



**„WIR LEBEN VERANTWORTUNG GEGENÜBER
UNSEREN MITGLIEDERN, KUNDEN, MITARBEITERN
UND DER ALLGEMEINHEIT.“**



Dr. Louis Hagen, Vorsitzender des Vorstands der MünchenerHyp, erörtert im Videointerview die besondere Bedeutung von gelebter Verantwortung und genossenschaftlichen Werten. Darüber hinaus gibt er einen Einblick in die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 sowie in die Pläne des laufenden Jahres und die Herausforderungen der Digitalisierung.

Jetzt hier klicken und Video abrufen.

LAGEBERICHT.

LAGEBERICHT 2017

WIRTSCHAFTSBERICHT

12 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 12 KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG
- 12 FINANZMÄRKTE
- 14 IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

19 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- 19 HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT
- 20 KAPITALMARKTGESCHÄFT
- 20 REFINANZIERUNG

21 VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

- 21 BILANZSTRUKTUR
- 22 ERTRAGSENTWICKLUNG

24 RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 24 RATING
- 24 NACHHALTIGKEIT
- 25 REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

26 SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

- 26 SITZ
- 26 ORGANE UND GREMIEN
- 26 MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER
- 27 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289f HGB

RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

28 RISIKOBERICHT

- 28 ADRESSENAUSFALLRISIKO
- 31 MARKTPREISRISIKEN
- 33 LIQUIDITÄTSRISIKO
- 34 BETEILIGUNGSRISIKO
- 34 OPERATIONELLE RISIKEN
- 34 RISIKOTRAGFÄHIGKEIT
- 35 VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN
ZUR ABSICHERUNG
- 35 RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENE INTERNE
KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTVERFAHREN

35 UNTERNEHMENSPLANUNG

36 AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

- 36 KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE
- 37 IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE
- 38 GESCHÄFTSENTWICKLUNG
DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK
- 39 VORBEHALT ZU ZUKUNFTSAUSSAGEN

LAGEBERICHT 2017

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Der Aufschwung der Weltwirtschaft hat sich im Jahr 2017 beschleunigt. Der Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts fiel mit 3,7 Prozent, so der IWF, höher aus als am Jahresanfang 2017 erwartet. Dabei zeigte sich die Wirtschaft weitgehend unberührt von den vielfältigen politischen Unsicherheiten, die das Weltgeschehen im Berichtsjahr prägten. Das gilt insbesondere für den Welthandel, der deutlich expandierte.

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Jahresverlauf immer dynamischer, sodass sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf 2,4 Prozent erhöhte. Getragen wird der Aufschwung vor allem vom Anstieg der Exporte als Folge der Belebung des Welthandels sowie der anhaltend starken Binnennachfrage.

Auch in Deutschland florierte die Konjunktur. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2017 um 2,2 Prozent und damit stärker als im Vorjahr. Die kräftigsten Wachstumsimpulse kamen vom privaten Konsum, gefolgt von den staatlichen Konsumausgaben und den Investitionen. Aber auch der Export konnte deutlich zulegen und setzte damit einen positiven Konjunkturbeitrag. Die Bauinvestitionen entwickelten sich ebenfalls positiv und stiegen um 2,6 Prozent. Den größten Zuwachs verzeichneten erneut die Investitionen in Wohnbauten mit 3,1 Prozent. Die Investitionen in öffentliche Bauten stiegen um 2,7 Prozent und in gewerbliche Bauten um 1,4 Prozent.

Die Inflationsrate erhöhte sich auf 1,8 Prozent im Jahresdurchschnitt und erreichte damit den höchsten Wert seit vier Jahren. Grund dafür waren in erster Linie die Energiepreise, die um 3,1 Prozent stiegen. Aber auch Nahrungsmittel waren deutlich teurer als noch im Jahr davor.

Die gute Konjunktur spiegelt sich auch in der Entwicklung des Arbeitsmarktes wider. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt um über 600.000 auf 44,3 Millionen. Die Zahl der Arbeitslosen nahm weiter ab. Durchschnittlich waren im vergangenen Jahr 2,5 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet und damit über 150.000 weniger als im Jahr 2016. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

FINANZMÄRKTE

Die unerwartet guten konjunkturellen Entwicklungen, eine weiterhin großzügige Liquiditätsbereitstellung der Notenbanken und eine bessere Stimmung der Marktteilnehmer als in den Vorjahren unterstützten die Finanzmärkte.

Die Europäische Zentralbank (EZB) behielt dennoch im Jahresverlauf ihre expansive Geldpolitik bei und beließ den Einlagensatz für Banken unverändert bei minus 0,40 Prozent sowie den Hauptrefinanzierungssatz bei 0 Prozent. Im Rahmen des Ankaufprogramms belief sich das Nettokaufvolumen im Jahresverlauf auf 60 Mrd. Euro pro Monat. Auch weitere bedeutende Notenbanken wie etwa die Bank of Japan, die Bank of England und die Schweizerische Nationalbank stellten expansiv Liquidität bereit und unterstützten damit den konjunkturellen Erholungsprozess. Anders agierte die US-amerikanische Notenbank. Sie straffte im Berichtsjahr ihre Geldpolitik weiter und führte vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung drei Zinserhöhungen von jeweils 0,25 Prozentpunkten durch. Damit belief sich der Korridor für den US-amerikanischen Leitzins zum Jahresende 2017 auf 1,25 bis 1,5 Prozent. Zudem begann die US-Notenbank mit der Reduzierung ihrer durch Anleihekäufe gestiegenen Bilanzsumme.

Am Rentenmarkt sorgte die EZB-Politik für weiter rückläufige Spreads gegenüber Swaps und leicht steigende Renditen. Im Jahresverlauf stiegen die 10-jährigen Bundesanleihen moderat von 0,20 Prozent auf 0,42 Prozent. Ausschlaggebend für den Renditezuwachs waren Anpassungen der geldpolitischen Erwartungen im Zuge des konjunkturellen Aufschwungs im Euroraum. In den USA zeigten sich die Staatsanleiherenditen trotz Leitzinserhöhungen bei längeren Laufzeiten noch stabil. Die kürzeren Laufzeiten bewegten sich im Einklang mit den Zinserhöhungen nach oben und sorgten für eine deutliche Verflachung der Zinskurve. Ab Jahresmitte setzte sich an den Kapitalmärkten die Auffassung durch, dass die EZB eher eine Normalisierung als eine weitere Lockerung ihrer Geldpolitik anstrebt. Die fortgesetzten EZB-Käufe von Staatsanleihen, Covered Bonds, Unternehmensanleihen und Asset-Backed-Securities unterstützten hingegen diese Anlageklassen und sorgten zum Teil für weitere Spreadeinengungen.

in % | RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2017



Quelle: Bloomberg (Schlusskurse)

Am Devisenmarkt neigte der US-Dollar trotz deutlich anziehender US-Geldmarktzinsen und weiterhin niedriger Eurosätze auf Jahressicht zur Schwäche. Begründet wurde diese Entwicklung mit zurückgehenden politischen Risiken und der überraschend guten Wirtschaftsentwicklung in Europa. So verlor der US-Dollar im Jahresverlauf 14 Cent auf den Euro und notierte zum Jahreswechsel bei 1,19 Euro. Auch gegenüber dem Schweizer Franken handelte der Euro im Jahresverlauf deutlich fester und gewann 9 Prozent auf rund 1,17 CHF. Obwohl das britische Pfund bereits mit der Brexit-Entscheidung deutlich an Wert verlor, setzte sich dieser Trend etwas abgeschwächt auch 2017 fort. Die besseren Aussichten auf einen sogenannten geordneten Brexit wirkten stabilisierend auf das Pfund in der zweiten Jahreshälfte, womit im Jahresverlauf ein Kursrückgang von ca. 4 Prozent auf 0,89 Euro verblieb.

