

# 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
- 29 Marktpreisrisiken
- 30 Liquiditätsrisiko
- 32 Beteiligungsrisiko
- 32 Operationelle Risiken
- 32 Risikotragfähigkeit
- 32 Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung
- 32 Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren

### 33 Unternehmensplanung

### 33 Ausblick – Chancen und Risiken

- 33 Konjunktur und Finanzmärkte
- 34 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte
- 35 Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekbank
- 36 Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

# Wirtschaftsbericht

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Konjunkturelle Entwicklung

Die Weltkonjunktur hat sich nach dem von der Corona-Pandemie ausgelösten Einbruch im Jahr 2021 wieder belebt. Allerdings verlor der Aufschwung im Verlauf des Jahres zunehmend an Geschwindigkeit. Neue Infektionswellen, hervorgerufen durch Mutationen des Virus, und anhaltende Lieferengpässe verlangsamten ab der Jahresmitte die Konjunkturerholung. Nach Angaben des IWF vom Januar 2022 stieg das globale Bruttoinlandsprodukt um 5,9 Prozent. Zu diesem starken Wachstum kam es vor allem dadurch, dass die Lockerung der massiven Beschränkungen durch den Lockdown in vielen Staaten die Nachfrage nach dem Rückgang im Vorjahr sehr stark ankurbelte. Die wirtschaftliche Erholung, Versorgungsengpässe sowie steigende Lebensmittel- und Energiepreise haben die Inflation 2021 auf 3,1 Prozent in den Industrieländern und auf 5,7 Prozent in den Entwicklungsländern ansteigen lassen.

Für den Euroraum zeigt sich ein ähnliches Bild. Die starke Erholung der Wirtschaftsleistung mit 5,2 Prozent Wachstum kaschierte die wirtschaftlichen Probleme, die durch die jüngsten Corona-Wellen und Lieferengpässe ausgelöst wurden. Die konjunkturelle Entwicklung verlief in den Mitgliedstaaten zudem recht unterschiedlich. Die Inflation erhöhte sich Stand November 2021 auf 4,9 Prozent, nachdem sie im Jahresverlauf

2020 lediglich 0,3 Prozent betragen hatte. Der Arbeitsmarkt zeigte sich nach einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosenquote zu Jahresbeginn im weiteren Verlauf des Jahres recht stabil, sodass die Arbeitslosenquote des Euroraums mit 7,3 Prozent im Oktober 2021 einen halben Prozentpunkt unter dem Jahresdurchschnitt 2020 lag.

In Deutschland wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2021 mit 2,8 Prozent weniger stark als erwartet. Die Pandemie sowie Liefer- und Materialengpässe wirkten auch hierzulande dämpfend auf die Konjunktur. So konnte die Wirtschaftsleistung das Niveau vor dem Ausbruch der Pandemie noch nicht wieder erreichen. Gestützt wurde das Wachstum erneut insbesondere von den Konsumausgaben des Staates, die nochmals um 3,4 Prozent anstiegen. Ebenfalls erholte sich der Außenhandel. Die Bauinvestitionen, die in den vergangenen Jahren stark gewachsen waren, kamen nur auf ein Plus von 0,5 Prozent. Grund dafür war die Knappheit an Arbeitskräften und Material.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent; das ist der höchste Zuwachs seit 1993. Inflationstreiber waren vor allem die Energiepreise, die insgesamt um 10,4 Prozent stiegen. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten auch die Preise für Nahrungsmittel und Waren. Demgegenüber entwickelte sich der Arbeitsmarkt weiterhin robust. Mit 44,9 Millionen Beschäftigten lag die Erwerbstätigkeit auf dem Vorjahresniveau. Die Zahl der Arbeitslosen sank um rund 80.000 auf 2,6 Millionen und somit die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Kurzarbeit wurde deutlich weniger als im Vorjahr in Anspruch genommen.

### Finanzmärkte

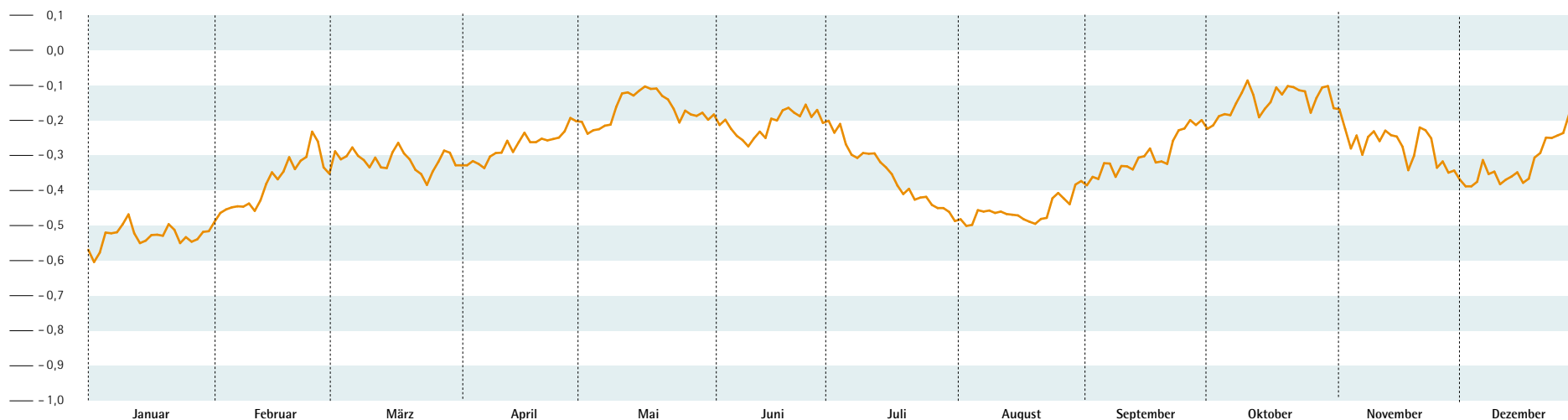
Die Finanzmärkte standen ein weiteres Jahr deutlich unter dem Eindruck der Entwicklung der Corona-Pandemie. Dabei herrschte an den Aktienmärkten zunächst Optimismus bezüglich der Impfkampagnen, der jedoch durch die weiteren Infektionswellen wieder gedämpft wurde. Ein weiterer negativer Einflussfaktor waren die im Jahresverlauf immer stärker ansteigenden Inflationsraten.

Die Notenbanken haben deshalb überwiegend begonnen, die Geldpolitik anzupassen. Die US-amerikanische Notenbank Fed kündigte im November an, ihre Kaufprogramme bis Mitte 2022 zu beenden. Aufgrund der guten Wirtschaftsdaten und niedrigen Arbeitslosigkeit wurde bereits im Dezember 2021 ein schnellerer Ausstieg aus den Anleihekäufen bis März 2022 beschlossen. Die Bank of England reagierte ebenfalls auf hohe Inflationsraten und erhöhte im Dezember 2021 die Zinsen um 0,15 Prozentpunkte auf 0,25 Prozent. Die Europäische Zentralbank (EZB) dagegen agierte zurückhaltender. Das Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) wird zwar im März 2022 eingestellt, das Asset Purchase Programme (APP) läuft hingegen noch bis Ende 2022. Gemäß der Forward Guidance der EZB ist erst nach der Beendigung der Netto-Neukäufe mit einer Zinserhöhung zu rechnen. Der Hauptrefinanzierungssatz lag somit 2021 weiterhin bei 0,0 Prozent.

Die äußerst niedrigen Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen zum Jahresanfang 2021 hielten nicht lange an. Mit dem Beginn der Impfkampagne, dem Abflauen der Coronawelle im Frühjahr

## RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2021

IN %



Quelle: Bloomberg

und steigenden Inflationsraten erhöhten sich die Anleiherenditen des Bundes von minus 0,57 Prozent zum Jahresanfang bis auf minus 0,10 Prozent im Mai letzten Jahres. Um weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen zu gewährleisten, versuchte die EZB, den Anstieg der Renditen zu begrenzen, und erhöhte das monatliche Ankaufvolumen im Rahmen des PEPP-Programms. Die Renditen erreichten deshalb im August nochmals einen Tiefstand von minus 0,5 Prozent. Bis zum Jahresende stiegen sie bei relativ starken Schwankungen wieder auf ein Niveau von minus 0,18 Prozent.

Am Devisenmarkt erzielte der US-Dollar im Laufe des Jahres deutliche Kursgewinne gegenüber dem Euro. Von 1,22 USD zu Jahresbeginn konnte er in der Spitze bis auf 1,12 USD zulegen und beendete das Jahr bei 1,13 USD. Unterstützt wurde der US-Dollar von den höheren Wachstumsraten in den USA, die

durch die Hilfs- und Konjunkturprogramme der US-amerikanischen Regierung deutlich zulegten. Im zweiten Halbjahr kündigte die Fed zudem eine restriktivere Geldpolitik an, wodurch der US-Dollar zusätzlich unterstützt wurde.

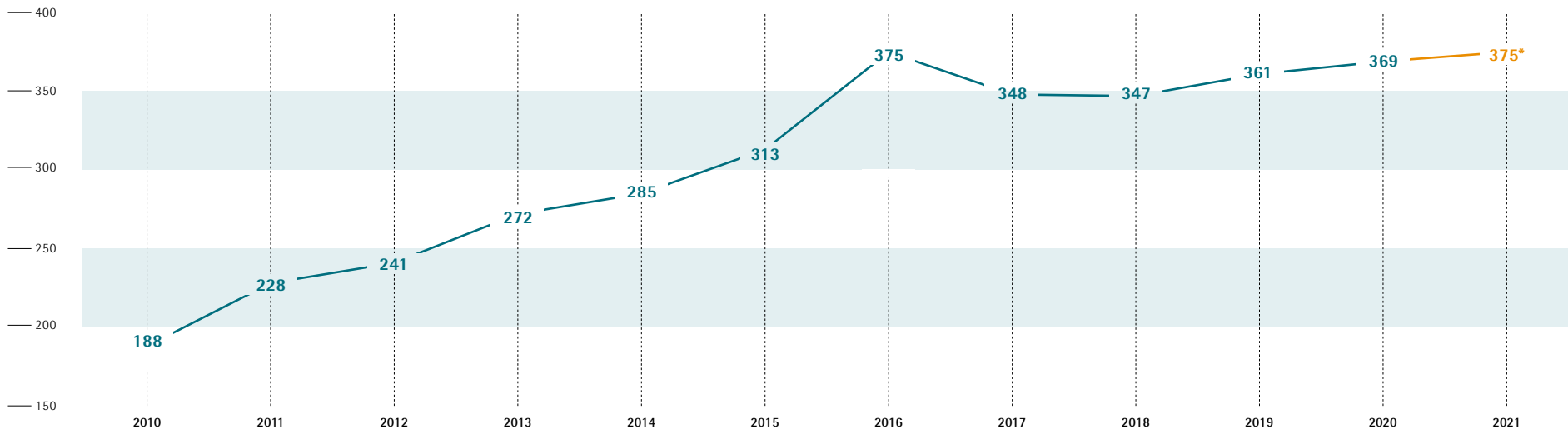
Auch der Schweizer Franken gewann im Jahresverlauf gegenüber dem Euro und lag zum Jahresultimo 2021 mit 1,035 CHF um 0,05 CHF niedriger als zum Jahresschlusskurs 2020. Das Britische Pfund verbuchte vergleichbare Kursgewinne und stieg im Jahresverlauf nach 0,89 GBP zum 31. Dezember 2020 auf 0,84 GBP zum Jahresende 2021.

