge

In der Position sind 3.221 T€ (Vorjahr 2.644 T€) negative Zinserträge erfasst.

Zinsaufwendungen

In der Position sind negative Zinsen für die gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (GLRG-II-Programm und GLRG-III-Programm) als negativer Zinsaufwand in Höhe von 9.992 T€ (Vorjahr 3.511 T€) erfasst.

Insgesamt sind negative Zinsaufwendungen i. H. v. 18.712 T€ (Vorjahr 10.184 T€) in den Zinsaufwendungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet Aufwendungen aus Aufzinsungseffekten in Höhe von 3.553 T€ (Vorjahr 3.545 T€) für gebildete Rückstellungen.

Termingeschäfte | Derivate

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

NOMINALBETRAG
 IN MIO. €

	Restlaufzeit bis ein Jahr	Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	Summe	Beizulegender Zeitwert ¹ neg. (-)
Zinsbezogene Geschäfte					
Zinsswaps	7.462	22.376	46.833	76.671	-152
Zinsoptionen					
– Käufe	12	46	860	918	87
– Verkäufe	138	106	16	260	0
Sonstige Zinskontrakte	92	253	2.218	2.563	-30
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency-Swaps	1.396	2.243	710	4.349	-58
Devisenswaps	328	0	0	328	-4

¹ Bewertungsmethode

Zinsswaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturen am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode bewertet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cashflows) mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert, rechnerisch angefallene, aber nicht gezahlte Zinsen bleiben unberücksichtigt. Der Ansatz erfolgt zum „clean price“.
 Für die Wertermittlung von Optionen werden Optionspreismodelle eingesetzt. Deren Einsatz erfolgt auf der Basis der allgemein anerkannten grundlegenden Annahmen. In die Bestimmung des Optionspreises gehen in der Regel der Kurs des Basiswertes und dessen Volatilität, der vereinbarte Ausübungskurs, ein risikoloser Zinssatz sowie die Restlaufzeit der Option ein.

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 39,1 Mio. € (Vorjahr 39,2 Mio. €) in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 299,9 Mio. € (Vorjahr 311,1 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ mit 304,9 Mio. € (Vorjahr 323,7 Mio. €) beziehungsweise „Forderungen an Kunden“ mit 10,3 Mio. € (Vorjahr 11,9 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ mit 15,5 Mio. € (Vorjahr 17,4 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 7,9 Mio. € (Vorjahr 5,4 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 36,2 Mio. € (Vorjahr 46,0 Mio. €) ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 99,8 Mio. € (Vorjahr 207,5 Mio. €) im Bilanzposten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthalten.

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

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

Von den ökonomischen Sicherungsbeziehungen der Bank wurden zur Absicherung von Zinsrisiken bei Wertpapieren in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ bilanzielle Bewertungseinheiten im Volumen von 1.643 Mio. € (Vorjahr 1.732 Mio. €) gebildet. Da sich die Bedingungen der Wertpapiere und der Sicherungsderivate entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Effektivität der Bewertungseinheit über die gesamte Laufzeit der Geschäfte gegeben ist (Critical-Term-Match-Methode). Sich ausgleichende Wertänderungen werden bilanziell nicht erfasst, nicht abgesicherte Risiken werden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen behandelt. Der Gesamtbetrag der sich ausgleichenden Wertänderungen aus allen Bewertungseinheiten beläuft sich auf 157 Mio. €.

Die zinsbezogenen Finanzinstrumente des Bankbuchs werden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verlustfrei bewertet. Hierbei werden die zinsinduzierten Barwerte den Buchwerten gegenübergestellt und von dem positiven Überschuss die Risiko- und Bestandsverwaltungskosten abgezogen. Für einen danach eventuell verbleibenden Verlustüberhang muss eine Drohverlustrückstellung gebildet werden. Nach dem Ergebnis der Berechnungen zum 31. Dezember 2020 war keine Rückstellung erforderlich.

Derivate des Handelsbestandes befanden sich zum Stichtag nicht im Bestand.

Deckungsrechnung

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Deckungswerte	29.509.670	27.332.972
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	1.796	4.253
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	29.455.410	27.276.255
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	52.464	52.464
Weitere Deckungswerte	600.414	671.414
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	600.414	671.414
Deckungswerte insgesamt	30.110.084	28.004.386
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	28.846.300	26.603.828
Überdeckung	1.263.784	1.400.558

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
Deckungswerte	1.958.141	2.251.579
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	100.564	115.565
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	1.712.577	1.976.213
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	145.000	159.801
Weitere Deckungswerte	0	70.000
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	70.000
Deckungswerte insgesamt	1.958.141	2.321.579
Summe der deckungspflichtigen öffentlichen Pfandbriefe	1.945.094	2.227.229
Überdeckung	13.047	94.350

Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

Umlaufende Hypothekendarlehen und dafür verwendete Deckungswerte

DECKUNGSWERTE IN T€

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert ¹	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Hypothekendarlehen	28.846.300	26.603.828	32.919.871	29.735.522	30.295.939	39.786.603
Deckungsmasse	30.110.084	28.004.386	36.066.459	32.652.074	33.084.816	43.071.497
davon: weitere Deckungswerte	600.414	671.414	699.138	767.601	668.546	881.710
Überdeckung	1.263.784	1.400.558	3.146.588	2.916.552	2.788.877	3.284.894

¹ Für die Berechnung des Risikobarwerts wurde der dynamische Ansatz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 PfandBarwertV verwendet.