Der Covered-Bond-Markt wurde weiterhin maßgeblich vom Ankaufprogramm (CBPP 3) der EZB beeinflusst. Vom Neuemissionsvolumen wurden rund 30 Prozent durch die europäische Notenbank erworben. Grundsätzlich traten zwar auch die klassischen Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, als Käufer am Markt auf. Das geringe Zins- und Spreadniveau schränkte aber deren Bereitschaft ein, neue Positionen aufzubauen. Gleichwohl begünstigten die hohe Bonität und die regulatorische Bevorzugung weiterhin Investitionen in Covered Bonds. Das Neuemissionsvolumen von in Euro denominierten Benchmark Covered Bonds ging dennoch im Jahr 2017 von 127 Mrd. Euro auf 112 Mrd. Euro zurück, wobei sich das Emissionsaufkommen im zweiten Halbjahr deutlich abschwächte. Französische Covered Bonds hatten 2017 mit 25,7 Prozent den größten Marktanteil am Neuemissionsvolumen, gefolgt von deutschen Pfandbriefen mit 18,7 Prozent.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

WOHNIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

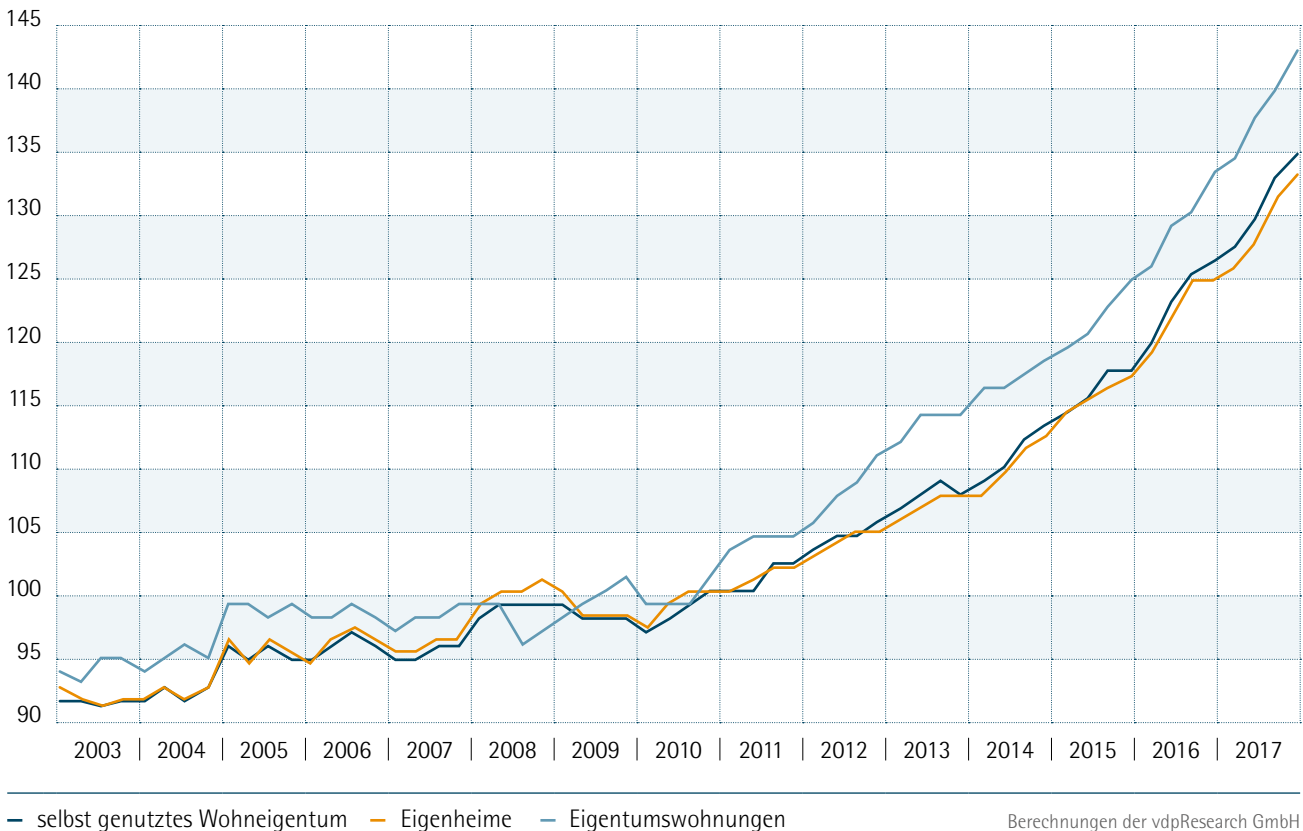
Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland war auch im Jahr 2017 durch steigende Kaufpreise und Mieten gekennzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Preiswachstum weiter beschleunigt. Der Immobilienpreisindex Wohnen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) weist für 2017 einen Anstieg um 6,9 Prozent aus. Die starke Preisdynamik erfasste sowohl selbst genutzte Wohnimmobilien mit einem Plus von 5,8 Prozent als auch Mehrfamilienhäuser. Hier nahmen die Preise sogar um 7,9 Prozent zu.

Verantwortlich für den ausgeprägten Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern war der hohe Nachfragedruck von institutionellen Anlegern, der zu weiter sinkenden Renditen führte. Insgesamt wurden 2017 15,6 Mrd. Euro in Wohnimmobilienportfolios investiert. Das

ist das dritthöchste Ergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre. Dominiert wird dieses Marktsegment nach wie vor von inländischen Investoren, während ausländische Käufer nur 20 Prozent des Kapitals beisteuerten. Die Kaufaktivitäten konzentrieren sich dabei auf die sieben größten Städte und auf Großstädte mit überdurchschnittlich starken Einwohnerzuwächsen, da diese Städte aus Investorensicht die größte Marktliquidität und damit das geringste Risiko aufweisen. Das Angebot an Bestandsimmobilien war bundesweit knapp, sodass viele Investoren ihre Kaufaktivitäten auf Projektentwicklungen verlagerten. Damit machten Neubauentwicklungen rund 30 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens aus.

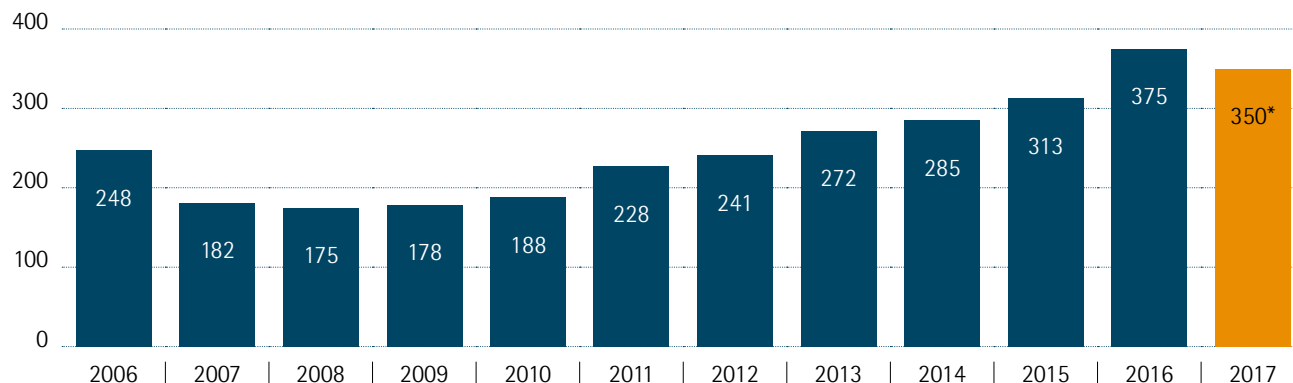
Das hohe Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland bei niedrigen Renditen ist insbesondere durch die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt begründet. Dort bestehen seit Jahren in den Ballungsräumen Engpässe. Neben der hohen Zuwanderung in diese Regionen