Trotz durchaus attraktiver Spreadlevels am Covered-Bond-Markt nutzten viele Emittenten die besonders günstigen langfristigen Tendermöglichkeiten bei der EZB zur Refinanzierung. Die EZB sorgte im März 2021 für weitere Liquidität

am Kapitalmarkt, indem sie das Volumen der möglichen Tenderbeträge erhöhte und die monatlichen Wertpapierkäufe sehr flexibel durchführte. Durch die Geldpolitik der EZB blieben die Renditen für viele Anleihen im negativen Bereich. Institutionelle Anleger verlängerten deshalb ihre Anlagelaufzeit oder erhöhten das Kreditrisiko, um weiter positive Zinserträge zu erzielen.

Die Emissionsaktivitäten am Primärmarkt für Covered Bonds waren ähnlich zurückhaltend wie im Vorjahr. Vor allem die nochmals ausgeschriebenen TLTRO-Tender der EZB haben das Volumen der öffentlich handelbaren Covered-Bond-Emissionen beeinflusst. Zudem führte die wellenförmige Entwicklung der Pandemie immer wieder zu Unruhe an den Märkten. Insgesamt belief sich das 2021 in Euro denominated Emissionsvolumen an Benchmark-Covered-Bonds auf rund 95 Mrd. Euro.

WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2010–2021  
IN TSD.



\* Geschätztes Jahresergebnis.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Das ist ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 3 Prozent. Emissionsstärkste Länder waren Frankreich mit 24 Prozent und Deutschland mit einem Anteil von 17 Prozent am Gesamtvolumen.

**Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte**

**Wohnimmobilien Deutschland**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befand sich weiter im Aufschwung. Die Pandemie hatte keine negativen Auswirkungen. Die hohe Nachfrage in Verbindung mit einem knappen Angebot in den Metropolregionen ließ somit die Preise deutlicher als im Vorjahr steigen. Nach Auswertungen von vdp-Research erhöhten sich die Preise für Häuser und Wohnungen im dritten Quartal 2021 um 12,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für Ein- und Zweifamilienhäuser lag die

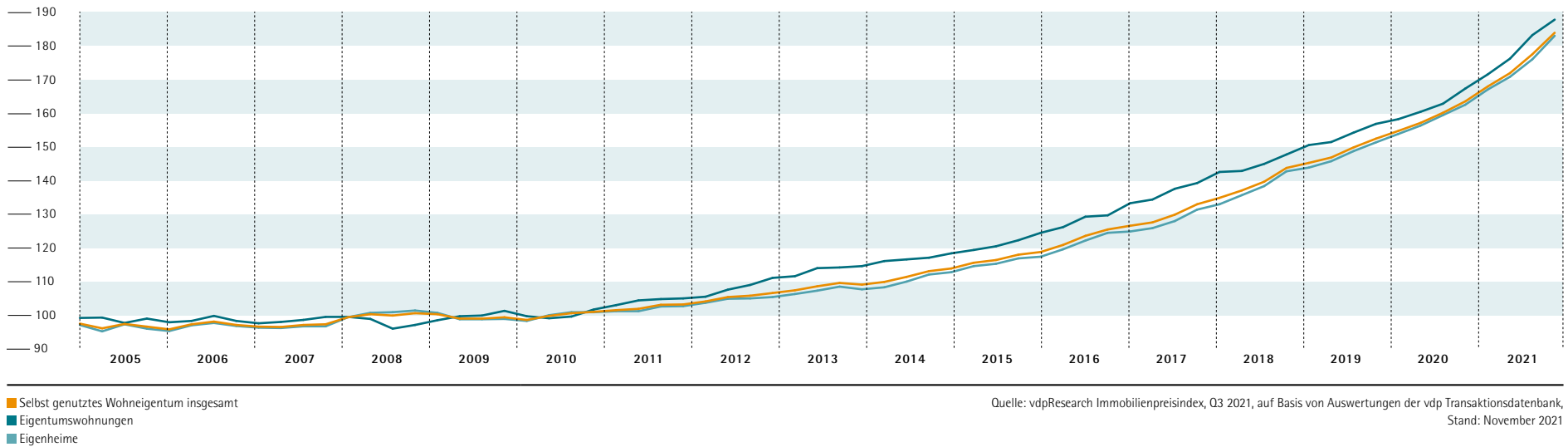
Preissteigerung bei 12,6 Prozent, für Eigentumswohnungen bei 12,2 Prozent. Trotz der höheren Dynamik des Preiswachstums war dieses nicht spekulativ getrieben. Vielmehr liegen die Gründe in den Rahmenbedingungen: hoher Nachfrageüberhang, niedrige Zinsen, steigende Preise für Bauland und höhere Baukosten.

So sind die Baukosten für Wohnimmobilien im Jahr 2021 massiv gestiegen, insbesondere, weil wichtige Rohstoffe wie Holz und Stahl knapp waren. Der Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verlangsamt. Bis Ende November 2021 wurde der Bau von über 340.000 Wohnungen genehmigt. Das entspricht einem Zuwachs von 2,8 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Bauüberhang, der alle Bauvorhaben zusammenfasst, die zwar genehmigt, aber noch nicht begonnen

wurden oder noch nicht abgeschlossen sind, hat sich weiter erhöht. Er erreichte Ende 2020 knapp 780.000 Wohnungen. Ein wesentlicher Grund dafür sind die vielfach ausgelasteten Kapazitäten der Bauunternehmen.

Das stabile Mietpreiswachstum beließ Mehrfamilienhäuser weiterhin als attraktive Anlageklasse für Investoren. Mietsteigerungen von durchschnittlich 4,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr führten zu Preissteigerungen von Mehrfamilienhäusern, sodass der Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser im Jahresvergleich um durchschnittlich 10,4 Prozent stieg. In den Top-7-Metropolen wurde eine nur etwas verhaltenere Wachstumsdynamik im Vergleich zum Bundesdurchschnitt verzeichnet. Das Mietniveau stieg in den Metropolen um durchschnittlich 3,9 Prozent und die Kapitalwerte stiegen um 9,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

VDP-PREISINDIZES FÜR SELBST GENUTZTES WOHN-EIGENTUM  
 JAHR 2010 = 100



Diese Entwicklung hat mit dazu beigetragen, dass 2021 das höchste Investitionsvolumen aller Zeiten in deutsche Wohnimmobilien erzielt wurde. So investierten institutionelle Investoren nach den Erhebungen von EY knapp 53 Mrd. Euro in deutsche Wohnimmobilienportfolios, zweieinhalbmal so viel wie im Vorjahr. Davon entfielen allein 23,5 Mrd. Euro auf die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia. Aber selbst ohne diese außergewöhnliche Transaktion stieg das in deutsche Wohnimmobilien investierte Kapital um über 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der institutionelle Wohnungsmarkt wurde zu 76 Prozent weiterhin von inländischen Anlegern dominiert. Außerdem galt der deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich unverändert als sicheres Anlageziel.

Baufinanzierungen wurden dementsprechend stark nachgefragt. So wurden in den ersten drei Quartalen 2021 Darlehen im Gesamtvolumen von rund 223 Mrd. Euro zum Erwerb von Wohnimmobilien (Bestand und Neubau) vergeben, was einem Zuwachs um 13,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Booms am deutschen Wohnimmobilienmarkt forderte die EZB in ihrem Finanzstabilitätsbericht, dass die europäischen Staaten dieser Entwicklung mit makroprudenziellen Maßnahmen begegnen sollen. Im Januar 2022 kündigte die BaFin an, aufgrund des Preisanstiegs bei Wohnimmobilien zusätzliche Kapitalauflagen einzuführen. Der antizyklische Kapitalpuffer von bisher 0 Prozent wurde ab 1. Februar 2022 auf 0,75 Prozent der risikogewichteten Aktiva festgelegt. Zusätzlich soll ein sogenannter sektoraler

Systemrisikopuffer von 2,0 Prozent der risikogewichteten Aktiva auf mit Wohnimmobilien besicherte Kredite eingeführt werden. Die seit Jahren stabilen Eigenkapital- und Kreditbelastungsquoten privater Haushalte in der Wohnimmobilienfinanzierung deuteten jedoch auch 2021 nicht darauf hin, dass sich die Kreditvergabekriterien der Banken gelockert haben.

**Wohnimmobilien international**

Die europäischen Wohnimmobilienmärkte zeigten eine ähnliche Dynamik wie Deutschland – mit steigender Nachfrage nach Wohnraum und starker Preisentwicklung. Der Hauspreisindex von Eurostat zeigte im ersten Halbjahr 2021 einen Preisanstieg von 7,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

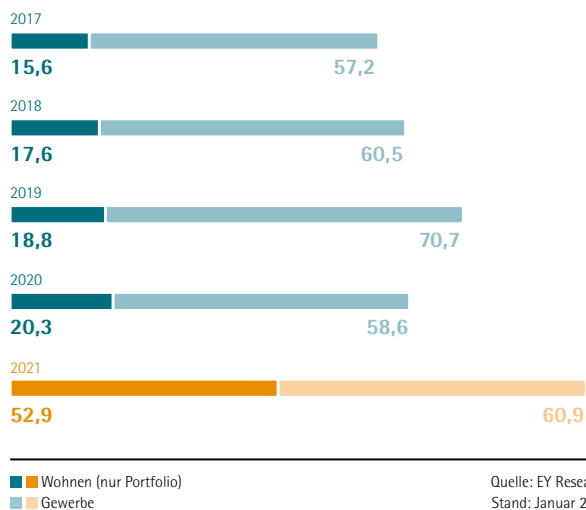
Die europäischen Wohnimmobilienmärkte mit der größten Preisdynamik waren Österreich, die Niederlande und Großbritannien mit Steigerungen von über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In Österreich plant die Bundesregierung deshalb strengere Regeln für die Kreditvergabe einzuführen. Sie will damit eine vorsichtiger Vergabe von Hypothekendarlehen erreichen.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2021 ein Preiswachstum von 4,7 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Darunter sind insbesondere die Preise für Einfamilienhäuser stark angestiegen. Damit hält die Dynamik der Preisentwicklung an. Am Mietwohnungsmarkt war zwar die Leerstandsquote erstmals wieder leicht rückläufig, es besteht aber weiterhin ein Angebotsüberhang.