LAUFZEITSTRUKTUR IN T€

Restlaufzeit	31.12.2020		31.12.2019	
	Hypothekendarlehen	Deckungsmasse	Hypothekendarlehen	Deckungsmasse
bis einschließlich 0,5 Jahre	1.258.120	827.004	545.127	832.624
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	1.237.079	1.038.094	1.449.260	919.806
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	1.250.335	1.075.649	1.273.192	865.776
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	550.349	1.348.741	1.070.221	1.064.240
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	1.900.130	2.642.447	1.842.412	2.440.420
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	990.322	3.047.510	1.997.039	2.589.509
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	1.352.787	2.555.621	964.051	2.730.431
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	8.936.315	8.867.721	6.751.199	8.857.450
mehr als 10 Jahre	11.370.863	8.707.297	10.711.327	7.704.130

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

	31.12.2020				31.12.2019			
	davon				davon			
	Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2				Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2			
	Summe	Insgesamt	davon: gedeckte Bankschuld- verschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Schuld- verschreibungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3	Summe	Insgesamt	davon: gedeckte Bankschuld- verschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Schuld- verschreibungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3
Deutschland	442.000	0	0	442.000	513.000	0	0	513.000
Belgien	38.000	0	0	38.000	38.000	0	0	38.000
Finnland	50.000	0	0	50.000	50.000	0	0	50.000
Frankreich	60.000	0	0	60.000	60.000	0	0	60.000
Österreich	10.414	0	0	10.414	10.414	0	0	10.414
Gesamtsumme	600.414	0	0	600.414	671.414	0	0	671.414

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	Angaben in	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Hypothekendarlehen	T€	28.846.300	26.603.828
davon Anteil festverzinslicher Darlehen, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	86	95

DECKUNGSWERTE

	Angaben in	31.12.2020	31.12.2019
Deckungsmasse	T€	30.110.084	28.004.386
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 überschreiten, § 28 Abs. 1 Nr. 7	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 2 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	96	96
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Euro § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	USD (T€)	34.397	-177.631
	GBP (T€)	19.213	41.374
	CHF (T€)	1.267.450	1.063.334
Volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – Seasoning), § 28 Abs. 1 Nr. 11	Jahre	5	5
Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf, § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	52	52

Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
bis einschl. 300.000 €	17.958.015	16.974.300
mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	3.392.161	3.088.982
mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.284.506	2.219.896
mehr als 10 Mio. €	5.874.988	5.049.794
Summe	29.509.670	27.332.972

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

		Gesamt		Wohnwirtschaftlich					Gewerblich						
		Gesamt- summe	Summe	Eigentums- wohnungen	Ein- und Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten	Bauplätze	Summe	Büro- gebäude	Handels- gebäude	Industrie- gebäude	Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten	Bauplätze
Deutschland	31.12.2020	23.614.141	20.307.232	2.847.751	12.785.205	4.662.111	11.583	582	3.306.909	2.180.280	870.059	8.002	248.568	0	0
	31.12.2019	21.858.095	18.971.944	2.623.388	11.731.220	4.603.311	13.443	582	2.886.151	1.851.650	809.715	9.422	215.364	0	0
Belgien	31.12.2020	29.640	0	0	0	0	0	0	29.640	29.640	0	0	0	0	0
	31.12.2019	29.640	0	0	0	0	0	0	29.640	29.640	0	0	0	0	0
Frankreich	31.12.2020	286.098	19.260	0	0	19.260	0	0	266.838	204.272	62.566	0	0	0	0
	31.12.2019	326.724	7.440	0	0	7.440	0	0	319.284	277.220	42.064	0	0	0	0
Groß- britannien	31.12.2020	337.991	0	0	0	0	0	0	337.991	270.044	45.209	0	22.738	0	0
	31.12.2019	382.475	0	0	0	0	0	0	382.475	288.686	86.264	0	7.525	0	0
Luxemburg	31.12.2020	64.900	0	0	0	0	0	0	64.900	64.900	0	0	0	0	0
	31.12.2019	64.900	0	0	0	0	0	0	64.900	64.900	0	0	0	0	0
Niederlande	31.12.2020	478.082	224.791	0	0	224.791	0	0	253.291	133.236	115.906	0	4.149	0	0
	31.12.2019	320.062	182.065	0	0	182.065	0	0	137.997	62.748	71.100	0	4.149	0	0
Österreich	31.12.2020	140.778	1	0	1	0	0	0	140.777	36.240	104.537	0	0	0	0
	31.12.2019	122.920	4	0	4	0	0	0	122.916	17.280	105.636	0	0	0	0
Spanien	31.12.2020	396.009	0	0	0	0	0	0	396.009	119.906	276.103	0	0	0	0
	31.12.2019	214.731	0	0	0	0	0	0	214.731	89.455	125.276	0	0	0	0
Schweiz	31.12.2020	3.672.445	3.672.445	1.317.509	2.354.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2019	3.685.833	3.685.833	1.307.837	2.377.996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USA	31.12.2020	489.586	72.179	0	0	72.179	0	0	417.407	332.560	19.848	0	64.999	0	0
	31.12.2019	327.592	53.932	0	0	53.932	0	0	273.660	179.716	21.681	0	72.263	0	0
Gesamt- summe	31.12.2020	29.509.670	24.295.908	4.165.260	15.140.142	4.978.341	11.583	582	5.213.762	3.371.078	1.494.228	8.002	340.454	0	0
	31.12.2019	27.332.972	22.901.218	3.931.225	14.109.220	4.846.748	13.443	582	4.431.754	2.861.295	1.261.736	9.422	299.301	0	0