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND (JAHR 2010 = 100)



Berechnungen der vdpResearch GmbH
auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank
Stand: Februar 2018

in Tsd. | WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2006 – 2017

* geschätztes Jahresergebnis
Quelle: Statistisches Bundesamt

tragen auch die derzeit guten Einkommensperspektiven der Bevölkerung sowie das deutliche Wachstum von Einpersonenhaushalten zu diesem Nachfrageüberhang bei. Die Folge sind insbesondere weiter steigende Mieten, die jedoch nicht zu steigenden Renditen führen, da die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten. Das Wachstum der Mietpreise hat nach den Angaben des vdp mit 3,2 Prozent etwas nachgegeben, zeigt aber dennoch, dass die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt angespannt blieb.

Zwar hat sich die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau belebt, die Baufertigstellungszahlen hinken jedoch den Baugenehmigungen spürbar hinterher. Neben der hohen Auslastung des Bauhauptgewerbes wird zudem vermutet, dass zahlreiche Baugenehmigungen ohne konkrete Bauabsicht eingeholt werden. Insgesamt sind die Baugenehmigungszahlen bis Ende November 2017 um 7,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Davon waren alle Segmente betroffen.

Trotz der in zahlreichen Regionen sehr kräftig gestiegenen Kaufpreise ist auch die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen unverändert hoch. Angesichts der nach wie vor niedrigen Zinsen, der guten Beschäftigungslage und der guten Einkommensentwicklung möchten viele Privathaushalte den Kauf von Wohneigentum realisieren. Die Zahl der Transaktionen von

Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich jedoch auch im Jahr 2017 kaum verändert. Im Durchschnitt wechselten jährlich rund 250.000 Eigenheime pro Jahr den Eigentümer, was auf ein begrenztes Angebot hindeutet. Fehlende Anlagealternativen und die Erwartung auf weiter steigende Immobilienpreise bremsen dabei die Verkaufsbereitschaft.

Die Neubautätigkeit konnte auch im Berichtsjahr nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten. Die Zahl der Neubauten hat sich zwar bundesweit seit 2010 kontinuierlich erhöht und erreichte 2017 mit rund 280.000 neuen Wohnungen den höchsten Wert innerhalb der letzten 15 Jahre, sie bleibt aber nach wie vor hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Dieser bewegt sich unter Berücksichtigung verschiedener Annahmen – darunter vor allem Zu- und Binnenwanderung, Verkleinerung der Haushalte und Nachholbedarf – in einer Spanne zwischen 350.000 und 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Dabei beschränkt sich der höhere Bedarf im Wesentlichen auf wachstumsstarke Regionen und Städte, die folglich in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark steigende Preise aufwiesen. So verteuerten sich nach den Angaben des vdp die Preise für Wohnimmobilien in den sieben größten deutschen Städten um 13,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Das war für die Bundesbank Anlass, die Entwicklung in Städten und Regionen mit sehr starkem Preiswachstum in ihrem aktuellen Finanzstabilitätsbericht genauer zu untersuchen. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass in 127 deutschen Städten Preisüber-treibungen vorliegen. Die Gefahren für die Finanzstabilität sind aus Sicht der Bundesbank dennoch weiterhin begrenzt. Begründet wird diese Aussage insbesondere mit dem verlangsamten Anstieg der Wohnungsbaukredite. Demnach liegt die Wachstumsrate unterhalb des langfristigen Durchschnitts. Auch die Verschuldung der privaten Haushalte sank wieder leicht und lag 2017 deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Volkswirtschaften. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Einschätzung war der anhaltende Trend zu längeren Zinsbindungen bei der Aufnahme von Wohnungsbaukrediten, sodass auch die Zinsänderungsrisiken für die Kreditnehmer gesunken sind.

Der Wettbewerb unter den Anbietern privater Immobilienfinanzierungen hat weiter zugenommen. In diesem Umfeld konnten sich die Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, zu denen auch die MünchenerHyp und ihre Partnerbanken gehören, gut behaupten. Wie in den Vorjahren sind die Wohnimmobilienfinanzierungsbestände der Institute der Genossenschaftlichen FinanzGruppe stärker als der Markt gewachsen.

WOHNIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Die Wohnimmobilienmärkte in Europa entwickelten sich insgesamt positiv, wobei sich der Preisanstieg 2017 sowohl im Durchschnitt aller EU-Länder als auch im Euroraum nochmals verstärkt hat. Dafür waren zum einen die gute Konjunktur und zum anderen die anhaltend niedrigen Kreditzinsen verantwortlich. So stiegen die Häuserpreise im dritten Quartal 2017 gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,6 Prozent in der EU und um 4,1 Prozent im Euro-raum. Eine besonders starke Dynamik wiesen die Märkte unter anderem in der Tschechischen Republik, Irland, Portugal, Ungarn und den Niederlande auf, wo zweistellige prozentuelle Preiszuwächse verzeichnet wurden. Einzig in Italien sind die Häuserpreise erneut leicht gesunken.

Infolge des Brexit-Votums hat sich der Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Großbritannien seit Mitte 2016 abgeschwächt. Im Jahr 2017 haben sich die Häuserpreise im Vergleich zum Vorjahr aber dennoch um 5,2 Prozent verteuert. Dabei gab es deutliche regionale Unterschiede. Während in South West eine Wachstums-

rate von 7,5 Prozent ermittelt wurde, stiegen die Preise in London nur um 2,5 Prozent. Zudem ist das Transaktionsvolumen im gleichen Zeitraum um 6 Prozent gefallen. Die Neubautätigkeit blieb mit rund 180.000 neuen Wohnungen deutlich unter der von der Regierung anvisierten Größenordnung von 275.000 Wohnungen pro Jahr. Auch auf dem privaten Mietwohnungsmarkt hat sich das Wachstum verlangsamt. Mit einem Plus von 1,1 Prozent wurde der niedrigste Anstieg seit Januar 2012 vermeldet. London zählt auch hier mit einer Zunahme von nur 0,2 Prozent zu den wachstumsschwächsten Regionen.

In Frankreich hat der Wohnungsbau im vergangenen Jahr deutlich angezogen. Die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen ist um rund 15 Prozent auf nahezu 400.000 Wohnungen gestiegen, das höchste Niveau seit 2011. Zugleich entwickelte sich die Nachfrage nach Wohnungen vor dem Hintergrund der niedrigen Kreditzinsen äußerst positiv. Diese Entwicklung spiegelt auch die Transaktionen wider, deren Zahl sich bei neuen Wohnungen um 8 Prozent und bei Bestandsobjekten um 9 Prozent erhöhte. Die Kaufpreise stiegen ebenfalls. Im dritten Quartal 2017 hatten sich Neubauten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,6 Prozent und Bestandsobjekte um 3,9 Prozent verteuert. Und auch bei institutionellen Anlegern gewannen französische Wohnimmobilien an Attraktivität, sodass sich der Druck auf die Renditen vor allem bei Prime-Objekten spürbar erhöhte.