### Gewerbeimmobilien Deutschland

Mit 60,9 Mrd. Euro stiegen die Investitionen in gewerbliche Objekte um 4 Prozent. Rechnet man die gewerblichen Wohnimmobilieninvestments hinzu, so war 2021 mit insgesamt 113,8 Mrd. Euro ein Rekordjahr am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Wohnimmobilien waren mit fast 60 Prozent des Transaktionsvolumens erstmals die stärkste Anlageklasse. Büroimmobilien kamen nur noch auf rund ein Viertel des Gesamtvolumens. Jeweils unter 10 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Logistikimmobilien und Einzelhandel.

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND 2017-2021  
IN MRD. €



Die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie – insbesondere die Lockdowns – belasteten die Gewerbeimmobilienmärkte weiter spürbar, was sich 2021 auch in der Preisentwicklung niederschlug. So gingen nach den Angaben von vdpResearch die Preise für Gewerbeimmobilien im dritten Quartal 2021 um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Ein Grund dafür war, dass die Preise für Einzelhandelsimmobilien um 3,6 Prozent sanken. Bei Büroimmobilien war demgegenüber wieder eine leichte Aufwärtsbewegung mit einem Preisanstieg von 0,3 Prozent zu verzeichnen.

Die Bürospitzenrenditen blieben in den deutschen Immobilienhochburgen im Jahresverlauf stabil bei durchschnittlich 2,7 Prozent netto. Die niedrigsten Spitzenrenditen werden für Büroimmobilien in Berlin mit 2,5 Prozent netto gezahlt.

Die positive Entwicklung am deutschen Büroinvestmentmarkt ist im Wesentlichen auf das niedrige Zinsumfeld und fehlende alternative Anlageklassen zurückzuführen. Denn die Büromietungsmärkte sind weiterhin von Vorsicht und Zögern auf der Mieterseite geprägt, insbesondere im Hinblick auf neue Mietverträge oder Expansionspläne. So wurden bis zum dritten Quartal 2021 in den Top-7-Bürometropolen etwa 2,6 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang um 4 Prozent bedeutet. Gegenüber dem Marktgeschehen des Jahres 2019 – vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie – beträgt der Rückgang des Vermietungsumsatzes sogar fast 30 Prozent. Die Leerstandsquoten sind somit in allen deutschen Metropolen angestiegen, wobei Berlin den stärksten Anstieg von 2,8 Prozent auf 3,9 Prozent verzeichnete. Frankfurt am Main weist mit 7,7 Prozent den höchsten Leerstand unter den deutschen Metropolen auf. Die Bürospitzenmieten verzeichneten 2021 wieder ein leichtes Wachstum von durchschnittlich 1 Prozent im Jahresvergleich.

Die Pandemie hat den Wandel im Einzelhandel beschleunigt, der allerdings bereits vor 2020 begonnen hatte. Durch Umsatzeinbußen im stationären Handel haben viele Handelsketten ihr Filialnetz und ihre Flächen reduziert. In allen deutschen Metropolen sind die Leerstandsquoten in Handelslagen gestiegen und die Marktmieten rückläufig. Am stärksten ausgeprägt ist

die Veränderung in Berlin, wo die Leerstandsquote im Einzelhandel auf 13,4 Prozent angestiegen ist und Spitzenmieten 2021 um 5 Prozent zurückgingen. Der teuerste Standort für innerstädtische Handelsimmobilien war München mit 2,9 Prozent Nettoanfangsrendite. Die Renditen für Einkaufszentren stiegen seit Beginn der Pandemie auf 5,3 Prozent netto, was die Unsicherheit von Investitionen in diesem Segment reflektiert. Zeitgleich war der Mietrückgang bei Einkaufszentren stärker ausgeprägt als in den Innenstädten.

### Gewerbeimmobilien international

Das Transaktionsvolumen an den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten erholte sich 2021 nach dem deutlichen Einbruch im Vorjahr wieder. 275 Mrd. Euro wurden europaweit in gewerbliche Objekte investiert, das entspricht einem Anstieg von 23 Prozent. Ein Drittel des europäischen Transaktionsvolumens entfiel auf Deutschland, gefolgt von Großbritannien mit 24 Prozent, Frankreich mit 10 Prozent und den Niederlanden mit 5 Prozent. Je ein Drittel des Transaktionsvolumens entfiel auf Wohnportfolios und Büroimmobilien. Damit lag das Segment Wohnen auf europäischer Ebene zum ersten Mal gleichauf mit Büroimmobilien.

In Großbritannien wurde mit 67 Mrd. Euro das höchste Investitionsvolumen seit 2015 erreicht. Das entspricht einer Steigerung um 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Zeit zwischen dem Brexit-Referendum und dem tatsächlichen EU-Austritt hat Investoren stark verunsichert, weil die Auswirkungen des Brexit auf den Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien nur schwer absehbar waren. Deshalb stiegen die Nettoanfangsrenditen für alle Immobilienarten deutlich an, weil Investoren die Unsicherheit in ihren Renditeerwartungen mit eingepreist haben. Am stärksten stiegen die Renditen in

regionalen Märkten und dort insbesondere bei Einzelhandelsobjekten. 2021 lagen die Spitzenrenditen für Shopping-Center in Großbritannien bei 7,5 Prozent. Spitzenbüroimmobilien in der Londoner City erreichten 2021 erstmals wieder das Renditeniveau von 3,5 Prozent netto, das zuletzt 2015 verzeichnet wurde.

In Frankreich wurden 2021 27 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios investiert, was einem Rückgang um 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Rückgang erklärt sich durch das sehr selektive Verhalten von Investoren im Bürosegment, das in Frankreich die wichtigste Nutzungsart am Gewerbeimmobilienmarkt darstellt. Durch die strengen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung standen Büroimmobilien mehrere Wochen leer, und die Nutzer haben begonnen, ihre Flächenanforderungen zu reduzieren. In der Folge sind die Spitzenmieten in der Pariser Innenstadt um 3 Prozent im Jahresvergleich gesunken. Die Mieten für Geschäftshäuser sind in Frankreich 2021 um 16 Prozent gesunken, bei Shopping-Centern betrug der Mietrückgang 4 Prozent. Die Nettoanfangsrenditen lagen unverändert bei 3,2 Prozent bei Geschäftshäusern und stiegen bei Shopping-Centern auf 4,8 Prozent.

In den Niederlanden ging das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 26 Prozent auf 14 Mrd. Euro zurück. Dies ist auf staatliche Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt zurückzuführen, die bewirkten, dass die Investoren in gewerbliche Wohnimmobilienportfolios deutlich zurückhaltender agierten. Das Renditeniveau blieb unverändert bei 3,1 Prozent netto für Büroimmobilien in Amsterdam und 3,4 Prozent im Durchschnitt aller niederländischen Metropolen. Die Büromieten blieben unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Die Einzelhandelsmieten

waren auch in den Niederlanden rückläufig mit 6 Prozent Mietrückgang bei Geschäftshäusern und 10 Prozent Mietrückgang bei Einkaufszentren.

In Spanien erholte sich das Transaktionsvolumen auf knapp 11,3 Mrd. Euro; das ist ein Plus von 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das Interesse von Investoren an Spitzenbüroimmobilien in den spanischen Metropolen war so groß, dass die Nettoanfangsrenditen in Madrid und Barcelona jeweils um 10 Basispunkte nachgaben. So lag die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien in Madrid bei 3,1 Prozent und in Barcelona bei 3,2 Prozent. In beiden Metropolen sind die Leerstandsquoten leicht gestiegen und die Bürospeizemieten sanken 2021 um durchschnittlich 3 Prozent. Der Mietrückgang für Shopping-Center war mit 5 Prozent im europäischen Vergleich relativ moderat, weil diese nach der Lockerung der Ausgangsbeschränkungen rasch wieder gut besucht wurden. Die Renditen für Geschäftshäuser waren 2021 stabil bei 3,4 Prozent, während die Nettoanfangsrenditen für Shopping-Center auf 5,3 Prozent stiegen.

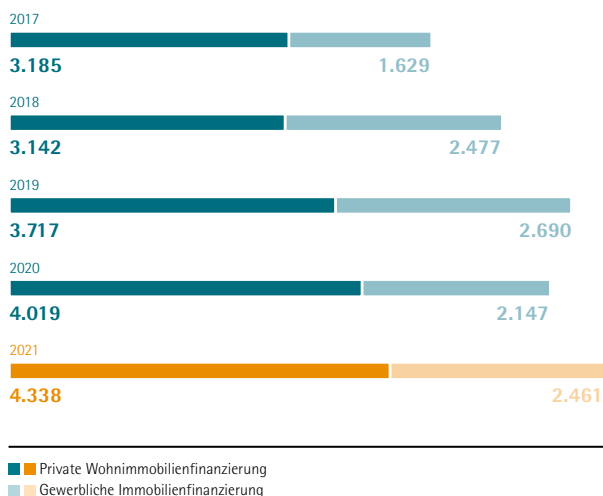
In den USA wurden bis Ende des dritten Quartals 2021 Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Wert von 582 Mrd. USD verkauft, was im Jahresvergleich ein Plus von 39 Prozent bedeutet. Die gefragteste Anlageklasse waren Multifamily Apartments, die fast 40 Prozent des Investitionsvolumens ausmachten. Zweitstärkste Anlageklasse waren Logistikimmobilien mit 23 Prozent Marktanteil, gefolgt von Büroimmobilien mit 19 Prozent Marktanteil.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

### Hypothekenneugeschäft

Den pandemiebedingten Rückgang des Neugeschäfts im Jahr 2020 konnten wir im Berichtsjahr mehr als kompensieren. Wir erzielten ein neues Rekordergebnis mit 6,8 Mrd. Euro Zusagevolumen. Das entspricht einer Steigerung um 6,3 Prozent. Zuwächse erzielten wir in der privaten wie in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, sodass wir mit der Neugeschäftsentwicklung insgesamt zufrieden sind.

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2017–2021  
ZUSAGEN IN MIO. €



Das Neugeschäft in der privaten Immobilienfinanzierung wuchs wie im Vorjahr um 7,9 Prozent auf nunmehr 4,3 Mrd. Euro. Dazu beigetragen haben der anhaltende Immobilienboom und

das niedrige Zinsniveau, weshalb Finanzierungen mit langen Zinsbindungen sehr stark nachgefragt wurden – ein Feld, auf dem wir mit unserem Angebot besonders wettbewerbsstark waren.