Rückständige Leistungen auf Deckungshypothesen

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN IN T€

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt
Deutschland	8.603	10.168	11.148	12.254
Schweiz	1.323	1.339	1.233	1.246
Gesamtbetrag	9.926	11.507	12.381	13.500

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

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

DECKUNGSWERTE IN T€

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert ¹	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Öffentliche Pfandbriefe	1.945.094	2.227.229	2.666.974	2.957.230	2.480.155	2.413.871
Deckungsmasse	1.958.141	2.321.579	2.992.645	3.277.171	2.656.239	2.515.342
davon: weitere Deckungswerte	0	0	0	0	0	0
davon: Derivate	0	0	45.373	43.122	34.910	7.662
Überdeckung	13.047	94.350	325.671	319.941	176.084	101.471

¹ Für die Berechnung des Risikobarwerts wurde der dynamische Ansatz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 PfandBarwertV verwendet.

LAUFZEITSTRUKTUR
 IN T€

	31.12.2020		31.12.2019	
	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse
Restlaufzeit				
bis einschließlich 0,5 Jahre	32.457	15.755	70.744	118.140
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	79.984	25.719	85.135	23.244
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	50.721	20.592	31.471	41.038
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	9.778	28.176	77.826	63.236
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	100.590	20.985	57.775	48.784
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	149.664	9.875	117.729	20.989
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	84.219	6.813	146.660	9.879
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	492.707	514.312	517.805	558.788
mehr als 10 Jahre	944.974	1.315.914	1.122.084	1.437.481

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2		Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2	
	Insgesamt	davon gedeckte Bankschuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Bankschuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013
Deutschland	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	Angaben in	31.12.2020	31.12.2019
Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe	T€	1.945.094	2.227.229
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	91	92

DECKUNGSWERTE

	Angaben in	31.12.2020	31.12.2019
Deckungsmasse	T€	1.958.141	2.321.579
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 20 Abs. 2 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	92	91
	CHF (T€)	0	28.487
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Euro, § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	JPY (T€)	0	-69.637

Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN IN T€

	31.12.2020	31.12.2019
bis einschl. 10 Mio. €	131.241	179.331
mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	446.787	515.781
mehr als 100 Mio. €	1.380.113	1.626.467
Summe	1.958.141	2.321.579

B. NACH KREDITNEHMERGRUPPEN UND REGIONEN
IN T€

		Gesamt		davon geschuldet von				davon gewährleistet von				
		Gesamtsumme	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebietskörper- schaften	Örtliche Gebietskörper- schaften	Sonstige	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebiets- körperschaften	Örtliche Gebiets- körperschaften	Sonstige
Deutschland	31.12.2020	1.803.141	1.795.973	0	1.510.112	135.296	150.565	7.168	0	0	7.168	0
	31.12.2019	2.061.439	2.045.862	0	1.707.032	175.964	162.866	15.577	0	0	15.577	0
Belgien	31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2019	50.000	50.000	0	50.000	0	0	0	0	0	0	0
Österreich	31.12.2020	155.000	155.000	120.000	35.000	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2019	170.000	155.000	120.000	35.000	0	0	15.000	0	15.000	0	0
Schweiz	31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2019	27.640	27.640	0	27.640	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Institutionen	31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31.12.2019	12.500	12.500	0	0	0	12.500	0	0	0	0	0
Gesamt- summe	31.12.2020	1.958.141	1.950.973	120.000	1.545.112	135.296	150.565	7.168	0	0	7.168	0
	31.12.2019	2.321.579	2.291.002	120.000	1.819.672	175.964	175.366	30.577	0	15.000	15.577	0

Zinsrückstände

ZINSRÜCKSTÄNDE AUS DECKUNGSHYPOTHEKEN IN T€

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Rückständige Zinsen	210	242	205	242	5	0

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Deckungshypotheken

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Am Bilanzstichtag waren anhängig						
– Zwangsversteigerungsverfahren	95	96	93	95	2	1
– Zwangsverwaltungsverfahren	28	22	27	22	1	0
	26 ¹	20 ¹	25 ¹	20 ¹	1 ¹	0 ¹
Im Geschäftsjahr durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	27	48	26	46	1	2

¹ Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten.

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

Sonstige Angaben

Mitglieder

MITGLIEDERBEWEGUNG	
	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2020	65.048
Zugang 2020	758
Abgang 2020	1.552
Ende 2020	64.254

GESCHÄFTSGUTHABEN IN €	
	31.12.2020
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	80.326.470,00
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme	0,00

Personalstatistik

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Männlich	Weiblich	Insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	292	181	473
Teilzeitbeschäftigte	23	115	138
Beschäftigte insgesamt	315	296	611
darin nicht enthalten:			
Auszubildende	4	11	15
Angestellte in Elternzeit, Vorruhestand, Altersteilzeit-Freizeitphase und freigestellte Angestellte	10	25	35

Besondere Offenlegungspflichten

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

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,0776 Prozent.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 37.701.357,83 Euro. Im vorliegenden Jahresabschluss erfolgte eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 15.000.000 Euro.

Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 1,25 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 46.705.128,68 Euro soll demnach wie folgt verwendet werden:

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS IN €

1,25 Prozent Dividende	13.668.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	33.037.128,68

Nachtragsbericht

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

Firma

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München
Gen.-Reg. 396

Organe

Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker » Kaufbeuren
Sprecher des Vorstands
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gregor Scheller » Hallertendorf
Vorsitzender des Vorstands
VR Bank Bamberg-Forchheim eG
**Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats**

I. K. H. Anna Herzogin in Bayern » Tegernsee
Unternehmerin

Barbara von Grafenstein » München
Arbeitnehmervertreterin

Thomas Höbel » Dachau
Vorstandssprecher
Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG

Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu
Sprecher des Vorstands
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher » Lingen
Mitglied des Vorstands
Volksbank Lingen eG

Rainer Jenniches » Bonn
Vorsitzender des Vorstands
VR-Bank Bonn eG

Reimund Käsbauer » München
Arbeitnehmervertreter

Michael Schäffler » München
Arbeitnehmervertreter

Kai Schubert » Trittau
Mitglied des Vorstands
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz » München
Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn
Mitglied des Vorstands

Mandate

Dr. Louis Hagen
KfW
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Holger Horn
FMS Wertmanagement AöR
Mitglied des Verwaltungsrats (seit 01.02.2020)

Zum Bilanzstichtag bestanden an Mitglieder des Aufsichtsrats Kredite in Höhe von 750 T€ (Vorjahr 856 T€). Gegenüber den Mitgliedern des Vorstands waren wie im Vorjahr keine Kredite im Bestand. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 18.460 T€ (Vorjahr 17.565 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtsjahr 1.438 T€ (Vorjahr 2.039 T€), die des Aufsichtsrats 589 T€ (Vorjahr 568 T€) und des Beirats 14 T€ (Vorjahr 63 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene beliefen sich die Gesamtbezüge auf 1.369 T€ (Vorjahr 1.200 T€).

Prüfungs- verband

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und
Raiffeisenverband e.V.,
Linkstraße 12, 10785 Berlin

Für Abschlussprüfungsleistungen ist im Berichtsjahr ein Auf-
wand, jeweils inklusive Umsatzsteuer, von 757 T€ (Vorjahr
746 T€) und für andere Bestätigungsleistungen von 26 T€
(Vorjahr 42 T€) angefallen. Für Steuerberatungsleistungen und
sonstige Leistungen ergab sich wie im Vorjahr kein Aufwand.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG
unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 15.013 T€.

Haftungsverpflichtungen

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß dem Statut der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 22.263 T€ verbunden. Ferner besteht gemäß § 7 der Beitritts- und Verpflichtungserklärung zum institutsbezogenen Sicherungssystem der BVR Institutssicherung GmbH (BVR-ISG) eine Beitragsgarantie gegenüber der BVR-ISG. Diese betrifft Sonderbeiträge und Sonderzahlungen, falls die verfügbaren Finanzmittel nicht ausreichen, um die Einleger eines dem institutsbezogenen Sicherungssystem angehörigen CRR-Kreditinstituts im Entschädigungsfall zu entschädigen, sowie Auffüllungspflichten nach Deckungsmaßnahmen.

München, den 2. Februar 2021

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen
Vorsitzender
des Vorstands



Dr. Holger Horn
Mitglied
des Vorstands

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beige-fügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG, MÜNCHEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG, München (im Folgenden „Genossenschaft“), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für kapitalmarktorientierte

Kreditgenossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG,

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Werthaltigkeit der Forderungen an Kunden

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

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

a) Im Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG zum 31. Dezember 2020 werden Forderungen an Kunden in Höhe von 40,3 Mrd EUR ausgewiesen. Die Forderungen sind überwiegend durch die Beleihung von Immobilien gesichert. Für die Forderungen an Kunden besteht zum 31. Dezember 2020 eine bilanzielle Risikovorsorge (Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen) von insgesamt 42,5 Mio EUR.

Die Münchener Hypothekbank eG überprüft regelmäßig die Marktwerte und die Beleihungswerte der Immobilien anhand von Wertgutachten und analysiert die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer unter anderem anhand von vorgelegten Jahresabschlüssen, Geschäftsplanungen sowie betriebs-

wirtschaftlichen Auswertungen. Diese Ergebnisse fließen in die Ratings der Kreditnehmer ein.

Die Marktwerte und die Beleihungswerte der Immobilien werden von Gutachtern in der Regel unter Anwendung des Ertragswert- bzw. Sachwertverfahrens ermittelt. Die hierbei gewählten Bewertungsparameter haben einen bedeutsamen Einfluss auf den Sicherheitenwert und die Bildung einer gegebenenfalls erforderlichen Risikovorsorge. Die Bildung der Risikovorsorge ist insoweit mit Schätzunsicherheiten behaftet.