Der Wohnungsmarkt der Niederlande wurde durch das überdurchschnittlich starke Wirtschaftswachstum getragen. Zahl und Volumen der Transaktionen erhöhten sich damit sehr deutlich. Im Jahr 2017 wechselten insgesamt rund 242.000 Wohnungen den Eigentümer, das sind rund 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen weitete sich sogar um 22 Prozent auf knapp 64 Mrd. Euro aus. Parallel dazu sind die Kaufpreise weiter gestiegen, gegenüber dem Vorjahr um 7,9 Prozent. Ursächlich dafür ist eine hohe Nachfrage, die einem sehr knappen Angebot gegenübersteht. Besonders deutlich zeigte sich der Nachfrageüberhang in den vier Ballungsräumen Amsterdam, Utrecht, Den Haag und Rotterdam. Auf diese vier Städte konzentrierte sich auch die Nachfrage institutioneller Investoren, die im vergangenen Jahr rund 3,5 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investierten. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens wurden dabei von inländischen Käufern investiert. Insgesamt war der niederländische Wohnungsmarkt für institutionelle Anleger durch ein sehr knappes

Angebot gekennzeichnet, was zu einem weiteren Rückgang der Renditen führte.

Der Schweizer Wohnungsmarkt verlor trotz guter wirtschaftlicher Rahmendaten im Laufe des Jahres an Dynamik. So erhöhte sich die Zahl der sogenannten Leerwohnungen, die zur Jahresmitte 2017 vom Schweizer Bundesamt für Statistik mit rund 65.000 Wohnungen beziffert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von knapp 15 Prozent. Davon war insbesondere der Mietwohnungsmarkt betroffen. Es zeichnete sich im Laufe des Jahres ein leichter Rückgang der Mieten ab, vor allem im höherpreisigen Segment. Die Kaufpreisentwicklung hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Preise für Eigentumswohnungen sind mit 1,9 Prozent nur unwesentlich stärker als im Jahr 2016 gewachsen und bei Eigenheimen war das Preiswachstum mit 3,2 Prozent unverändert. Dabei blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien für den Eigenbedarf und als Investitionsanlage aufgrund der Negativzinsen der Schweizerischen Nationalbank sowie der niedrigen Hypothekarzinsen hoch.

Der Wohnungsmarkt in den USA hat 2017 seinen Aufschwung fortgesetzt. Der S&P/Case-Shiller-Index wies für November 2017 im Jahresvergleich einen Anstieg der Häuserpreise um 6,2 Prozent aus. Die Preise entwickelten sich jedoch regional recht unterschiedlich. Nach wie vor wurde das stärkste Preiswachstum in der Region Seattle erzielt, während Chicago und Washington D.C. erneut die Schlusslichter bildeten. Ursächlich für die Zunahme der Preise ist der Nachfrageüberschuss, dem eine unzureichende Neubautätigkeit gegenübersteht. Weniger dynamisch entwickelten sich die Mietpreise. Das Wachstum verlangsamte sich auf 2,4 Prozent, nach 3,8 Prozent im Vorjahr. Rückläufig entwickelten sich die Investitionen in Wohnimmobilien. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurden mit rund 94 Mrd. US-Dollar 12 Prozent weniger investiert als im gleichen Vorjahreszeitraum. Damit deutet sich erstmals seit 2009 auch für das Gesamtjahr ein niedrigeres Transaktionsvolumen an.

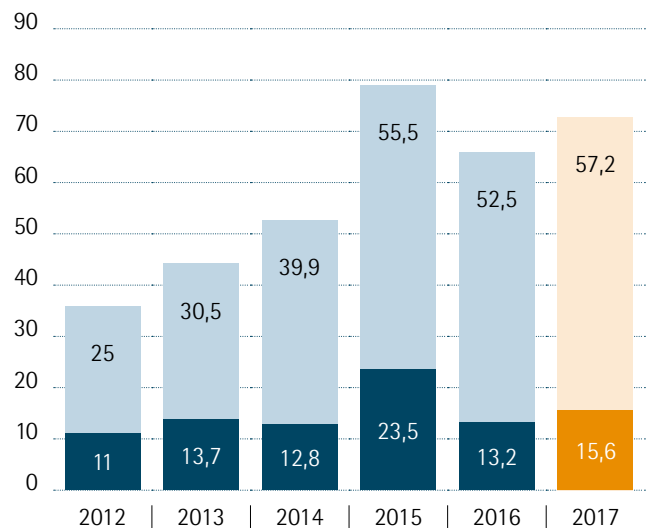
GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Deutsche Gewerbeimmobilien waren bei nationalen wie internationalen Investoren erneut hoch begehrt. Das lag vor allem an der Qualität des Standorts Deutschland. Denn die Renditen bewegen sich mittlerweile bei allen Anlageklassen auf historisch niedrigen Niveaus, nachdem die Preise in den letzten Jahren überdurchschnitt-

lich gestiegen sind. So war es auch im Jahr 2017. Dem vdp-Index für Gewerbeimmobilien zufolge haben sich die Preise für gewerbliche Immobilien um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr erhöht. Das war die höchste Steigerungsrate seit dem Ausbruch der Finanzmarktkrise.

Die starke Preisdynamik führte ebenfalls dazu, dass das Transaktionsvolumen 2017 mit über 57 Mrd. Euro das Spitzenergebnis aus dem Jahr 2015 um rund 3 Prozent übertraf. Der Fokus der Investoren lag weiter auf den sieben größten Städten. Dort wurden 31 Mrd. Euro investiert, das sind 54 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens.

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSOLUMENS
VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND
2012 – 2017 in Mrd. €



■ Gewerbe
■ Wohnen (nur Portfolio)

Quelle: Ernst & Young Real Estate GmbH, Januar 2018

Bevorzugt wurden Büroimmobilien erworben, die seit Jahren einen Anteil von etwa 44 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen einnehmen. Das entspricht einem Umsatz von knapp 25 Mrd. Euro. Die große Beliebtheit von Büroimmobilien erklärt sich aus der sehr guten Verfassung des Vermietungsmarktes, der im vergangenen Jahr mit einem Flächenumsatz von rund 4,2 Mio. Quadratmetern in den sieben größten Städten erneut einen Rekordwert verbuchte. Die Neubaufertigstellungen waren jedoch im Vergleich zum Vorjahr

rückläufig, was zu einem weiteren Rückgang des Flächenleerstandes führte. Zum Jahresende 2017 lag die Leerstandsquote auf dem niedrigsten Niveau der letzten 15 Jahre. Da es in den bevorzugten Bürolagen der sieben größten Städte mittlerweile kaum noch freie Flächen gibt, sind die Büromieten weiter gestiegen. Die höchsten Mietzuwächse wurden in Berlin verzeichnet. Die steigenden Mieten und das große Investoreninteresse beschleunigten zudem den Preisanstieg für Büroimmobilien. Nach den Erhebungen des vdp verteuerten sich Büroimmobilien um 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Weiter an Beliebtheit gewonnen haben im vergangenen Jahr Logistikimmobilien, während das Interesse an Einzelhandelsimmobilien etwas rückläufig war. Viele Investoren betrachten angesichts des boomenden Onlinehandels und der sehr hohen Kaufpreisniveaus Einzelhandelsimmobilien zunehmend kritisch und weichen deshalb auf andere Anlageklassen aus.

GEWERBEIMMOBILIEN INTERNATIONAL

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beflügelten insbesondere den europäischen Büroimmobilienmarkt. Der Flächenumsatz im Vermietungsmarkt stieg um 10 Prozent auf 13 Mio. Quadratmeter und verzeichnete das beste Ergebnis seit 2007. Damit einher ging ein deutlicher Abbau der Leerstände, die europaweit auf 7,4 Prozent sanken. Durch das begrenzte Angebot an Büroflächen sind die Mieten in Europa im Durchschnitt um 4 Prozent gestiegen.