Im Vermittlungsgeschäft mit unseren Partnerbanken aus der Genossenschaftlichen FinanzGruppe konnten wir das Rekordneugeschäft des Vorjahres mit einem Zusagevolumen von 3,1 Mrd. Euro erneut erreichen. Dies gelang uns insbesondere mit weiteren Verbesserungen bei digitalen Prozessen sowie den Serviceleistungen für unsere genossenschaftlichen Vermittlungspartner.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzierungsvermittler in Deutschland stieg gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent auf 818 Mio. Euro.

Das Neugeschäft in unserer Kooperation mit der Schweizer PostFinance konnten wir dank der hohen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen und einer sehr erfolgreichen gemeinsamen Vertriebsaktion deutlich ausbauen. Das Zusagevolumen stieg um 49 Prozent auf 415 Mio. Euro. Am österreichischen Markt sind wir Kooperationen mit weiteren Finanzvertrieben eingegangen, sodass wir das Neugeschäft auf 48 Mio. Euro ausweiten konnten (Vorjahr: 16 Mio. Euro).

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung stand unser Darlehensgeschäft weiter unter dem Eindruck der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. Vor diesem Hintergrund sind wir zufrieden, dass wir unser Neugeschäft um 3,5 Prozent auf gerundet 2,5 Mrd. Euro ausweiten konnten. Damit sind wir nach dem letztjährigen deutlichen Rückgang wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt.

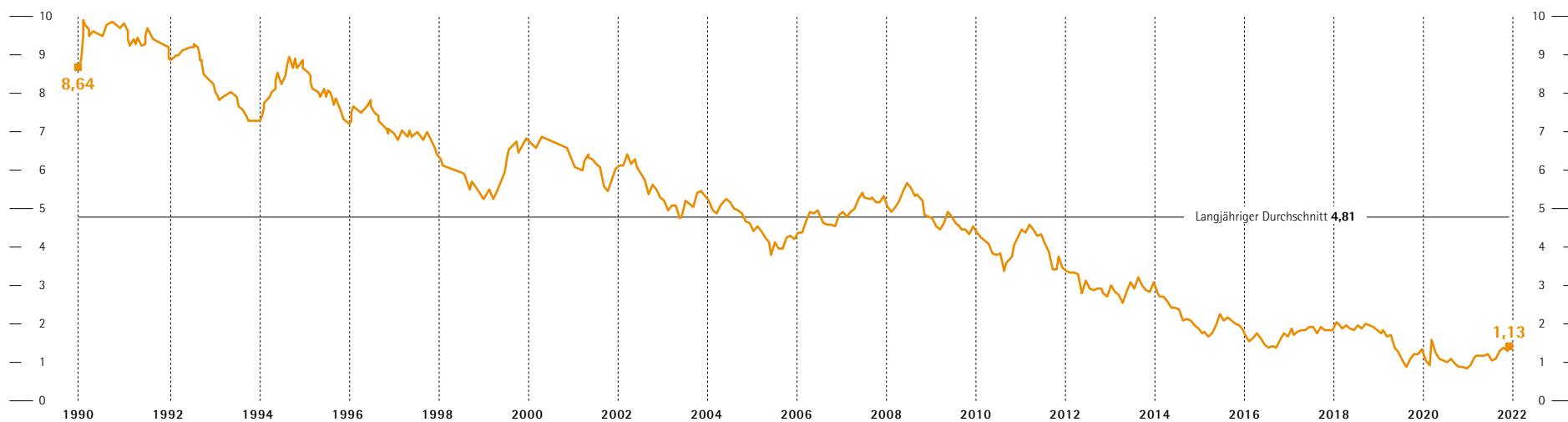
Dazu beigetragen hat insbesondere das Inlandsgeschäft, das mit einem Neugeschäftsvolumen von 1,7 Mrd. Euro den Hauptanteil beisteuerte. Das Auslandsgeschäft lag mit 0,7 Mrd. Euro rund 0,2 Mrd. Euro unter dem Vorjahresergebnis von 0,9 Mrd. Euro. Bedeutendster Auslandsmarkt waren 2021 für uns die Niederlande mit 28 Prozent des Neugeschäfts, die damit den letztjährigen Spitzenreiter USA (nur Konsortialgeschäft) ablösten, auf die 19 Prozent entfielen, gefolgt von Spanien mit 16 Prozent sowie mit jeweils 14 Prozent Frankreich und Großbritannien. Somit verteilte sich das Neugeschäft gleichmäßiger als im Vorjahr auf unsere Zielmärkte. Nach Anlageklassen entfielen 44 Prozent des Neugeschäfts auf Büroimmobilien, 23 Prozent auf Wohnportfolios, 13 Prozent auf Einzelhandelsimmobilien, 11 Prozent auf Logistikimmobilien und die restlichen 9 Prozent werden gemischt genutzt.

Die Ertragsentwicklung im gewerblichen Neugeschäft hat sich weiter verbessert. Wir konnten das Ertragsziel signifikant übertreffen, ohne dabei die Risiken ausgeweitet zu haben. Dies gilt für das Inlands- und noch ausgeprägter für das Auslandsgeschäft. Die in den Vorjahren deutlich gestiegenen durchschnittlichen Darlehensgrößen sind leicht zurückgegangen.

Aus Risikosicht behielten wir unsere konservative Finanzierungsausrichtung mit dem Fokus auf klassische Endfinanzierungen unter Beachtung angemessener nachhaltiger Mindest-Cashflows und Lagen. Positiv erachten wir die hohen Eigenkapitalanteile bei den Finanzierungsstrukturen, die im Durchschnitt bei ca. 45 Prozent liegen und im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen sind. Trotz der Preisentwicklungen im Markt, die die Schere zwischen Beleihungs- und Marktwert weiter geöffnet haben, sind unsere durchschnittlichen Ausläufe zum Beleihungswert leicht zurückgegangen.



BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP  
10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG | IN %



Stand: 02.01.2022

### Kapitalmarktgeschäft

Das Kapitalmarktgeschäft wird entsprechend der Geschäftsstrategie zurückhaltend betrieben. Neukäufe dienen vor allem dazu, regulatorische Vorgaben zu erfüllen. Die liquiden Wertpapiere werden zur Steuerung der Liquidität, der Deckungsstöcke und auch als Collateral für Repogeschäfte oder Tenderoperationen der EZB benötigt.

Hochliquide Staats- und Banktitel wurden weiterhin auf sehr hohen Spreadniveaus gehandelt und verursachten hohe Bilanzsummenkosten. Die Wertpapierkäufe wurden deshalb auf das Nötigste beschränkt.

Das Neugeschäftsvolumen hat sich im Jahr 2021 deutlich auf 743,0 Mio. Euro erhöht nach 97,0 Mio. Euro im Jahr 2020. Grund dafür waren Umschichtungen. Das Bestandsvolumen fiel leicht auf 3,6 Mrd. Euro (Vorjahr 3,7 Mrd. Euro).

### Refinanzierung

Die MünchenerHyp konnte sich im Berichtsjahr jederzeit zu guten Konditionen refinanzieren.

Im ersten Halbjahr lag der Fokus bei den großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten auf der Emission sowohl von Pfandbriefen als auch von ungedeckten Anleihen in Euro und Schweizer Franken (CHF).

Den Auftakt bildete im Januar 2021 die Emission eines Hypothekendarlehenpfandbriefs in Höhe von 500 Mio. Euro mit einer Laufzeit von knapp 19 Jahren zu einem Spread von 1 Basispunkt über Swap-Mitte. Der Kupon beträgt 0,01 Prozent.

Anfang März 2021 haben wir sehr erfolgreich eine grüne (ungedeckte) Senior-Non-Preferred-Anleihe über 500 Mio. Euro emittiert. Für die Bank war dies in zweifacher Hinsicht eine Premiere: Es ist ihre erste grüne Anleihe in dieser Produktkategorie. Darüber hinaus hat sie erstmals eine Senior-Non-Preferred-Anleihe im Benchmarkformat begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von acht Jahren. Der Kupon beträgt 0,375 Prozent. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 57 Basispunkten über Swap-Mitte.

Ende April 2021 konnte die MünchenerHyp mit einem Rekord-Spread bei lang laufenden Pfandbriefen aufwarten. Eine Emission mit einem Volumen von 500 Mio. Euro und einer Laufzeit von 15 Jahren wurde zu einem Preis von 3 Basispunkten unter Swap-Mitte emittiert. Der Kupon beträgt 0,25 Prozent. Die Investorennachfrage war so rege, dass das Orderbuch nach zwei Stunden bei 1,35 Mrd. Euro geschlossen wurde.

Neben den oben genannten Anleihen in Euro haben wir bis Mitte Juli rund 1,1 Mrd. in CHF emittiert. Davon wurden rund 700 Mio. CHF über syndizierte Anleihen am Kapitalmarkt und rund 400 Mio. CHF mittels Privatplatzierungen begeben. Diese rege Emissionstätigkeit erfolgte über verschiedene Laufzeiten (von zwei bis 20 Jahren) und Produktkategorien (Pfandbrief, Senior Preferred und Senior Non-Preferred). Die Senior-Produkte wurden überwiegend als grüne Anleihen begeben, wodurch die Bank neue Investorengruppen ansprechen und gewinnen konnte.

Die sehr erfolgreiche Emissionstätigkeit in Schweizer Franken konnte im zweiten Halbjahr fortgesetzt werden. So emittierten wir weitere 0,7 Mrd. CHF an Pfandbriefen. Davon wurden rund 550 Mio. CHF über syndizierte Anleihen am Kapitalmarkt und rund 150 Mio. CHF mittels Privatplatzierungen begeben. Im Gesamtjahr 2021 wurden somit Anleihen in Schweizer Franken in Höhe von rund 1,8 Mrd. CHF verkauft, womit die MünchenerHyp erneut einer der bedeutendsten ausländischen Emittenten in der Schweiz war.

Im zweiten Halbjahr kehrten wir zudem sehr erfolgreich an den britischen Kapitalmarkt zurück. Erstmals seit 2013 haben wir einen Benchmark-Pfandbrief in Britischen Pfund (GBP) begeben. Das Volumen beträgt 350 Mio. GBP, die Laufzeit knapp 3,5 Jahre und der Kupon 0,5 Prozent. Der Spread konnte aufgrund der starken Nachfrage im Laufe der Transaktion reduziert werden und beläuft sich auf 39 Basispunkte über Gilts, den britischen Staatsanleihen.

