

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.

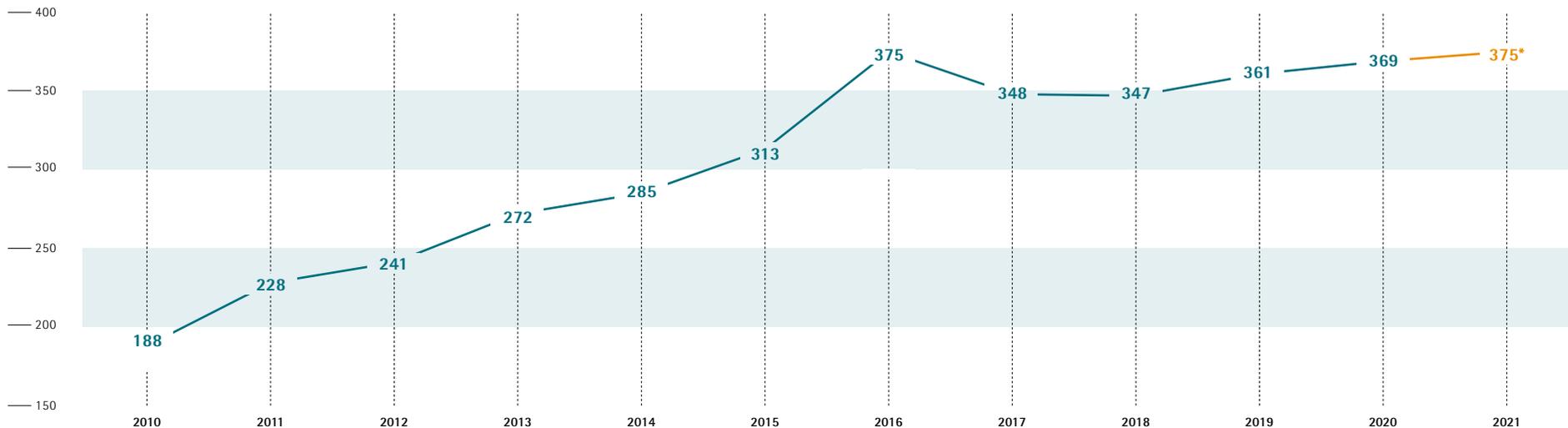
Auch der Schweizer Franken gewann im Jahresverlauf gegenüber dem Euro und lag zum Jahresultimo 2021 mit 1,035 CHF um 0,05 CHF niedriger als zum Jahresschlusskurs 2020. Das Britische Pfund verbuchte vergleichbare Kursgewinne und stieg im Jahresverlauf nach 0,89 GBP zum 31. Dezember 2020 auf 0,84 GBP zum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

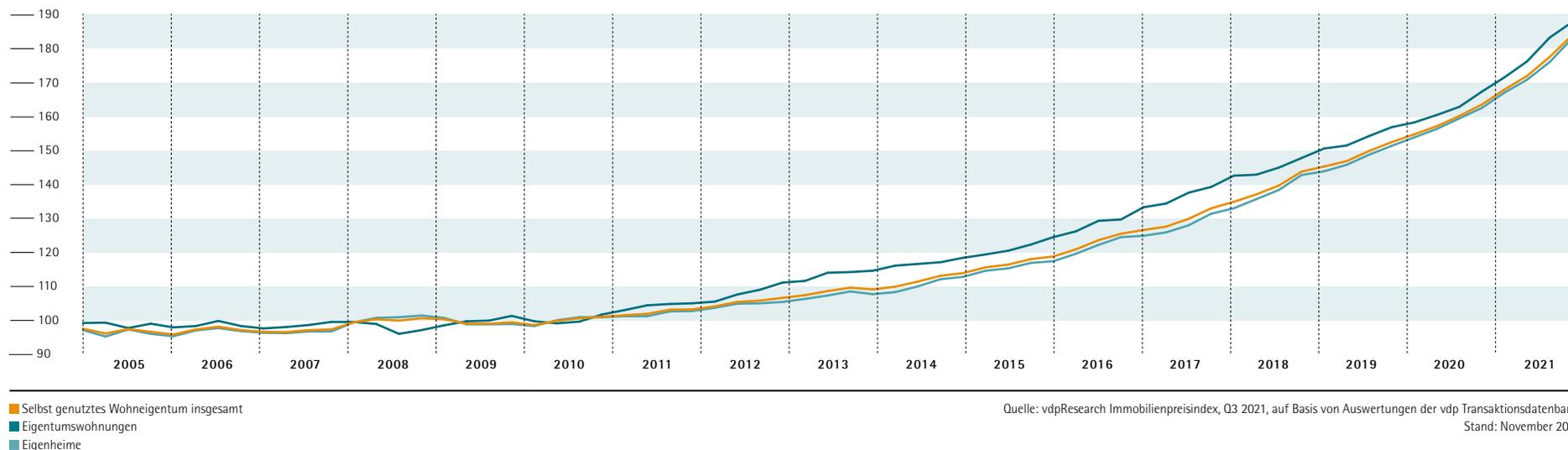
Preissteigerung bei 12,6 Prozent, für Eigentumswohnungen bei 12,2 Prozent. Trotz der höheren Dynamik des Preiswachstums war dieses nicht spekulativ getrieben. Vielmehr liegen die Gründe in den Rahmenbedingungen: hoher Nachfrageüberhang, niedrige Zinsen, steigende Preise für Bauland und höhere Baukosten.