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Großbritannien hat nach einem deutlichen Einbruch nach der Brexit-Entscheidung wieder spürbar Fahrt aufgenommen. Das Investitionsvolumen stieg um 15 Prozent. Dominiert wurde das Marktgeschehen von ausländischen Investoren, die allein bei Büroimmobilien in London rund drei Viertel des Transaktionsvolumens erbrachten. Aber auch der Flächenumsatz legte um 7 Prozent zu. Somit verringerte sich der Leerstand auf 4,7 Prozent und lag damit unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Der kurzfristige Mietrückgang des Vorjahres konnte vor dem Hintergrund der guten Büroflächennachfrage gestoppt werden, sodass das Jahr 2017 mit stabilen Spitzenmieten beendet wurde.

Am französischen Investmentmarkt war das Transaktionsvolumen erneut rückläufig. In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurden über 14 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert und damit rund 30 Prozent weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Grund hierfür war ein Mangel an Anlageobjekten, denn das Kaufinteresse der Investoren war weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund gingen die Renditen weiter zurück. Bevorzugt wurden Immobilien in der Île-de-France erworben, mit einem deutlichen Fokus auf Büroimmobilien. Der Leerstand bewegte sich mit einer Quote von 6,7 Prozent auf Vorjahresniveau. Bei den Mieten blieben die Spitzenmieten für Büros stabil. Die Durchschnittsmieten sind jedoch auf ein Niveau gestiegen, das zuletzt im Jahr 2000 erreicht wurde.

Der Investmentmarkt der Niederlande schloss das vergangene Jahr mit einem Rekordergebnis ab. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 19,5 Mrd. Euro umgesetzt. Ein Großteil des Kapitals wurde von ausländischen Unternehmen investiert. Der Schwerpunkt lag auf Büroimmobilien, mit großem Abstand vor Einzelhandels- und Industrieimmobilien. Auch der Büronutzermarkt setzte 2017 seinen Aufschwung fort, was die Mieten deutlich ansteigen ließ. Amsterdam verzeichnete darunter die höchsten Zuwächse in Europa. Getragen durch eine äußerst positive Wirtschaftsentwicklung reduzierte sich der Büroflächenleerstand.

Auf dem amerikanischen Investmentmarkt war das Transaktionsvolumen erneut rückläufig, da ausländische Investoren insgesamt weniger aktiv waren. Zur Jahresmitte 2017 lag es um 14 Prozent unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. New York war als bedeutendster Investitionsstandort in den USA besonders von dieser Entwicklung betroffen. Das Transaktionsvolumen halbierte sich. Demgegenüber weiteten Investoren ihre Aktivitäten in Boston, Los Angeles und Washington D.C. deutlich aus. Der Vermietungsmarkt ist in seiner Zyklusphase bereits weit fortgeschritten, was an einer spürbaren Abschwächung des Mietwachstums abzulesen ist. Wichtigste Anlageklasse waren auch in den USA Büroimmobilien. Die Nachfrage nach Büroflächen war robust. Die durchschnittlichen Büromieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Prozent. Dennoch erhöhte sich der Büroflächenleerstand leicht. Hierfür verantwortlich war eine rege Neubautätigkeit mit nur geringer Vorvermietungsquote.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

2017 war ein Rekordjahr für die MünchenerHyp. Erstmals vergaben wir im Hypothekenneugeschäft mehr als 5 Mrd. Euro an Immobilienfinanzierungen. Mit 5,1 Mrd. Euro Zusagevolumen (Vorjahr 4,9 Mrd. Euro) wuchs das Neugeschäft um 2,5 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr.

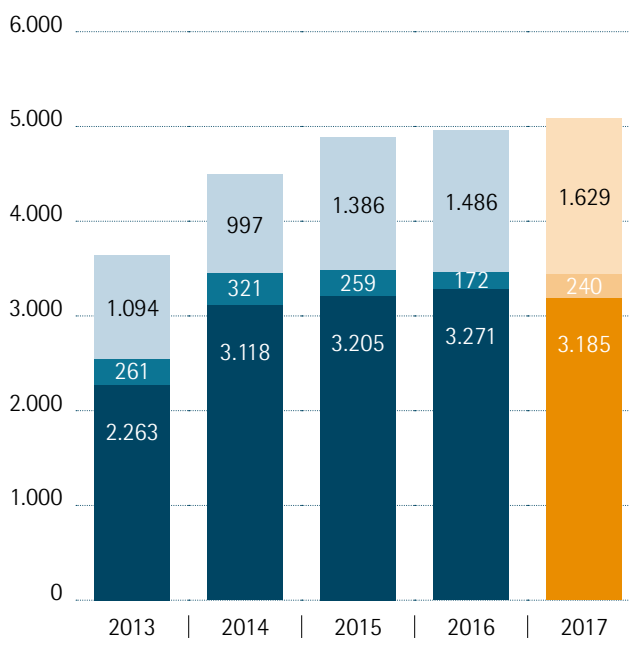
Unsere beiden Hauptgeschäftsfelder, private und gewerbliche Immobilienfinanzierungen, profitierten im Berichtsjahr weiter von der guten Immobilienkonjunktur und der damit zusammenhängenden hohen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Wir sind deshalb mit der Entwicklung des Neugeschäfts sehr zufrieden, da wir dieses wie prognostiziert ausweiten konnten.

In der privaten Immobilienfinanzierung konnten wir in einem sehr stark umkämpften Markt das Neugeschäft auf dem sehr hohen Niveau des Vorjahres behaupten. Wir sagten insgesamt Finanzierungen in einem Volumen von 3,2 Mrd. Euro zu (Vorjahr: 3,3 Mrd. Euro). Mit dazu beigetragen haben unsere Sonderaktionen im Frühjahr und Herbst, die jeweils große Resonanz bei den Partnerbanken und Endkunden fanden. Darüber hinaus entwickelte sich der Anteil der Forward-Finanzierungen vor dem Hintergrund des möglichen Auslaufens der lockeren Geldpolitik der EZB positiv.

Im inländischen Privatkundengeschäft hielten wir im Verbundgeschäft mit den Genossenschaftsbanken mit 2,4 Mrd. Euro Zusagevolumen das Vorjahresergebnis (2,45 Mrd. Euro). Der Absatz über freie Finanzierungsvermittler stieg hingegen gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent auf 419 Mio. Euro. Das von der Schweizer PostFinance vermittelte Neugeschäft lag mit 373 Mio. Euro um rund 50 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau, was dem sich verschärfenden Preiswettbewerb geschuldet ist.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung blicken wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Insgesamt stieg unser gewerbliches Neugeschäft um 13 Prozent auf 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr 1,7 Mrd. Euro).