Im November 2021 wurde ein bestehender 500-Mio.-Euro-Pfandbrief mit einer Restlaufzeit von knapp 18 Jahren um 250 Mio. Euro aufgestockt. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 2 Basispunkten über Swap-Mitte. Das ausstehende Nominalvolumen dieser im Jahr 2039 fälligen Anleihe beträgt nun 750 Mio. Euro.

Das gesamte Emissionsvolumen der MünchenerHyp am Kapitalmarkt betrug im Berichtsjahr rund 6,6 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung entfielen 4,1 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, einschließlich eigener, bei der EZB hinterlegter Hypothekendarlehen, sowie 2,5 Mrd. Euro auf die ungedeckte Refinanzierung. Öffentliche Pfandbriefe wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp weiterhin nicht begeben.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss<sup>1</sup> erhöhte sich um 54,8 Mio. Euro oder 15,8 Prozent auf 402,6 Mio. Euro. Wir konnten diesen somit erneut steigern. Der Zuwachs beruht vor allem auf dem starken Neugeschäft im Berichtsjahr und in den Vorjahren. In den Zinsüberschuss eingeflossen ist auch eine Prämie für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte III (TLTRO III) mit der Europäischen Zentralbank in Höhe von 18,3 Mio. Euro.

Die Provisionsaufwendungen betragen 142,2 Mio. Euro. Sie lagen damit um 19,7 Mio. Euro oder 16,1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Grund dafür ist das sehr erfolgreiche Neugeschäft. Bei auf 12,0 Mio. Euro gesunkenen Provisionserträgen betrug der Provisionssaldo<sup>2</sup> minus 130,2 Mio. Euro nach minus 109,5 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss<sup>3</sup> in Höhe von 272,4 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung von 34,1 Mio. Euro oder 14,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 8,5 Mio. Euro auf 126,7 Mio. Euro. Darunter stieg der Personalaufwand um 5,0 Mio. Euro oder 8,7 Prozent. Der weiterhin erforderliche Personalaufbau und Gehaltssteigerungen sind ursächlich dafür.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 3,5 Mio. Euro oder 5,8 Prozent. Allein der Aufwand für die Bankenabgabe erhöhte sich um 3,7 Mio. Euro. Damit übertrifft allein die Erhöhung der Bankenabgabe die Steigerung in der Gesamtposition. Dies zeigt, dass auch im Berichtsjahr sehr deutlich auf die Kostendisziplin geachtet wurde.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen mit 6,2 Mio. Euro um 4,0 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand<sup>4</sup> belief sich auf insgesamt 132,9 Mio. Euro gegenüber 128,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio<sup>5</sup> lag bei 48,8 Prozent nach 53,9 Prozent im Vorjahr und liegt damit im Zielkorridor von unter 50 Prozent.

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

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge<sup>6</sup> stieg gegenüber dem Vorjahr um 28,1 Prozent auf 136,2 Mio. Euro.

Der Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich auf minus 27,0 Mio. Euro. Die erforderliche Kreditrisikovorsorge war trotz der anhaltenden Corona-Pandemie weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Saldo der Veränderung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug minus 5,9 Mio. Euro (Vorjahr minus 10,1 Mio. Euro).

Aus der vorzeitigen Anwendung des IDW RS BFA 7 für die Bildung der Pauschalwertberichtigung für das Kreditgeschäft ergab sich ein Effekt von minus 8,0 Mio. Euro. Für die Risiken aus einer rechtlichen Auseinandersetzung wurde ein Betrag von 6,0 Mio. Euro zurückgestellt.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ betragen 3,5 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 112,7 Mio. Euro. Nach einem Steueraufwand von 53,6 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 59,1 Mio. Euro, eine Steigerung von 56,7 Prozent.

Der Return on Equity (RoE) vor Steuern belief sich auf 6,7 Prozent<sup>7</sup>. Nach Steuern erzielte die Bank einen RoE von 3,5 Prozent<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 „Zinserträge“ plus Position 3 „Laufende Erträge“ plus Position 4 „Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen“ abzüglich der Position 2 „Zinsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

<sup>2</sup> Der Provisionssaldo ergibt sich aus dem Saldo der Position 5 „Provisionserträge“ und der Position 6 „Provisionsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

<sup>3</sup> Der Zins- und Provisionsüberschuss ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Prozentueller Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.

<sup>6</sup> Saldo der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

<sup>7</sup> Der RoE vor Steuern berechnet sich als Verhältnis der GuV-Position 14 „Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit“ zu den Bilanzpositionen (Passiv) 9 „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (Vorjahr) plus (Passiv) 10aa „Geschäftsguthaben“ (laufendes Jahr) plus 10b „Ergebnisrücklagen“ (Vorjahr) plus GuV 18 „Gewinnvortrag aus dem Vorjahr“.

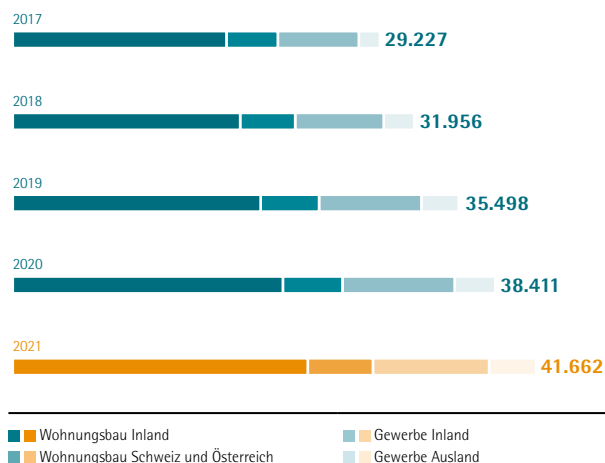
<sup>8</sup> Der RoE nach Steuern berechnet sich als Verhältnis der GuV-Positionen 16 „Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken“ plus 17 „Jahresüberschuss“ zu den Bilanzpositionen (Passiv) 9 „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (Vorjahr) plus (Passiv) 10aa „Geschäftsguthaben“ (laufendes Jahr) plus 10b „Ergebnisrücklagen“ (Vorjahr) plus GuV 18 „Gewinnvortrag aus dem Vorjahr“.

## Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2021 auf 52,5 Mrd. Euro, nach 48,6 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2020. Dieser Anstieg um 8 Prozent beruht vor allem auf dem Bestandswachstum im Hypothekengeschäft.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 3,2 Mrd. Euro auf 41,7 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Zuwachs von 2,0 Mrd. Euro war wieder die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland.

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP 2017–2021  
 IN MIO. €



Der Bestand an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 23,5 Mrd. Euro (Vorjahr 21,5 Mrd. Euro) und im Ausland 5,2 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 13,0 Mrd. Euro (Vorjahr 12,2 Mrd. Euro). Davon entfallen 3,7 Mrd. Euro (Vorjahr 3,2 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt sind dabei die Niederlande mit 23 Prozent (Vorjahr 21 Prozent), USA mit 22 Prozent (Vorjahr 23 Prozent) gefolgt von Spanien mit 18 Prozent (Vorjahr 19 Prozent) und Großbritannien mit 15 Prozent (Vorjahr 17 Prozent).

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie von 3,7 Mrd. Euro auf 3,6 Mrd. Euro; davon sind 2,2 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2021 plus 33 Mio. Euro (Vorjahr plus 43 Mio. Euro).

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

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich um 2,4 Mrd. Euro auf 42,0 Mrd. Euro. Davon entfielen 30,3 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 1,5 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 10,2 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmitteln und Kundeneinlagen – stieg auf 49,7 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2021.

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
<b>Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2021</b>	<b>2.065.449</b>	<b>2.393.353</b>	<b>4.458.802</b>
<b>Namenschuldverschreibungen</b>	<b>27.908</b>	<b>1.514.764</b>	<b>1.542.672</b>
davon Institutionelle Anleger	27.572	1.360.764	1.388.336
<b>Schuldscheindarlehen Passiv</b>	<b>485.077</b>	<b>808.589</b>	<b>1.293.666</b>
davon Institutionelle Anleger	119.289	507.589	626.878
<b>Sonstige</b>	<b>1.552.464</b>	<b>70.000</b>	<b>1.622.464</b>
davon Institutionelle Anleger	860.015	70.000	930.015

Die Geschäftsguthaben wuchsen um 90,1 Mio. Euro auf 1.243,2 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 1.790,1 Mio. Euro (Vorjahr 1.676,4 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.517 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.626 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 20,4 Prozent (Vorjahr 20,6 Prozent), die Kernkapitalquote betrug 21,9 Prozent (Vorjahr 22,2 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 22,5 Prozent (Vorjahr 22,8 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 3,6 Prozent (Vorjahr 3,6 Prozent).

# RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Rating

Im Oktober 2021 bestätigte die Ratingagentur Moody's alle Ratings der MünchenerHyp. Dabei setzte sie auch den Ausblick von „negativ“ auf „stabil“.

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

### DIE AKTUELLEN RATINGS IM ÜBERBLICK

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

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, aber keine zusätzliche Überdeckung verlangt.

Die langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten werden von den beiden anderen großen Ratingagenturen Standard & Poor's mit A+ und Fitch mit AA- über das Verbundrating der Genossenschaftlichen FinanzGruppe bewertet.

## Nachhaltigkeit

Die regulatorischen Anforderungen der EU, der EZB, der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) sowie der BaFin zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung haben im Berichtsjahr deutlich zugenommen. Diese Anforderungen beziehen sich vor allem auf das Kerngeschäft der MünchenerHyp, das Risikomanagement und die Berichterstattung.

Im Berichtsjahr standen insbesondere die Themen EU-Taxonomie, der EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken, die Offenlegung nach CRR II und die Richtlinien zu Loan Origination and Monitoring (LOaM) im Mittelpunkt. Zur Umsetzung dieser Anforderungen wurde vom Vorstand ein Projekt initiiert, das nahezu alle Bereiche der MünchenerHyp umfasst und zum Ziel hat, die notwendigen Prozesse, Strukturen und Datengrundlagen für ein angemessenes Nachhaltigkeitsmanagement zu schaffen.

Um Nachhaltigkeit noch tiefer in der Organisation zu verankern, wurde 2021 ein ESG-Framework entwickelt, das die Strukturen und Verantwortlichkeiten für alle Nachhaltigkeitsthemen, inklusive der ESG-Risikomanagementthemen, festlegt.

Dazu wurde ein ESG-Gremium eingerichtet, das den Vorstand zu allen Themen mit Nachhaltigkeitsbezug berät. Es besteht aus Vertretern aller betroffenen Bereiche und hat insbesondere die Aufgabe, die Nachhaltigkeitsstrategie weiterzuentwickeln und nachhaltigkeitsrelevante Entscheidungsvorlagen für den Vorstand zu erarbeiten.