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.

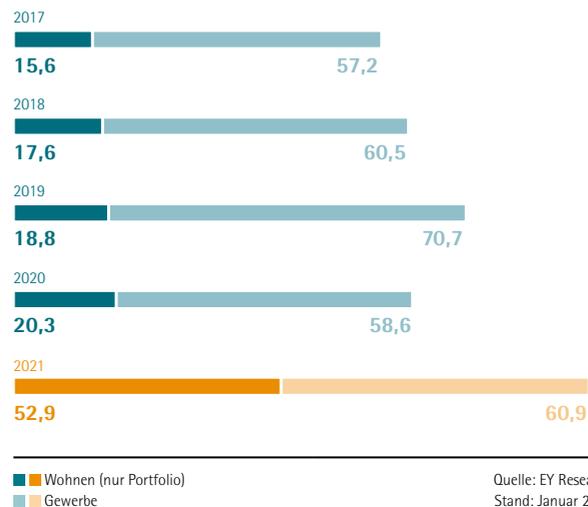
Die europäischen Wohnimmobilienmärkte mit der größten Preisdynamik waren Österreich, die Niederlande und Großbritannien mit Steigerungen von über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In Österreich plant die Bundesregierung deshalb strengere Regeln für die Kreditvergabe einzuführen. Sie will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

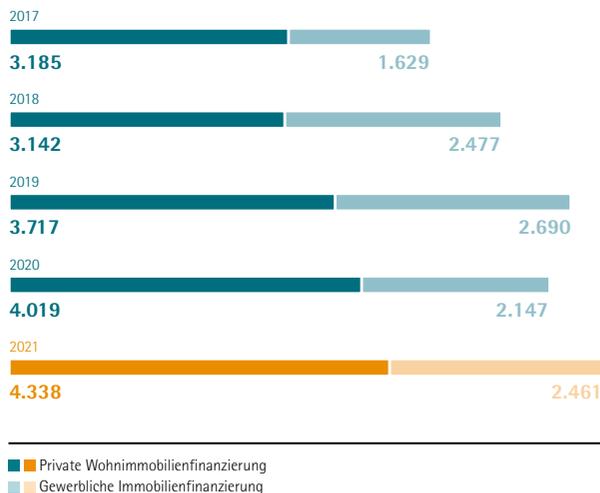
In den USA wurden bis Ende des dritten Quartals 2021 Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Wert von 582 Mrd. USD verkauft, was im Jahresvergleich ein Plus von 39 Prozent bedeutet. Die gefragteste Anlageklasse waren Multifamily Apartments, die fast 40 Prozent des Investitionsvolumens ausmachten. Zweitstärkste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

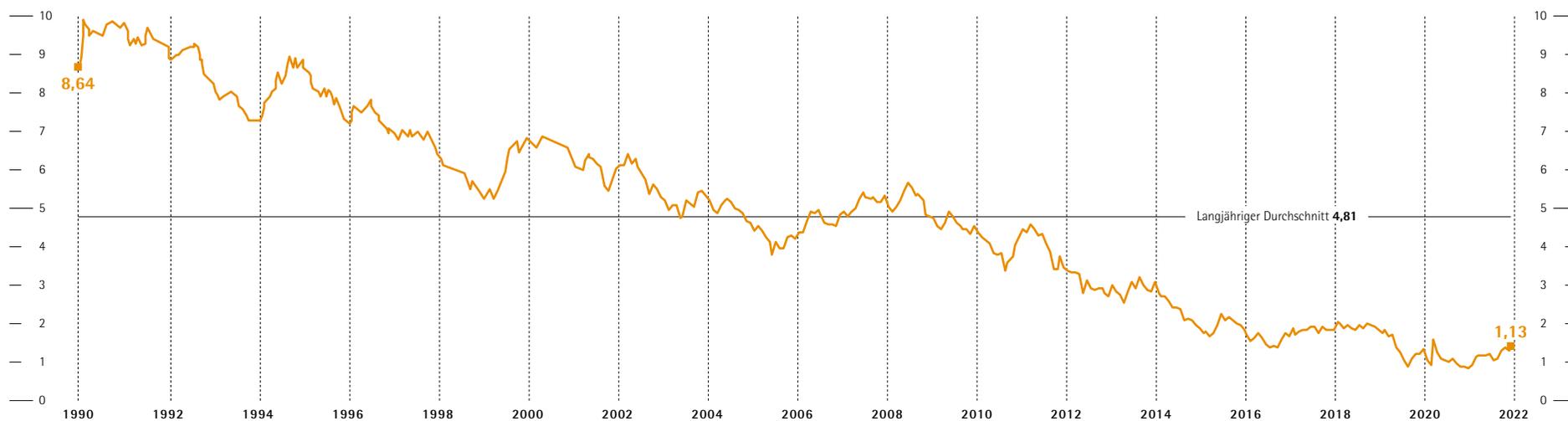
In der gewerblichen Immobilienfinanzierung stand unser Darlehensgeschäft weiter unter dem Eindruck der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie. Vor diesem Hintergrund sind wir zufrieden, dass wir unser Neugeschäft um 3,5 Prozent auf gerundet 2,5 Mrd. Euro ausweiten konnten. Damit sind wir nach dem 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 (ungedekte) 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 Zinsüberschuss¹ 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 Provisionssaldo² minus 130,2 Mio. Euro nach minus 109,5 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss³ 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 Verwaltungsaufwand⁴ belief sich auf insgesamt 132,9 Mio. Euro gegenüber 128,4 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁵ 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 Risikovorsorge⁶ 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 Prozent⁷. Nach Steuern erzielte die Bank einen RoE von 3,5 Prozent⁸.