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP
2013 – 2017
Zusagen in Mio. €

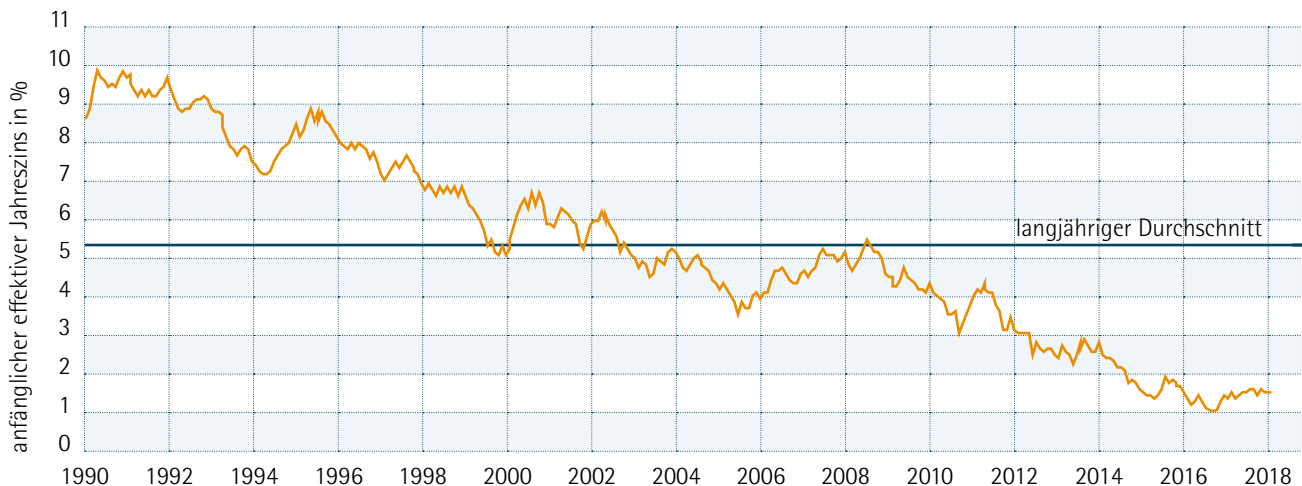


■ Gewerbliche Beleihungen
■ Wohnungsunternehmen
■ Private Wohnimmobilienfinanzierung

Besonders erfreulich für uns war, dass wir dieses gute Ergebnis in einem Wettbewerbsumfeld erzielen konnten, das von sinkenden Margen und der Bereitschaft von Mitbewerbern, risikoreichere Finanzierungen einzugehen, geprägt war. Dabei ist uns gelungen, über das gesamte gewerbliche Neugeschäftsvolumen hinweg, vergleichsweise attraktive Margen zu vereinbaren, ohne dabei unangemessene Risiken in Kauf nehmen zu müssen.

Zuwächse erzielten wir im Inlands- wie im Auslandsgeschäft. Insbesondere das Geschäft in Großbritannien, Spanien und den Niederlanden trug zu dem guten Auslandsergebnis bei. Zudem machte sich auch die Wiederaufnahme des USA-Geschäfts positiv bemerkbar.

BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP (10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG)



Stand 02.01.2018

Das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung hat überdies von der neuen Ausplatzierungsstrategie der Bank profitiert. In diesem Zusammenhang konnten wir für größere und in der Regel preislich attraktivere Finanzierungen das Underwriting durchführen und im Nachgang ein Volumen von rund 200 Mio. Euro an andere Finanzierer erfolgreich absyndizieren. Dabei stand insbesondere auch das Verbundsyndizierungsprogramm im Fokus. Im Rahmen dieses Programmes beteiligen wir die Volksbanken und Raiffeisenbanken an den von uns vergebenen gewerblichen Immobilienfinanzierungen. Die Resonanz auf dieses Angebot war sehr positiv.

KAPITALMARKTGESCHÄFT

Regulatorische Anforderungen und sehr niedrige Assetsreads bestimmten 2017 unsere Anlagestrategie mit Wertpapieren der öffentlichen Hand und Banken. Durch das Kaufprogramm der EZB handelten Staatsanleihen und Covered Bonds weiter auf sehr teuren Niveaus.

Entsprechend unserer Geschäftsstrategie agierten wir auch im vergangenen Jahr im Kapitalmarktgeschäft zurückhaltend: Per Saldo wurde das Bestandsvolumen um gut 1,0 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro reduziert. Das Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2017 bei 25 Mio. Euro nach 109 Mio. Euro im Jahr 2016.

REFINANZIERUNG

Die EZB dominierte mit dem Covered Bond Purchase Programme (CBPP3) auch im Jahr 2017 die Pfandbriefmärkte. Darüber hinaus standen die Märkte unter dem Eindruck der politischen Entwicklungen in Europa, insbesondere den Wahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Trotz dieses eher schwierigen Umfelds gab es ausreichend Emissionsfenster, die wir nutzten, um uns zu attraktiven Bedingungen zu refinanzieren.

Die erste Benchmarkemission des Berichtsjahres begaben wir im Mai mit einem Emissionsvolumen von 500 Mio. Euro. Die Laufzeit des Hypothekenspfandbriefs beträgt zehn Jahre und der Kupon liegt bei 0,625 Prozent. Der Spread zur Swap-Mitte lag bei minus 12 Basispunkten. Der Bond wurde von 34 Investoren aus neun Staaten gezeichnet. Der größte Anteil wurde mit 83,5 Prozent in Deutschland platziert, gefolgt von Asien und dem Nahen Osten. Aufgrund hervorragender Marktbedingungen wurde die Anleihe im Oktober um weitere 250 Mio. Euro aufgestockt. Der Erfolg spiegelt sich in einem Abschlag zur Swap-Mitte von minus 17 Basispunkten wider.

Im August, eigentlich die klassische Sommerpause im Kapitalmarkt, konnten wir einen weiteren Hypothekenspfandbrief im Benchmarkformat erfolgreich begeben. Die Nachfrage im Markt war so groß, dass wir ein Volumen von 750 Mio. Euro emittierten. Der Hypothe-

kenpfandbrief hat eine Laufzeit von neun Jahren und zwei Monaten und ebenfalls einen Kupon von 0,625 Prozent. Das Marktinteresse zeigt sich auch in den 64 Kaufaufträgen aus zehn Staaten, wobei wieder in Deutschland der Löwenanteil gezeichnet wurde. Die Emission wurde zu einem Preis von 13 Basispunkten unter Swap-Mitte platziert.

Der Anteil an Fremdwährungsemissionen ging im Berichtsjahr um insgesamt 13 Prozent zurück, da die Refinanzierungsniveaus in US-Dollar und Pfund Sterling deutlich an Attraktivität gegenüber Euro-Emissionen verloren hatten.

Schwerpunkt unserer Fremdwährungsemissionen war der Schweizer Franken mit einem Volumen von 810 Mio. CHF. Im Januar emittierten wir einen Hypothekenspfandbrief über 250 Mio. CHF und mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Dieser Anleihe folgte ein weiterer zweijähriger Hypothekenspfandbrief mit einem Volumen von ebenfalls 250 Mio. CHF, der aufgrund der großen Nachfrage einen Tag nach Begabe um weitere 50 Mio. CHF aufgestockt wurde.

Der September wurde für die Platzierung einer siebenjährigen ungedeckten Schweizer-Franken-Anleihe mit einem Volumen von 160 Mio. CHF erfolgreich genutzt.

Im Oktober haben wir neues Terrain betreten, indem wir einen Hypothekenspfandbrief über 100 Mio. CHF im Benchmarkformat mit einer Laufzeit von 15 Jahren und zu einem Preis von 8 Basispunkten unterhalb der Swap-Mitte von Schweizer Franken begeben konnten. Diese Emission sorgte für Furore an den Pfandbriefmärkten. Denn niemals zuvor hatte ein ausländischer Covered-Bond-Emittent einen höheren Zinsabschlag gegenüber der inländischen Schweizer Pfandbriefkurve erzielt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand lediglich eine großvolumige Fälligkeit – ein Öffentlicher Pfandbrief mit einem Volumen von 0,5 Mrd. Euro – zur Rückzahlung im September an.