Der Fokus unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt nach wie vor auf unserem Kerngeschäft. Der Anteil unserer sozial und ökologisch ausgerichteten Darlehen in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung (MünchenerHyp Grünes Darlehen und MünchenerHyp Familiendarlehen) betrug mehr als 20 Prozent am Neugeschäft. Zum konkreten ökologischen Mehrwert der nachhaltigen Darlehen für private und gewerbliche Immobilien veröffentlichen wir jährlich einen Impact Report. Im Jahr 2020 wurden demnach 149.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart; das entspricht pro verliehener Million Euro etwa 3,5 Tonnen CO<sub>2</sub>.

An nachhaltigen Wertpapieren haben wir 2021 ESG-Pfandbriefe, ungedeckte Senior Preferred und Non-Preferred Bonds und Commercial Paper emittiert. In dem Segment konnten 2021 etwa 875 Mio. Euro erfolgreich platziert werden.

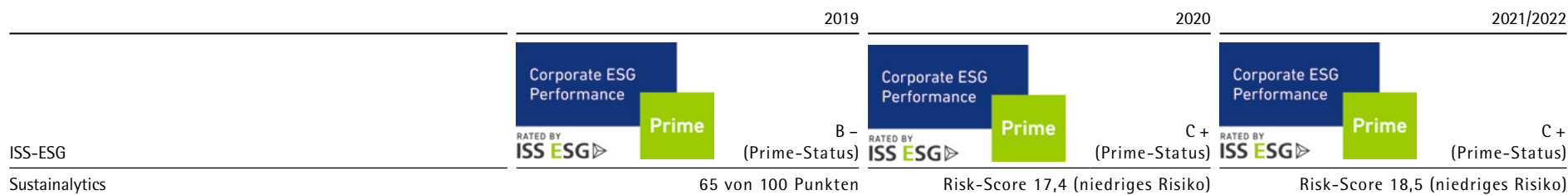
ISS ESG hat in seinem Nachhaltigkeitsrating das Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp 2022 mit der Note C+ bewertet. Dies ist eine leichte Abstufung im Vergleich zu dem B- in den Vorjahren, platziert uns dennoch weiterhin unter den besten Unternehmen der Ratingvergleichsgruppe Financials/ Mortgage & Public Sector. ISS ESG hat uns somit wieder den Prime-Status verliehen.

Die Agentur Sustainalytics hatte 2020 eine neue Rating-Methodologie eingeführt. Sustainalytics bewertet das Nachhaltigkeitsengagement nun anhand eines Scoring-Systems von 0 bis 40+. Je niedriger dieser Risk-Score ist, umso stärker

ist das Nachhaltigkeitsmanagement. Der Risk-Score der MünchenerHyp liegt im Jahr 2021 bei 18,5, was einem niedrigen Risiko entspricht. Damit liegt die Bank auf Rang 5 in der Vergleichsgruppe Thrifts and Mortgages<sup>9</sup>.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings in den Jahren 2021/2022 und der beiden Vorjahre auf einen Blick:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2019



**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. Gemäß der Offenlegungsverordnung zur Konkretisierung des Art. 8 der Taxonomieverordnung veröffentlichen wir für 2021 erstmals Informationen zu unseren taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten sowie weitere Kennzahlen zu ausgewählten Risikopositionen. Der nichtfinanzielle Bericht erscheint zeitgleich mit dem Geschäftsbericht im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Website der MünchenerHyp.

**Regulatorische Rahmenbedingungen**

**Eigenkapital**

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

**Liquidität**

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wurde das ganze Jahr über problemlos eingehalten, im Schnitt mit über 400 Prozent. Das Minimum lag über 200 Prozent. Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) lag immer über 110 Prozent.

**Einheitliche europäische Bankenaufsicht**

Die sogenannte Finalisierung von Basel III umfasst auch eine schrittweise Einführung eines Output-Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber 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 die Neuregelung kritisch, da sie die Kredite verteuern wird. Die Bank beobachtet die Entwicklung und geht aufgrund ihrer derzeit hohen harten Kernkapitalquote davon aus, dass diese regulatorische Änderung beherrschbar sein wird.

<sup>9</sup> Copyright © 2021 Sustainalytics. Alle Rechte vorbehalten. Dieser Abschnitt enthält Informationen, die von Sustainalytics (www.sustainalytics.com) entwickelt wurden. Diese Informationen und Daten sind Eigentum von Sustainalytics und/oder seinen Drittanbietern (Daten von Drittanbietern) und werden nur zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen weder eine Befürwortung eines Produkts oder Projekts noch eine Anlageberatung dar, und es wird nicht garantiert, dass sie vollständig, zeitnah, korrekt oder für einen bestimmten Zweck geeignet sind. Ihre Nutzung unterliegt den Bedingungen, die unter <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> verfügbar sind.

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.

Die EZB führte wie jedes Jahr den sogenannten Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) durch, bei dem das Geschäftsmodell, die interne Governance sowie die Kapital- und Liquiditätsausstattung einer sehr sorgfältigen Prüfung unterworfen werden. Daraus abgeleitet werden gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen an Eigenkapital und Liquidität gestellt. Die im Rahmen des SREP auferlegte zusätzliche Eigenmittelanforderung (P2R) beträgt 1,75 Prozent auf das Gesamtkapital, bezüglich der Liquidität gab es keine weitergehenden Anforderungen.

### **Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)**

Die nationalen Vorgaben der MaRisk wurden im Berichtsjahr im Rahmen einer Novelle aktualisiert. Weil dabei aber im Wesentlichen die vorhandenen europäischen Vorgaben, die von der MünchenerHyp bereits erfüllt wurden, in deutsches Recht übertragen wurden, entstand daraus fast kein Änderungsbedarf.

### **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 wurden alternative risikofreie Referenzzwerte (RFRs) entwickelt und etabliert, bestehende IBOR-Referenzen werden auf Basis der neuen RFR-Benchmarks sukzessive abgelöst.

Die MünchenerHyp ist sowohl von den angekündigten Änderungen bezüglich der Zinsreferenzzwerte 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.



## SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

### Sitz

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

### Organe und Gremien

Zum 1. September 2021 wurde Ulrich Scheer – bislang Generalbevollmächtigter – vom Aufsichtsrat zum Mitglied des Vorstands berufen.

Dr. Holger Horn wurde vom Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. Januar 2022 zum Stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden ernannt.

Mit Wirkung zum 1. April 2022 beabsichtigt der Aufsichtsrat, Markus Wirsén zum Mitglied des Vorstands zu bestellen. Zuvor war er Bereichsleiter Sanierung & Abwicklung bei der DZ HYP AG.

Die vier Arbeitnehmervertreter:innen im Aufsichtsrat wurden im Juni 2021 turnusgemäß neu gewählt. Reimund Käsbauer, Michael Schäffler und Frank Wolf-Kunz wurden wiedergewählt. Claudia Schirsch wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Barbara von Grafenstein ist aus dem Gremium ausgeschieden.

Im Berichtsjahr wurde die Vertreterversammlung turnusgemäß neu gewählt. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Wahl als Briefwahl durchgeführt. Gewählt wurden 80 Vertreterinnen und Vertreter sowie sechs Ersatzvertreter.

### Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Auch im zweiten von der Corona-Pandemie geprägten Jahr legte die Personalarbeit ihr besonderes Augenmerk auf die Gesundheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit den etablierten Maßnahmen, wie dem Krisenstab, Homeoffice und Hygienekonzept, gelang es, den Betrieb der Bank stets aufrechtzuerhalten und Infektionen so gut wie möglich einzudämmen. Seit März 2020 haben sich rund 70 Mitarbeiter:innen fast ausschließlich außerhalb der Bank mit dem Coronavirus infiziert. Glücklicherweise sind alle inzwischen wieder gesundet.

Im zweiten Jahr der Pandemie konnte eine rückläufige Wechselbereitschaft von und zur MünchenerHyp festgestellt werden. Sowohl die Neueinstellungen als auch die Fluktuation haben sich gegenüber 2020 reduziert. Das Recruiting bleibt bei dem engen Arbeitsmarkt weiterhin eine der großen Herausforderungen der Bank. Aus diesem Grund verfolgt die Personalstrategie der MünchenerHyp unter anderem das Ziel, die Arbeitgebermarke zu stärken, Talente zu gewinnen und zu fördern, attraktive Rahmenbedingungen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen und eine attraktive Vergütung zu bieten.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Bank 624 Mitarbeiter<sup>10</sup> (Vorjahr 611).

### 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 22 Prozent, auf der zweiten bei 18 Prozent und der dritten bei 31 Prozent. Im Aufsichtsrat lag die Frauenquote 2021 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.

<sup>10</sup> 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 MaRisk. Darüber hinaus erhält der Risikoausschuss viele Detailberichte aus 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 (Risikotragfähigkeit). 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-, Immobilien- und Operationellen Risiken unterschieden. Weitere Risiken wie das Platzierungsrisiko, Reputationsrisiko, Geschäftsrisiko, ESG-Risiko 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 zum Beispiel 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	31.12.2021	Relativ	31.12.2020	Relativ
bis 60 %	17.712.207.741,73	39,5 %	16.401.392.390,88	39,6 %
60,01 % bis 70 %	6.840.677.939,84	15,3 %	7.042.011.598,28	17,0 %
70,01 % bis 80 %	7.817.675.352,88	17,4 %	7.619.966.869,31	18,4 %
80,01 % bis 90 %	4.114.483.751,81	9,2 %	3.423.715.652,17	8,3 %
90,01 % bis 100 %	3.513.107.035,49	7,8 %	2.918.027.657,66	7,1 %
Über 100 %	4.826.847.133,62	10,8 %	3.921.580.700,76	9,5 %
Ohne	1.656.656,42	0,0 %	52.169.575,59	0,1 %
<b>Summe</b>	<b>44.826.655.611,79</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41.378.864.444,65</b>	<b>100,0 %</b>

Die regionale Verteilung innerhalb Deutschlands zeigt die folgende Übersicht:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN  
 EINSCHLIESSLICH OFFENER ZUSAGEN IN €