Für den Jahresabschluss liegt das Risiko darin, dass ein Risikovorsorgebedarf nicht rechtzeitig bzw. nicht ausreichend identifiziert wird.

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

Insbesondere haben wir beurteilt, ob die in den Wertgutachten angesetzten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sachgerecht und angemessen sind. Dabei haben wir uns auch auf öffentlich zugängliche Marktdaten gestützt.

Die von der Münchener Hypothekbank eG getroffenen Annahmen bei der Überprüfung der Werthaltigkeit der Forderungen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nach dem Ergebnis unserer Prüfung angemessen.

c) Zur Bewertung der Forderungen an Kunden und Bildung der Risikovorsorge verweisen wir auf den Abschnitt „Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs. Zum Prozess der Adressrisikoausfallsteuerung

verweisen wir auf den Lagebericht, Abschnitt „Adressenausfallrisiko“ im Risikobericht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangte

- im Lagebericht enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote). Diesen Bestandteil des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft.
- den gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

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

Die übrigen Teile des Geschäftsberichts werden uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k, 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als

wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten

Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein

eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei `muenchenerhyp_geschaeftsbericht_2020_esef.xhtml` enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des

Lageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW-Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unser Prüfungsverband hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW-Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir sind als zuständiger Prüfungsverband gesetzlicher Abschlussprüfer der Genossenschaft.

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

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

- Sonstige Bestätigungsleistungen für die Bankenaufsicht
- Sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der Einlagensicherung

- Prüferische Durchsicht des verkürzten Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichts
- Prüfung des gesonderten nichtfinanziellen Berichts
- Erteilung von Comfort Letter.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dorothee Mende.

Bonn, 15. März 2021

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Peter Krüper
Wirtschaftsprüfer

Dorothee Mende
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für den Jahresabschluss der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.

München, den 2. Februar 2021

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand



Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des
Vorstands



Dr. Holger Horn
Mitglied des
Vorstands

Anlage zum Jahresabschluss gemäß § 26a Abs. 1 Satz 2 KWG

ZUM 31. DEZEMBER 2020 („LÄNDERSPEZIFISCHE BERICHTERSTATTUNG“)

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

Die Münchener Hypothekbank eG definiert den Umsatz aus der Summe folgender Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB: Zinserträge, Zinsaufwendungen, laufende Erträge aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften und aus verbundenen Unternehmen, Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen, Provisionserträge, Provisionsaufwendungen und sonstige betriebliche Erträge. Der Umsatz beträgt für den Zeitraum 01. Januar bis 31. Dezember 2020 240.897 TEUR.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten beträgt 567,09.

Der Gewinn vor Steuern beträgt 95.341 TEUR.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 37.639 TEUR und betreffen im wesentlichen laufende Steuern.

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

Bericht des Aufsichtsrats

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

Themen der Aufsichtsratssitzungen

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung, vier turnusgemäßen Sitzungen und acht weiteren Sitzungen die Geschäftsleitung der MünchenerHyp nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften laufend beraten und überwacht. Zentrale Themen- und Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung und -planung, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen, die Operationalisierung der IT-Strategie, Governancethemen sowie die Suche nach einem weiteren Mitglied des Vorstands. Darüber hinaus war die Arbeit des Aufsichtsrats vor allem vom Umgang der MünchenerHyp mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Bankbetrieb, das Kerngeschäft und die Risikosituation geprägt. Diese Themen bildeten zudem während des ersten Lock-downs den Schwerpunkt der weiteren Aufsichtsratssitzungen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage der Bank, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Anpassungen der Geschäfts- und Risikostrategie. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Bank ausführlich berichtet. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der operativen und strategischen Planung umfassend berichten lassen. Er war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung bildeten die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt sowie in der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung. In den Diskussionen des Aufsichtsrats nahmen des Weiteren die zunehmenden regulatorischen Anforderungen und deren Umsetzung einen breiten Raum ein.

Die jährlichen Gespräche des Joint Supervisory Teams mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie den Vorsitzenden der Ausschüsse des Aufsichtsrats haben wieder stattgefunden.

Bewertung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auf Basis der 2019 beschlossenen Richtlinien zur Eignungsbewertung und zu Interessenkonflikten die Bewertung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommen. Die Vorbereitung erfolgte im Nominierungsausschuss in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG. Die Ergebnisse wurden Anfang 2020 im Aufsichtsrat besprochen und im Bericht zur Eignungsbewertung und Effizienzprüfung festgehalten. Im Ergebnis entsprechen Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des gesamten Aufsichtsrates den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Eine Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat wurde aus der Eignungsbewertung und Effizienzprüfung abgeleitet und Verbesserungen zur Steigerung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats entwickelt. Im Berichtsjahr wurde ein Onboarding- und Schulungskonzept für den Aufsichtsrat verabschiedet. Die Schulungen des Aufsichtsrats zu aktuellen regulatorischen Themen und gesetzlichen Entwicklungen sind erfolgt. Zusätzlich wurden Trainings für die Ausschüsse des Aufsichtsrats geplant und durchgeführt.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat vier Ausschüsse eingerichtet. Diese umfassen den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Risikoausschuss und den Vergütungskontrollausschuss. Die Ausschüsse berichteten über ihre Tätigkeiten regelmäßig in den Sitzungen des Aufsichtsrats.

Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen des Nominierungsausschusses statt. Er befasste sich neben den regulären Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten insbesondere mit der Eignungsbewertung der Leitungsorgane und der Vorbereitung der Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss hat sich in seinen drei Sitzungen mit den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts beschäftigt. Weitere Themen waren das interne Kontrollsystem der Bank, die Berichte der Internen Revision und der Compliancebeauftragten, die Ergebnisse der On-Site-Inspection (OSI) des gewerblichen Kreditgeschäfts sowie die in

den Gesprächen mit der Bankenaufsicht behandelten Themen und Anforderungen.

Der Risikoausschuss kam zu 15 Sitzungen zusammen. Der Vorstand hat dem Ausschuss ausführliche Berichte über die Entwicklung jener Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungen vergibt. Der Ausschuss befasste sich außerdem mit dem regulatorischen Umfeld, der Risikostrategie, der Risikogovernance, Rechtsrisiken, IT-Risiken und der Informationssicherheit inklusive Datenschutz. Des Weiteren wurden zustimmungspflichtige Kredite behandelt und genehmigt sowie berichtspflichtige Geschäfte zur Kenntnis genommen. Dem Ausschuss wurden vom Vorstand einzelne, für die Bank bedeutsame Engagements vorgestellt und mit ihm diskutiert. Über die Liquiditätsversorgung und -steuerung sowie die Refinanzierung wurde ebenfalls ausführlich berichtet. Dabei wurden die Risikoarten des Geschäfts der Bank eingehend erörtert und untersucht. Hierzu gehören neben den Kreditrisiken insbesondere die Markt-, Liquiditäts-, Vertriebs- und Operationellen Risiken unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit im Sinne der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand und CRO erläutert. Insbesondere wurde dabei das überarbeitete Limitsystem besprochen. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand diskutiert und positiv zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Ausschuss mit dem Vertriebsbericht und dem Bericht des Chief Information Security Officer (CISO).

Die fünf Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten vor allen die Vergütungssysteme der Bank und alle damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Der Ausschuss hat die

Angemessenheit der Vergütungssysteme der Münchener Hypothekengruppe festgestellt und dem Aufsichtsrat das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung zur Kenntnisnahme empfohlen.

Jahresabschluss

Der DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, hat als gesetzlicher Prüfungsverband die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Die Abschlussprüfer berichteten ausführlich in einer Sitzung des Prüfungsausschusses über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die Gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 der Münchener Hypothekengruppe eG rechtzeitig zur Kenntnisnahme ausgehändigt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung unter Teilnahme des Abschlussprüfers über das Ergebnis der Prüfung beraten. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, die ESEF-Unterlagen, der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung und der nichtfinanzielle Bericht wurden vom Aufsichtsrat beraten und für in Ordnung befunden. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2020 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung.

Entwicklung der MünchenerHyp im Berichtsjahr

Das Geschäftsjahr 2020 stand auch für die MünchenerHyp im Zeichen der Corona-Pandemie. Mit den Auswirkungen des Lockdowns und der daraus folgenden Rezession ist die Bank gut umgegangen. Sie war im Neugeschäft sehr erfolgreich und erreichte fast wieder das Rekordergebnis des Vorjahres. Dabei gelang es ihr, das Hypothekengeschäft in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung auszubauen. Auf der Refinanzierungsseite fand die Bank erneut eine große Nachfrage für ihre großvolumigen Emissionen, insbesondere von Pfandbriefen.

Mit den Belastungen, die die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie für den Bankbetrieb mit sich brachten, ist die MünchenerHyp sehr verantwortungsbewusst umgegangen. Sie hat sehr schnell alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich zu schützen und zugleich den Normalbetrieb aufrechtzuerhalten.

Dabei zeigten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft. Das war ein wichtiges Zeichen des Zusammenhalts in diesem außergewöhnlichen Jahr. Dafür dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

München, im April 2021

Münchener Hypothekenbank eG

Dr. Hermann Starnecker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

WEITERE INFORMATIONEN

- 81 DIE MITGLIEDER DER
VERTRETERVERSAMMLUNG
- 82 TAGESORDNUNG DER
GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG
- 83 VERANTWORTLICHE UND GREMIEN
- 84 ANSPRECHPARTNER
- 84 Unternehmenszentrale
- 85 Regionalbüros
- 86 Ansprechpartner im Ausland

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Dr. Wolfgang Baecker » Bankdirektor
Peter Bahlmann » Bankdirektor
Michael Becky » Unternehmensberater
Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor
Gunnar Bertram » Bankdirektor
Thomas Bierfreund » Bankdirektor
Dietmar Bock » Unternehmensberater
Dr. Christine Bortenlänger » Geschäftsführendes
Vorstandsmitglied
Dr. Michael Brandt » Bankdirektor
Ralf Daase » Bankdirektor
Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin
Clemens Fritz » Bankdirektor
Johann Fuhlendorf » Bankdirektor
Rainer Geis » Bankdirektor
Josef Geserer » Bankdirektor
Peter Geuß » Bankdirektor
Klaus Graniki » Geschäftsführer
Markus Gschwandtner » Bankdirektor
Eberhard Heim » Bankdirektor i.R.
Dr. Harald Heker » Vorstandsvorsitzender
Henning Henke » Bankdirektor
Joachim Hettler » Bankdirektor
Dr. Michael Hies » Geschäftsführer
Michael Hohmann » Bankdirektor
Konrad Irtel » Bankdirektor i.R.
Thomas Jakoby » Bankdirektor
Michael Joop » Bankdirektor