Das gesamte Emissionsvolumen am Kapitalmarkt betrug im Jahr 2017 5,6 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung machten Hypothekenspfandbriefe 4,2 Mrd. Euro aus, auf die ungedeckte Refinanzierung entfielen 1,4 Mrd. Euro. Aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp wurden auch im Berichtsjahr keine Öffentlichen Pfandbriefe begeben.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

BILANZSTRUKTUR

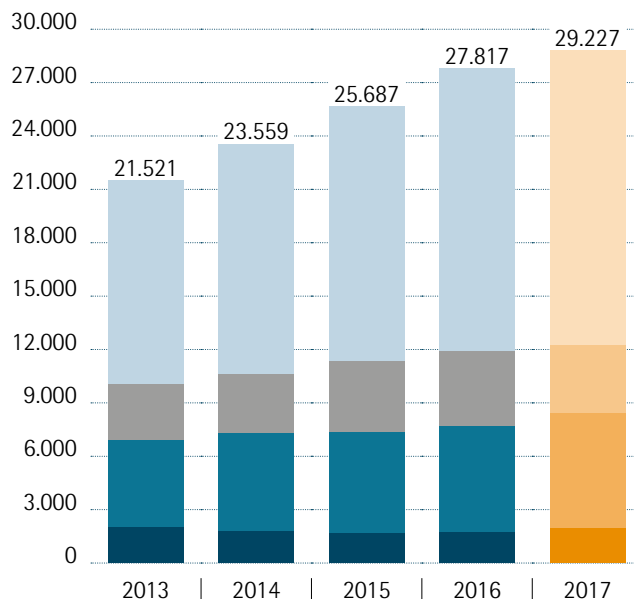
Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2017 auf 38,9 Mrd. Euro, nach 38,5 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2016. Der Anstieg ist auf das anhaltend gute Neugeschäft zurückzuführen.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 1,4 Mrd. Euro auf 29,2 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Plus von 1,0 Mrd. Euro war erneut die private Wohnimmobilienfinanzierung.

Der Bestand bei privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 17,0 Mrd. Euro (Vorjahr 15,9 Mrd. Euro), im Ausland 4,1 Mrd. Euro (Vorjahr 4,2 Mrd. Euro).

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP

2013 – 2017
in Mio. €



■ Wohnungsbau Inland ■ Wohnungsbau Schweiz
■ Gewerbe Inland/sonstige Baufinanzierungsdarlehen
■ Gewerbe Ausland/sonstige Baufinanzierungsdarlehen

Bei Letzterem handelt es sich ausnahmslos um die Finanzierung von Wohnimmobilien in der Schweiz.

Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen betrug 8,1 Mrd. Euro (Vorjahr 7,7 Mrd. Euro). Davon entfallen 1,9 Mrd. Euro (Vorjahr 1,7 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt ist dabei Großbritannien mit 25 Prozent (Vorjahr 23 Prozent), gefolgt von den Niederlanden mit 21 Prozent (Vorjahr 20 Prozent) und Frankreich mit 18 Prozent (Vorjahr 18 Prozent). Der Anteil von Finanzierungen in den USA liegt bei 10 Prozent (Vorjahr 13 Prozent).

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie weiter von 6,8 Mrd. Euro auf 5,7 Mrd. Euro, davon sind 2,4 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2017 plus 58 Mio. Euro (Vorjahr plus 41 Mio. Euro). Darin gehen stille Lasten in Höhe von 1 Mio. Euro (Vorjahr 6 Mio. Euro) aus Wertpapieren aus den Peripheriestaaten des Euroraums und Banken dieser Staaten ein. Das Gesamtvolumen dieser Wertpapiere betrug noch 0,4 Mrd. Euro (Vorjahr 0,6 Mrd. Euro).

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

Die Position „andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ gliedert sich wie folgt auf:

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
	in T€	in T€	in T€
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2017	738.865	2.081.807	2.820.672
Namenschuldverschreibungen	13.852	1.283.681	1.297.533
davon Institutionelle Anleger	13.121	1.261.681	1.274.802
Schuldscheindarlehen Passiv	654.129	798.126	1.452.255
davon Institutionelle Anleger	353.825	759.926	1.113.751
Sonstige	70.884	0	70.884
davon Institutionelle Anleger	28.549	0	28.549

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich um 1,3 Mrd. Euro auf 34,1 Mrd. Euro. Davon entfielen 23,1 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 3,4 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 7,6 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmittel – stieg von 35,8 Mrd. Euro im Vorjahr auf 36,4 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2017.

Die Geschäftsguthaben konnten um 49,0 Mio. Euro auf 1.004,9 Mio. Euro ausgeweitet werden. Insgesamt betragen die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel 1.390,9 Mio. Euro (Vorjahr 1.343,1 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.251,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.316,0 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 23,8 Prozent (Vorjahr 22,9 Prozent), die Kernkapitalquote betrug ebenfalls 23,8 Prozent (Vorjahr 22,9 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 25,2 Prozent (Vorjahr 24,5 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2017 auf 3,4 Prozent.

ERTRAGESENTWICKLUNG

Der Zinsüberschuss¹ erhöhte sich um 23,2 Mio. Euro oder 9,9 Prozent auf 256,6 Mio. Euro. Wir konnten diesen damit wie prognostiziert steigern. Der Zuwachs beruht insbesondere auf dem anhaltend erfolgreichen Neugeschäft im Berichtsjahr. Dieses Ergebnis enthält in Höhe eines einstelligen Millionenbetrages Aufwendungen aus der vorzeitigen Auflösung von Zinsswaps.

Die Provisionsaufwendungen betragen 82,6 Mio. Euro. Sie lagen damit nahezu auf Vorjahresniveau. Bei auf 8,1 Mio. Euro gesunkenen Provisionserträgen betrug der Provisionssaldo² minus 74,5 Mio. Euro, nach minus 74,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss³ in Höhe von 182,1 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 22,9 Mio. Euro oder 14 Prozent.

Die „Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ erhöhten sich um 7,6 Mio. Euro auf 93,6 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg hierbei um 1,9 Mio. Euro oder 4,3 Prozent.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 5,7 Mio. Euro oder 13,5 Prozent. Diese Steigerung resultierte zu einem Großteil aus Projekten zur Optimierung der Darlehensbearbeitung. Aber auch regulatorische Themen trugen zu dieser Kostensteigerung bei, hier insbesondere die Umsetzung der Richtlinie und die dazugehörige Verordnung über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II).

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

Der Verwaltungsaufwand⁴ belief sich auf insgesamt 99,6 Mio. Euro, gegenüber 92,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁵ lag bei 55 Prozent (Vorjahr 56 Prozent).

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug minus 3,8 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁶ erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 24 Prozent auf 78,7 Mio. Euro.

Der Posten „Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich nach der Zuführung zu den Reserven nach § 340f HGB auf plus 1,5 Mio. Euro. Die Kreditrisikosituation war weiterhin unauffällig. Der Saldo der Auflösung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug plus 10,5 Mio. Euro (Vorjahr minus 16,4 Mio. Euro).

Aus dem Verkauf von Schuldscheindarlehen und der Rücknahme von Namenspapieren und Schuldverschreibungen errechnet sich per Saldo ein Ertrag von 4,5 Mio. Euro.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ betragen plus 4,9 Mio. Euro. Dieser Wert resultiert insbesondere aus Verkaufserlösen von Wertpapieren des Anlagevermögens.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 85,1 Mio. Euro, eine Steigerung von 26 Prozent. Nach der Zuführung zu dem „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ gemäß § 340g HGB in Höhe von 5 Mio. Euro und einem Steueraufwand von 33,8 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 46,3 Mio. Euro, der um 45 Prozent höher als im Vorjahr ausfällt.

1) Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 Zinserträge plus Position 3 laufende Erträge plus Position 4 Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen abzüglich der Position 2 Zinsaufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung.
2) Der Provisionssaldo ergibt sich aus dem Saldo der Position 5 Provisionserträge und der Position 6 Positionsaufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung.
3) Das Zins- und Provisionsergebnis ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.