Region	31.12.2021	Relativ	31.12.2020	Relativ
Baden-Württemberg	3.756.142.446,13	8,4 %	3.459.145.234,81	8,4 %
Bayern	8.474.865.821,42	18,9 %	7.698.948.641,11	18,6 %
Berlin	2.275.822.809,98	5,1 %	2.156.619.521,57	5,2 %
Brandenburg	764.316.946,44	1,7 %	614.702.291,86	1,5 %
Bremen	146.032.821,18	0,3 %	117.028.114,15	0,3 %
Hamburg	1.216.985.454,59	2,7 %	1.218.687.423,53	2,9 %
Hessen	3.276.664.075,86	7,3 %	3.015.553.722,32	7,3 %
Mecklenburg-Vorpommern	595.844.836,17	1,3 %	556.461.832,57	1,3 %
Niedersachsen	3.196.387.918,79	7,1 %	2.996.660.642,83	7,2 %
Nordrhein-Westfalen	5.609.760.400,35	12,5 %	5.223.538.665,42	12,6 %
Rheinland-Pfalz	1.813.885.036,53	4,0 %	1.702.546.791,15	4,1 %
Saarland	431.112.825,77	1,0 %	424.211.558,98	1,0 %
Sachsen	1.113.316.958,79	2,5 %	1.088.839.097,08	2,6 %
Sachsen-Anhalt	695.276.822,37	1,6 %	634.003.054,63	1,5 %
Schleswig-Holstein	2.052.971.928,16	4,6 %	1.955.811.355,81	4,7 %
Thüringen	355.371.130,18	0,8 %	334.394.103,65	0,8 %
<b>Summe Inland</b>	<b>35.774.758.232,71</b>	<b>79,8 %</b>	<b>33.197.152.051,47</b>	<b>80,2 %</b>

Die Verteilung international zeigt die folgende Übersicht:

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

Staat	31.12.2021	Relativ	31.12.2020	Relativ
Österreich	224.186.194,19	0,5 %	181.484.755,12	0,4 %
Frankreich	472.425.600,20	1,1 %	441.156.481,80	1,1 %
Großbritannien	541.450.654,06	1,2 %	544.295.423,01	1,3 %
Spanien	659.341.232,09	1,5 %	611.836.583,85	1,5 %
Luxemburg	105.094.688,44	0,2 %	64.900.000,00	0,2 %
Schweiz	5.224.247.514,15	11,7 %	4.803.985.406,13	11,6 %
Niederlande	868.016.719,22	1,9 %	701.825.145,19	1,7 %
Belgien	105.544.541,73	0,2 %	38.101.461,97	0,1 %
USA	851.590.235,00	1,9 %	794.127.136,11	1,9 %
<b>Summe Ausland</b>	<b>9.051.897.379,08</b>	<b>20,2 %</b>	<b>8.181.712.393,18</b>	<b>19,8 %</b>
<b>Summe insgesamt</b>	<b>44.826.655.611,79</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41.378.864.444,65</b>	<b>100,0 %</b>

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 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.

Nach Ratingklassen gegliedert ergibt sich folgende Verteilung der Bestände:

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

Ratingklasse	31.12.2021	Relativ	31.12.2020	Relativ
0a bis 0b	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
0c bis 0e	10.321.572.171,81	23,0 %	9.247.515.408,72	22,3 %
1a bis 1c	22.541.286.450,37	50,3 %	21.862.138.711,57	52,8 %
1d bis 2a	9.367.647.410,66	20,9 %	8.002.947.835,60	19,3 %
2b bis 2c	1.183.501.713,56	2,6 %	1.031.810.223,26	2,5 %
2d bis 2e	374.436.327,41	0,8 %	330.512.201,14	0,8 %
3a bis 3b	567.687.876,18	1,3 %	530.722.388,44	1,3 %
3c bis 3d	212.184.459,98	0,5 %	146.036.067,04	0,4 %
3e	36.082.435,09	0,1 %	20.611.297,77	0,0 %
4a bis 4e	221.905.737,35	0,5 %	206.086.646,53	0,5 %
ohne Rating	351.029,38	0,0 %	483.664,58	0,0 %
<b>Summe</b>	<b>44.826.655.611,79</b>	<b>100,0 %</b>	<b>41.378.864.444,65</b>	<b>100,0 %</b>

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung ist ein Expected-Credit-Loss-Modell, wobei die IFRS-9-Methodik für die Stufen 1 und 2 übernommen und auf die HGB-Bemessungsgrundlage angewendet wird. Im Vergleich zur bisherigen Berechnung gemäß dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Januar 1994 werden latente Ausfallrisiken dadurch frühzeitig berücksichtigt. Die vorzeitige Anwendung von IDW RS BFA 7 über ein Expected-Credit-Loss-Modell zum 31. Dezember 2021 führt zu einer Erhöhung der Pauschalwertberichtigungen um 8 Mio. Euro.

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	29,5	7,7	- 2,6	- 0,7	0,7	34,6
PWB	13,0	8,0	0,0	0,0	0,0	21,0

\* Inklusive einer Rückstellung für unwiderrufliche Kreditzusagen in Höhe von 1,0 Mio. Euro.

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 42 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 29 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.
- **Corona-Krise:** Das Szenario bildet die Entwicklung der Credit Spreads im Zuge der Corona-Krise im Zeitraum vom 28. Februar bis 18. März 2020 ab. In diesem Zeitraum stiegen die Spreads in allen Assetklassen deutlich an.

Der Credit Spread VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer betrug im Berichtsjahr maximal 223 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 212 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 dafür 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 auf einen Horizont von drei Jahren in den drei Währungen Euro, US-Dollar und Schweizer Franken. Positionen in anderen Währungen sind vernachlässigbar. In den Stressszenarien erfolgt die Limitierung über unterschiedliche Horizonte als Frühwarnindikatoren je Szenario.

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

### 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 geplanten Neugeschäfts 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. Seit 30. Juni 2021 gilt die durch die Aufsicht vorgegebene verbindliche Mindestgröße von 100 Prozent für die NSFR.

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

Zur Diversifizierung der Refinanzierung hat die Bank ein überschaubares Einlagengeschäft aufgebaut. Zum Jahresende 2021 betrug das Bestandsvolumen 524 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 Projektmanagement-schwächen, 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:innen, 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 Zinsbegrenzungsvereinbarungen 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 Mehrjahresplanungsrechnungen, 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. Dabei kommt dem MaRisk-konformen Strategieprozess eine zentrale Bedeutung zu. Ausgangspunkt des jährlichen Strategiezyklus ist ein strategischer Rückblick im Sinne eines Umsetzungs- und Wirkungscontrollings der eingeschlagenen Maßnahmen. Im Rahmen der sich an den Strategieprozess anschließenden 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 bzw. 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

Am Jahresanfang 2022 hat die Erholung der globalen Konjunktur an Dynamik verloren. Vor allem die möglichen Auswirkungen der neuen Omikron-Variante, die sich rasant verbreitet, führen zu neuen Unwägbarkeiten. Befürchtet wird von vielen Konjunkturforschern, dass Omikron die Erholung der Weltwirtschaft massiv abbremsen könnte, da sich die Normalisierung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens verzögert. Steigende Energiepreise und damit einhergehend eine Inflation, die stärker ist als erwartet, auf breiter Front stellen ein weiteres Risiko für die Weltwirtschaft dar. Der IWF rechnet vor diesem Hintergrund damit, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2022 mit 4,4 Prozent deutlich moderater wachsen wird als noch im Berichtsjahr. Zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts war noch nicht absehbar, welche Folgen für die Weltwirtschaft der russische Angriff auf die Ukraine haben wird. Erwartet werden massiv steigende Energiepreise sowie eine sich verlangsamende Erholung der globalen Konjunktur.

Für den Euroraum erwartet der IWF ein Wachstum von 3,9 Prozent. Auch hier verzögert insbesondere die aktuelle Welle der Corona-Pandemie die wirtschaftliche Erholung. Ebenfalls wird die Inflation hoch bleiben. Die EZB prognostiziert für 2022 eine Inflationsrate von 3,2 Prozent.

Für die deutsche Wirtschaft wird für das Jahr 2022 hingegen ein höheres Wachstum als im Berichtsjahr erwartet. Die Bundesregierung prognostiziert in ihrem Jahreswirtschaftsbericht einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 3,6 Prozent im Jahr 2022. Zwar wird die Erholung der Wirtschaft,

so die Prognosen, durch die Pandemie im Winter unterbrochen, aber nicht so gravierend wie im Jahr 2021. Ab dem zweiten Quartal wird ein zunehmender Aufschwung vorhergesagt, der vor allem durch die privaten Konsumausgaben und die Unternehmensinvestitionen Impulse erhält. Für die Baukonjunktur sind die Prognosen ebenfalls positiv. Das DIW erwartet für 2022 einen Anstieg des Wohnungsbauvolumens um 12,7 Prozent, insbesondere durch Aufwendungen für energetische Sanierungen. Die Inflation wird auch 2022 hoch bleiben und nach Einschätzung der Bundesregierung bei 3,3 Prozent liegen. Für den Arbeitsmarkt wird mit einer stabilen Entwicklung gerechnet, da der Fachkräftemangel zunehmen dürfte. Die Bundesregierung rechnet deshalb mit einem Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,1 Prozent.

Aufgrund der gestiegenen Inflationsraten und der, wenn auch abgeschwächten, aber dennoch anhaltenden, wirtschaftlichen Erholung planen zahlreiche Notenbanken, ihre Geldpolitik restriktiver zu gestalten. So möchte die US-Notenbank ihre Anleihekäufe bereits im März 2022 einstellen und mit Zinserhöhungen beginnen. Inzwischen wird mit drei bis vier Zinserhöhungen durch die Fed im Jahr 2022 gerechnet. Von der Bank of England werden zwei Zinserhöhungen erwartet. Die EZB beendet im März ihr PEPP-Ankaufprogramm und plant, bis Jahresende 2022 auch das APP-Ankaufprogramm einzustellen. Danach könnten auch im Euroraum Zinserhöhungen anstehen.

Am Devisenmarkt werden eine leicht positive Entwicklung des Euro und tendenziell Abschlüge beim US-Dollar erwartet, da der konjunkturellen Erholung des Euroraums mehr Potenzial zugeschrieben wird. Mittelfristig bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit die EZB den Zinserhöhungen der anderen Notenbanken folgen wird und möglicherweise durch eigene Zinsmaßnahmen höhere Euro-Notierungen bewirkt. Das Britische Pfund könnte von weiteren Zinserhöhungen der Bank von

England kurzfristig profitieren. Für den Schweizer Franken rechnen wir im Jahr 2022 nur mit geringen Schwankungen und eher gleichbleibenden Kursen.

Die Refinanzierungsspreads für Banken könnten durch die Rückführung der TLTRO-Tender etwas unter Druck geraten. Allgemein wird mit einer Prolongation der lang laufenden Tender gerechnet, jedoch zu weniger attraktiven Konditionen. Insgesamt dürften die reduzierten Kaufprogramme der EZB und Rückzahlungen der TLTRO-Tender für eine geringere Überliquidität am Markt sorgen und zu leicht steigenden Zinsen und höheren Refinanzierungsspreads für Banken führen.