Carsten Jung » Bankdirektor
Hubert Kamml » Bankdirektor i.R.
Norbert Kaufmann » Bankdirektor
Herbert Kellner » Bankdirektor
Manfred Klaar » Bankdirektor
Dr. Carsten Krauß » Bankdirektor
Marcus Wilfried Leiedecker » Bankdirektor
Martin Leis » Bankdirektor
Dr. Ursula Lipowsky » Rechtsanwältin
Thomas Ludwig » Bankdirektor
Helmuth Lutz » Bankdirektor i.R.
Sabine Mack » Bankdirektorin
Karl Magenau » Bankdirektor
Bernd Mayer » Bankdirektor
Franz-Josef Mayer » Bankdirektor
Gregor Mersmann » Bankdirektor
Klaus Merz » Bankdirektor
Markus Merz » Bankdirektor
Franz Dierk Meurers » Bankdirektor
Jens Ulrich Meyer » Bankdirektor
Prof. Dr. Peter Otto Mülbert » Universitätsprofessor
Michael Müller » Rechtsanwalt
Dr. Hans-Wolfgang Neumann » General Manager
S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg »
Geschäftsführender Eigentümer
Armin Pabst » Bankdirektor
Markus Pavlasek » Bankdirektor
Claus Preiss » Bankdirektor

Richard Riedmaier » Bankdirektor
Harald Rösler » Bankdirektor
Kay Schädling » Bankdirektor
Georg Schäfer » Bankdirektor
Dr. Martin Schilling » Bankdirektor
Michael Schlagenhauer » Bankdirektor
Dr. Eckhard Schmid » Rechtsanwalt
Franz Schmid » Bankdirektor
Andreas Schmidt » Immobilienfachwirt (IHK)
Klaus Otmar Schneider » Bankdirektor i.R.
Thorsten Schwengels » Bankdirektor
Wolfgang Siemers » Geschäftsführer
Hermann-Josef Simonis » Bankdirektor
Jörg Stahl » Bankdirektor
Thomas Stolper » Bankdirektor
Stefan Terveer » Bankdirektor
Werner Thomann » Bankdirektor
Ulrich Tolksdorf » Bankdirektor
Martin Trahe » Bankdirektor
Wolfram Trinks » Bankdirektor i.R.
Florian Uhl » Geschäftsführer
Peter Voggenreiter » Bankdirektor
Dr. Gerhard Walther » Bankdirektor
Ulrich Weßeler » Bankdirektor
Silke Wolf » Geschäftsführerin
Michael Zaigler » Geschäftsführer

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG

AM 17. APRIL 2021 UM 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020
2. Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beratung über den Prüfungsbericht und Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts
5. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2020
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates
6. Wahlen zum Aufsichtsrat:
Wiederwahl Herr Dr. Hermann Starnecker
7. Beschlussfassung zur Anpassung der Wahlordnung
8. Beschlussfassung über die Höhe der Sitzungsgelder der Vertreter
9. Sonstiges

VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker » Kaufbeuren

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gregor Scheller » Hallerndorf

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

I.K.H. Anna Herzogin in Bayern » Tegernsee

Barbara von Grafenstein » München

Thomas Höbel » Dachau

Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu

Jürgen Hölscher » Lingen

Rainer Jenniches » Bonn

Reimund Käsbauer » München

Michael Schäffler » München

Kai Schubert » Trittau

Frank Wolf-Kunz » München

Vorstand

Dr. Louis Hagen

Vorsitzender

Dr. Holger Horn

Generalbevollmächtigter

Ulrich Scheer (seit 01.09.2020)

Ingo Schramm

Treuhänder

Dr. Joseph Köpfer » München

Ltd. Ministerialrat a. D.

Dr. Günter Graf » Egmating

Ministerialdirigent

Stellvertreter

Genossenschaftlicher Beirat (Stand 01.01.2021)

Frank Ostertag » Wildeshausen

Vorsitzender

Herbert Kellner » Ismaning

Stellvertretender Vorsitzender

Hans-Jörg Meier » Bühl

Stellvertretender Vorsitzender

Manfred Asenbauer » Passau

Matthias Berkessel » Diez

Frank Buchheit » Lebach

Dietmar Dertwinkel » Münster

Jürgen Edel » Giengen

Bernhard Failer » Grafing

Josef Frauenlob » Bad Reichenhall

Steffen Fromm » Neu-Ulm

Herbert Hermes » Vechta

Johannes Hofmann » Erlangen

Carsten Jung » Berlin

Thomas Lange » Ingolstadt

Tobias Meurer » Mainz

Stefan Rinsch » Krefeld

Michael Schneider » Tauberbischofsheim

Remo Teichert » Dresden

Martin Traub » Ehingen

Karsten Voß » Hamburg

Thorsten Wolff » Salzkotten

ANSPRECHPARTNER

UNTERNEHMENSZENTRALE

Sitz der Bank

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. +49 89 5387-0 | Fax +49 89 5387-770