¹ 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.

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

³ Der Zins- und Provisionsüberschuss ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.

⁴ Der Verwaltungsaufwand ist die Summe der Position 8 „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ und der Position 9 „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

⁵ Prozentueller Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.

⁶ Saldo der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

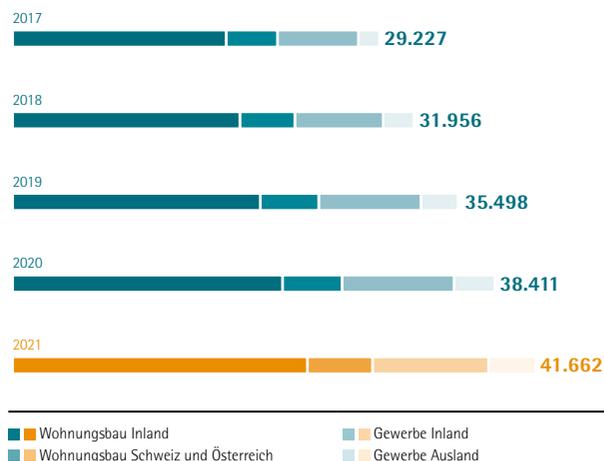
⁸ Der RoE nach Steuern berechnet sich als Verhältnis der GuV-Positionen 16 „Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken“ plus 17 „Jahresüberschuss“ zu den Bilanzpositionen (Passiv) 9 „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (Vorjahr) plus (Passiv) 10aa „Geschäftsguthaben“ (laufendes Jahr) plus 10b „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
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2021	2.065.449	2.393.353	4.458.802
Namenschuldverschreibungen	27.908	1.514.764	1.542.672
davon Institutionelle Anleger	27.572	1.360.764	1.388.336
Schuldscheindarlehen Passiv	485.077	808.589	1.293.666
davon Institutionelle Anleger	119.289	507.589	626.878
Sonstige	1.552.464	70.000	1.622.464
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 RAHMEN-BEDINGUNGEN

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 CO₂-Emissionen eingespart; das entspricht pro verliehener Million Euro etwa 3,5 Tonnen CO₂.

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.

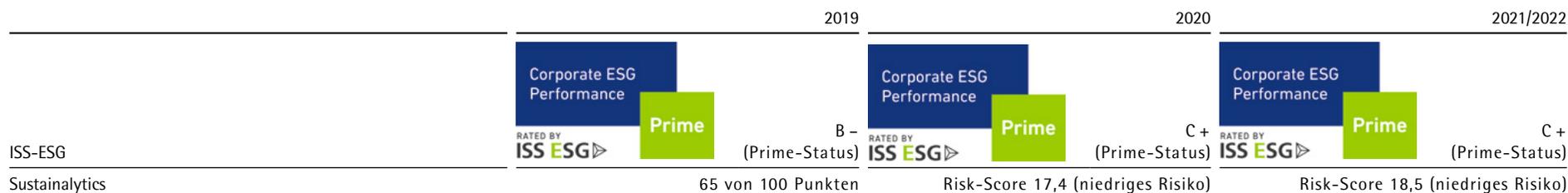
ISS ESG hat in seinem Nachhaltigkeitsrating das Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp 2022 mit der Note C+ bewertet. Dies ist eine leichte Abstufung im Vergleich zu dem B- in den Vorjahren, platziert uns dennoch weiterhin unter den besten Unternehmen der Ratingvergleichsgruppe Financials/ Mortgage & 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 Mortgages⁹.

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.

⁹ 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 Referenzwerte (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 Zinsreferenzwerte als auch von der Benchmark-Verordnung betroffen. Allerdings ist der Änderungsbedarf aufgrund des sehr spezialisierten Geschäftsmodells deutlich geringer als bei den meisten anderen von der EZB direkt beaufsichtigten Banken. Die nötigen Anpassungen werden im Rahmen eines Projekts vorgenommen.

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 Wirsen 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 Mitarbeiter¹⁰ (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.

¹⁰ Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach § 267 Abs. 5 HGB: ohne Auszubildende, Beschäftigte in Elternzeit, Altersteilzeit in der Freizeitphase, Vorruhestand sowie freigestellte Angestellte.