Für die Covered-Bond-Märkte erwarten die Experten 2022 eine deutlich höhere Emissionstätigkeit durch die Rückführung der TLTRO-Tender. Covered Bonds, die bisher zum Teil über das günstige Tender-Programm der EZB refinanziert wurden, würden dann wieder verstärkt über öffentliche Transaktionen angeboten werden. Eine leichte Spreadausweitung wird deshalb erwartet. Prognostiziert wird für das Jahr 2022 ein Neuemissionsvolumen für Euro-Benchmark-Covered-Bonds in Höhe von 120 Mrd. Euro.

### Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

Der Ausblick auf die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte fällt gemischt aus. Einerseits erwarten die Experten keine grundlegenden Veränderungen gegenüber der positiven Entwicklung des Jahres 2021, andererseits bestehen Risiken und Unsicherheiten. Das gilt insbesondere für den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie und ihre konjunkturellen Auswirkungen sowie mögliche Übertreibungen, vor allem an den Wohnimmobilienmärkten. Hinzu kommen Unsicherheiten im Hinblick auf mögliche konjunkturelle Auswirkungen des Krieges in der Ukraine.

Für die Wohnimmobilienmärkte in unseren Zielländern Deutschland, Schweiz und Österreich werden weiter steigende Preise prognostiziert, da die Nachfrage das Angebot insbesondere in Deutschland weiter übersteigt. Hinsichtlich der Zinsen wird von den Experten eine leichte Steigerung für 2022 erwartet. Im langfristigen Vergleich werden die Zinsen aber weiterhin niedrig sein. Gestützt wird die Nachfrage durch die höhere Inflation, da Immobilien auch als Inflationsschutz wahrgenommen werden. Als dämpfend auf die Preisentwicklung werden die hohen Kaufpreise sowie die von der Bundesregierung geplante Neubauoffensive wahrgenommen. Insgesamt prognostizieren die Experten deshalb eine gewisse Verlangsamung des Preiswachstums gegenüber dem Vorjahr.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen in unseren drei Zielmärkten weiterhin hoch sein wird. Welche Auswirkungen die Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers und des Kapitalpuffers für systemische Risiken durch die BaFin in Deutschland auf die Preise und die Nachfrage nach Immobilien haben wird, lässt sich zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichts noch nicht verlässlich abschätzen.

Für die gewerblichen Wohnimmobilienmärkte wird eine weiterhin hohe Nachfrage vorhergesagt, da Deutschland international als einer der stabilsten und liquidesten Märkte in diesem Segment gilt.

Bei Gewerbeimmobilien erfordern die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Wirtschaft eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Nutzungsarten, für die es unterschiedliche Prognosen gibt. Insgesamt betrachtet wird jedoch mit einer stabilen Nachfrage gerechnet. So wird beispielsweise für Deutschland ein Transaktionsvolumen zwischen

80 und 90 Mrd. Euro für Gewerbeobjekte und gewerbliche Wohninvestments prognostiziert, was dem Niveau des Jahres 2021 ohne den Vonovia-/Deutsche-Wohnen-Deal entspricht.

Die Perspektiven für Büroimmobilien in unseren Zielmärkten in Europa sowie in den USA haben sich verbessert. In einigen Märkten wird wieder eine steigende Flächennachfrage und somit auch ein Mietpreiswachstum verzeichnet. Dabei legen Mieter ebenso wie Investoren immer mehr Wert auf moderne Flächen, die Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Wir erwarten, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird, sodass ein Anstieg des Leerstands in den meisten Metropolen auf ältere und nicht mehr zeitgemäße Flächen zurückzuführen sein wird. Für institutionelle Investoren bleiben Büroimmobilien somit eine attraktive Anlageklasse, zumal für 2022 stabile Spitzenmieten erwartet werden. Im Wettbewerb für die besten Objekte sind Investoren bereit, hohe Preise zu zahlen, sodass ein Rückgang der Nettoanfangsrenditen in den Metropolen zu erwarten ist.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien wird 2022 davon geprägt sein, dass sich die Konsolidierung der Handelsketten fortsetzt und deshalb Leerstände in Innenstädten und Shopping-Centern steigen werden. Spitzenmieten werden sowohl in Geschäftshäusern als auch in Shopping-Centern weiter sinken; mit Marktwertkorrekturen muss ebenfalls gerechnet werden. Internationale Handelsketten werden die Filialschließungen von Wettbewerbern nutzen, um sich Geschäftsräume in erstklassigen Lagen zu sichern. Insofern sehen wir durchaus Vermietungsaktivität, aber zu niedrigeren Mietniveaus und mit kürzeren Laufzeiten, weil sich Handelsketten nicht langfristig binden wollen. Investoren sind demgegenüber zunehmend an Fachmärkten und Fachmarktzentren sowie Nahversorgungszentren interessiert, weil dort längere Mietvertragslaufzeiten üblich sind als bei Shopping-Centern oder Geschäftshäusern.

## Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekbank

Bei unserer Neugeschäftsplanung gehen wir von einer weiteren Erholung der Wirtschaft und einer stabilen Nachfrage in unseren Zielmärkten in der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung aus. Somit planen wir für 2022 ein moderates Wachstum des Neugeschäfts in unseren beiden Kerngeschäftsfeldern. Ob wir dieses Ziel erreichen, ist von zunehmenden Unsicherheiten begleitet. Das gilt insbesondere für die potenziellen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die konjunkturelle Entwicklung und in der Folge auf die Immobilienmärkte. Hinzu kommen die weiterhin hohe Inflation sowie mögliche neue Wellen der Pandemie durch Mutationen des Coronavirus.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierungen wollen wir insbesondere die Chancen nutzen, die sich aus der erwarteten hohen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen für uns ergeben. Da auch der Wettbewerb der Anbieter in Deutschland, der Schweiz und Österreich unvermindert hoch sein wird, werden wir unsere Marktbearbeitung intensivieren.

Im Verbundgeschäft mit den Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe werden wir zwei regionale Vertriebsaktionen durchführen, die unsere Marktpräsenz durch attraktive Angebote stärken. Zudem werden wir unsere Kreditprozesse weiter digitalisieren und beschleunigen.

In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern sehen wir aufgrund der guten Nachfrage an den Immobilien- und Finanzierungsmärkten für Wohnungen weiteres Potenzial für Wachstum, wenngleich wir davon ausgehen, dass sich die dynamische Entwicklung des Neugeschäfts von 2021 nicht fortsetzen wird.

In der Schweiz wollen wir das im Jahr 2021 erreichte Niveau des Neugeschäfts mindestens halten. Potenzial für weiteres Neugeschäft sehen wir in der Marktstärke der PostFinance sowie der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilienfinanzierungen in der Schweiz. Für das Finanzierungsgeschäft in Österreich gehen wir von einem deutlichen Wachstum aus und beabsichtigen, sukzessive weitere Kooperationen mit österreichischen Finanzierungsvermittlern einzugehen.

Das zweite Kerngeschäftsfeld, die gewerbliche Immobilienfinanzierung, wollen wir strategisch über einen moderaten Wachstumskurs weiter ausbauen. Dies gilt sowohl für das Inlandsgeschäft als auch für das Auslandsgeschäft. Die Umsetzung hängt von den wirtschaftlichen und pandemischen Rahmenbedingungen ab. In Bezug auf die Corona-Pandemie gehen wir davon aus, dass es sich um einen deutlichen, aber temporären Einfluss handelt. Wichtig ist es, die damit einhergehenden Risiken vorausschauend und konservativ einzuschätzen und insbesondere die konjunkturellen Risiken zu beachten. Dabei werden wir weiterhin gemäß unserer Geschäfts- und Risikostrategie bei Finanzierungsentscheidungen die Kriterien für eine positive Einschätzung der Nachhaltigkeit der Lage sowie der individuellen Cashflows in den Vordergrund stellen.

Da wir nur leicht steigende Zinsen erwarten, gehen wir von stabilen Finanzierungsverhältnissen aus. Somit wird der Kapitalfluss von Investoren oder Kapitalsammelstellen in die Anlageklasse Immobilien hoch bleiben, da es weiterhin kaum alternative, besser rentierliche Anlageformen gibt. Für die MünchenerHyp ergeben sich daraus weiterhin genügend Finanzierungschancen.

Wir erwarten für 2022 außerdem eine zunehmende Transaktionsaktivität am nationalen und internationalen Syndizierungsmarkt, da dieser Markt die durch die Corona-Pandemie erzeugte Unsicherheit zwischenzeitlich weitestgehend toleriert und der Trend zu hohen Finanzierungsvolumina anhält. Nur wenige Banken sind jedoch bereit, solche Finanzierungsvolumina komplett auf der Bilanz zu belassen. Deshalb rechnen wir für 2022 mit einem im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Beteiligungsvolumen der MünchenerHyp an Finanzierungen sowie auf der anderen Seite wieder mit zunehmender Nachfrage nach sogenannten Underwritings im Direktgeschäft. Dabei stellt die MünchenerHyp die Gesamtfinanzierung zur Verfügung und gibt im Nachgang Teile dieser Finanzierung an andere Banken oder institutionelle Investoren ab. Dabei werden wir auch unser etabliertes Verbundsyndizierungsprogramm weiterhin nutzen.

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken dient unverändert der Steuerung der Liquidität. Für das Jahr 2022 gehen wir davon aus, dass sich das Bestandsvolumen stabil entwickelt, da fällige Wertpapiere zur Liquiditätssteuerung ersetzt werden müssen.

Für 2022 planen wir mit einem Refinanzierungsbedarf zwischen 9,0 und 10,5 Mrd. Euro. Davon werden voraussichtlich 7,5 bis 8,0 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt eingeworben. Wir planen, drei bis vier großvolumige Emissionen zu begeben. Durch die Kooperation mit der Schweizer PostFinance wird die MünchenerHyp weiterhin Refinanzierungsbedarf in Schweizer Franken haben.

Im Geschäftsjahr 2022 stehen zwei großvolumige Fälligkeiten zur Rückzahlung an: ein Hypothekenspfandbrief mit einem Volumen von 1,125 Mrd. Euro im Juni und ein Hypothekenspfandbrief mit einem Volumen von 600 Mio. US-Dollar im Dezember.

Im Jahr 2022 werden wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie anhand der definierten wesentlichen Themen (nachhaltiges Geschäftsmodell, verantwortungsvolle Unternehmensführung, Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Emissionen, Risikomanagement, soziale Verantwortung, Kunden und Geschäftspartner, Mitarbeiter:innen) weiter ausbauen. Darüber hinaus steht die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und ESG-Risiken im Fokus.

Wir streben an, den Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft im Jahr 2022 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.

Bezüglich der Risikovorsorge gehen wir von einer leichten Erhöhung gegenüber 2021 aus. Dies ergibt sich aus den gestiegenen Beständen und insbesondere den geschilderten gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten.

Wir sind trotzdem zuversichtlich, dass wir in dem aktuellen Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2022 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.