E-Mail: info@muenchenerhyp.de
Internet: www.muenchenerhyp.de

Compliance

Nathalie Wagemanns » Tel. +49 89 5387-1301

Geschäftsprozessoptimierung

Florian Lang » Tel. +49 89 5387-1602

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Jan Polland » Tel. +49 89 5387-2200

Informationstechnologie

Hans-Georg Klinkenberg » Tel. +49 89 5387-4201

Marktfolge Immobilienfinanzierungen

Gewerbekunden

Susanne Falkenberg » Tel. +49 89 5387-1701

Privatkunden

Ingo Schramm » Tel. +49 89 5387-6001

Marktfolge Kapitalmarkt | Treasury

Ingeborg Eitler » Tel. +49 89 5387-7327

Privatkunden | Wohnungswirtschaft

Makler

Dr. Peter Knorr » Tel. +49 89 5387-3010

Verbund

Thomas Hügler » Tel. +49 89 5387-3308

Rechnungswesen | Steuern

Johann Götz » Tel. +49 89 5387-2701

Recht

Günther Schwarz » Tel. +49 89 5387-5402

Revision

Gisela Conrads » Tel. +49 89 5387-3701

Risikocontrolling | Regulatorik

Hannsjörg Eisenreich » Tel. +49 89 5387-3200

Sekretariat des Generalbevollmächtigten

Ulrich Scheer » Tel. +49 89 5387-1021

Sekundärmarktgeschäft International

Guido Zeitler » Tel. +49 89 5387-2260

Stab

Dr. Phil Zundel » Tel. +49 89 5387-2000

Treasury

Rafael Scholz » Tel. +49 89 5387-5500

Vorstandssekretariate von

Dr. Louis Hagen (Vorsitzender) » Tel. +49 89 5387-1011

Dr. Holger Horn » Tel. +49 89 5387-1021

REGIONALBÜROS DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG

Regionalbüro Augsburg

Regionaldirektor: Peter Birgmeier
Münchener Hypothekenbank eG
Von-der-Tann-Straße 45
86159 Augsburg
Tel. +49 821 25763-0
Fax +49 821 25763-20

Regionalbüro Berlin

Regionaldirektor: Stefan Polter
Münchener Hypothekenbank eG
Kurfürstendamm 151
10709 Berlin
Tel. +49 30 329007-0
Fax +49 30 329007-20

Regionalbüro Dresden

Regionaldirektor: Cornelius Dachsel
Münchener Hypothekenbank eG
Cossebauder Straße 20
01157 Dresden
Tel. +49 351 427971-0
Fax +49 351 427971-20

Regionalbüro Frankfurt

Regionaldirektor: Michael Hohmann
Münchener Hypothekenbank eG
Mainluststraße 12
60329 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 743465-0
Fax +49 69 743465-20

Regionalbüro Hamburg

Regionaldirektor: Olaf Kaspereit
Münchener Hypothekenbank eG
Brooktorkai 20
20457 Hamburg
Tel. +49 40 355430-0
Fax +49 40 355430-35

Regionalbüro Hannover

Regionaldirektor: Karl-Heinz Meyer
Münchener Hypothekenbank eG
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. +49 511 856144-0
Fax +49 511 856144-20

Regionalbüro Köln

Regionaldirektor: Daniel Probstfeld
Münchener Hypothekenbank eG
Herwarthstraße 1
50672 Köln
Tel. +49 221 500616-0
Fax +49 221 500616-20

Regionalbüro München

Regionaldirektorin: Barbara von Grafenstein
Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. +49 89 5387-3314
Fax +49 89 5387-773314

Regionalbüro Münster

Regionaldirektor: Ingo Haut
Münchener Hypothekenbank eG
Hafenweg 46-48
48155 Münster
Tel. +49 251 91997-0
Fax +49 251 91997-20

Regionalbüro Nürnberg

Regionaldirektor: Klaus Böhmer
Münchener Hypothekenbank eG
Wallensteinstraße 61-63
90431 Nürnberg
Tel. +49 911 214675-0
Fax +49 911 214675-20

Regionalbüro Stuttgart

Regionaldirektor: Wolfgang Bronner
Münchener Hypothekenbank eG
Lange Straße 6
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 222962-0
Fax +49 711 222962-22

ANSPRECHPARTNER IM AUSLAND

Paris

ARP CONSEIL S.A.R.L.

Pascal Roth

1 Rue François 1er

F-75008 Paris

Tel. + 33 1 456262-50

E-Mail: Pascal.Roth@groupe-arp.fr

Madrid

VP Investment Et Finance Advisory

Peter von Puttkamer

Paseo de la Castellana, 45

E-28046 Madrid

Tel. + 34 645 988 291

E-Mail: pvp@vpadvisory.eu

Impressum

Herausgeber

© Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Registergericht Gen.-Reg. 396

Koordination

Stab – Kommunikation und Marketing
Münchener Hypothekenbank eG

Konzeption | Gestaltung

MPM Corporate Communication Solutions
Mainz
www.mpm.de

Bildnachweis

Seite 5:
Fotostudio Black BOX
Tommy Lösch
München



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München

☎ +49 89 5387-0

🔒 +49 89 5387-770

✉ info@muenchenerhyp.de

www.muenchenerhyp.de