4) Der Verwaltungsaufwand ist die Summe der Position 8 Allgemeine Verwaltungsaufwendungen und der Position 9 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen der Gewinn- und Verlustrechnung.
5) Prozentueller Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.
6) Saldo der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

RATING

Im November 2017 erhöhte die Ratingagentur Moody's die sogenannte Basiskreditrisikoeinschätzung (Baseline Credit Assessment, BCA) auf ba1. Das BCA entspricht dem Stand-Alone-Rating einer Bank. Diese Entscheidung berücksichtigte verschiedene positive Entwicklungen der Kennzahlen der MünchenerHyp. Zur Erhöhung des BCA trugen vor allem die weiter verbesserte Eigenkapitalausstattung sowie die moderaten Risiken im Bestand bei.

Das finale Rating der Bank – einschließlich der externen Unterstützung durch Regierung und Genossenschaftliche FinanzGruppe – ließ die Agentur unverändert. Im Dezember 2017 setzte sie jedoch das Rating für unbesicherte Verbindlichkeiten (Senior Unsecured) auf negativen Ausblick.

Der Grund hierfür ist eine Veränderung der Ratingmethodik von Moody's. Die Ratingagentur geht nunmehr davon aus, dass die EU-Richtlinie zur Sanierung und Abwicklung von Finanzinstituten (Bank Recovery and Resolution Directive, BRRD) in Deutschland so in nationales Recht umgesetzt wird, dass bei vielen Banken die Unterstützung durch die Bundesregierung schwächer ausfallen wird. Der negative Ausblick trifft deshalb nicht nur die MünchenerHyp, sondern insgesamt 16 Banken in Deutschland, die von Moody's geratet werden. Alle anderen Ratings der MünchenerHyp werden weiterhin als stabil eingeschätzt.

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

Beim Pfandbriefrating wird selbst für die Höchstnote Aaa von Moody's nur noch die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen verlangt, es ist somit keine freiwillige Überdeckung erforderlich.

Die aktuellen Ratings im Überblick:

	Rating
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa
Hypothekendarlehen	Aaa
Unbesicherte Verbindlichkeiten	A1*
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa3

* Der Ausblick des Ratings für unbesicherte Verbindlichkeiten ist negativ.

Unsere langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten werden von den beiden anderen großen Ratingagenturen Standard & Poor's sowie Fitch über das Verbundrating der Genossenschaftlichen FinanzGruppe jeweils mit AA- bewertet.



NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit weiter im Kerngeschäft zu verankern, ist das strategische Ziel unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Es wird gesteuert durch eine Nachhaltigkeitsmanagerin und einen Nachhaltigkeitsausschuss, bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedenster Fachbereiche.

Im Berichtsjahr haben wir ein weiteres nachhaltiges Finanzierungsprodukt in der Wohnimmobilienfinanzierung entwickelt: das MünchenerHyp Familiendarlehen. Es deckt eine wichtige soziale Dimension eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses ab. Der soziale Nutzen des MünchenerHyp Familiendarlehens besteht in der Familienförderung in Verbindung mit der Zinsverbilligung für untere und mittlere Einkommensschichten. Die Nachhaltigkeit des Familiendarlehens wurde von oekom research zertifiziert: Die Agentur bescheinigt damit, dass das Darlehen „einen Beitrag zur generationenübergreifenden Schaffung und Sicherung von Wohlstand unter der Berücksichtigung von Aspekten wie Chancengleichheit, Partizipation und Lebensqualität sowie der Entwicklungen, die im Zuge des demografischen Wandels eintreten“, leistet. Die Markteinführung des Familiendarlehens erfolgte Anfang 2018.

Die Nachhaltigkeitsratingagentur oekom research zählt die MünchenerHyp weiterhin zu den drei besten Banken in der Kategorie „Financials/Mortgage & Public Sector Finance“. Unser Rating

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings seit 2015 auf einen Blick:

	2015	2016	2017/2018
oekom research	C	C+	C+
			
	Öffentliche Pfandbriefe: positiv	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv	Öffentliche Pfandbriefe: sehr positiv
	Hypothekendarlehen: neutral	Hypothekendarlehen: positiv	Hypothekendarlehen: positiv
	Unbesicherte Anleihen: neutral	Unbesicherte Anleihen: positiv	Unbesicherte Anleihen: positiv
imug			
Sustainalytics	57 von 100 Punkten	57 von 100 Punkten	60 von 100 Punkten

liegt bei C+. Im Einzelnen bewertet oekom research das ökologische Engagement der MünchenerHyp mit B- und das soziale Engagement mit C+. Zugleich hat sie den „Prime Status“ bestätigt.

Anfang des Jahres 2017 hat die Agentur imug alle Nachhaltigkeitsratings der MünchenerHyp bestätigt. Die Bewertung unserer Öffentlichen Pfandbriefe liegt bei „sehr positiv“, der Hypothekendarlehen bei „positiv“ und der unbesicherten Anleihen ebenfalls bei „positiv“. Bei den Hypothekendarlehen erreichen wir nun unter den 30 von imug bewerteten deutschen Emittenten das beste Rating.

Die Nachhaltigkeitsratingagentur Sustainalytics hat unser Rating Anfang 2018 angehoben. Wir erreichen nun 60 von 100 Punkten.

REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

BASEL III

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

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wurde das ganze Jahr mit Werten deutlich über 100 Prozent komfortabel eingehalten, auch die Net Stable Funding Ratio (NSFR) lag stets über 100 Prozent.

Im Rahmen von Basel III wird zudem eine Leverage Ratio eingeführt, mit der eine Grenze von 3 Prozent für das gesamte nomi-

nale Aktivvolumen im Verhältnis zum Eigenkapital festgelegt wird. Bislang ist diese Kennziffer nur zu melden, ab dem 1. Januar 2019 ist sie zwingend einzuhalten. Zum Jahresresulto 2017 erreichte die MünchenerHyp eine Leverage Ratio von 3,43 Prozent.

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht finalisierte Ende 2017 die Kapitalregeln für Kreditinstitute. Das Regelwerk umfasst insbesondere Überarbeitungen sowohl des Standardansatzes als auch der internen Ansätze für die Berechnung von Risikogewichten bei Kreditrisiken, die verbindliche Festlegung eines neuen Standardansatzes für Operationelle Risiken und die Einführung eines Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber den Standardansätzen. Die finalen Regelungen entsprechen dabei weitestgehend den letzten Diskussionsständen. Das bedeutet, dass vor allem Banken mit geringen Risiken, wie die MünchenerHyp, von den Veränderungen betroffen sein werden. So wird die Einführung des Floors negative Auswirkungen auf die Eigenkapitalquoten der MünchenerHyp haben. Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung erwarten wir aber nach aktuellem Stand keinen Eigenkapitalbedarf.

Wir verfolgen stets aufmerksam die Diskussionen und Veröffentlichungen der verschiedenen Regulatoren. Da auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene durch verschiedene Institutionen teilweise unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, ist es jedoch schwierig, sich frühzeitig voll und ganz auf die zukünftigen Anforderungen einzustellen. Wir werden uns deshalb wie bisher

gründlich vorbereiten, aber mit der Umsetzung von neuen Vorschriften in der Regel bis zur finalen Version des jeweiligen Regelwerks warten. Wir erachten es daher als notwendig, dass die Regulatoren – insbesondere in der IT – weiterhin für die Umsetzung angemessene Zeiträume einräumen.

In der MünchenerHyp wurden und werden alle regulatorischen Themen von einer zentralen Stelle überwacht, an die zuständigen Fachbereiche in der Bank weitergeleitet und von diesen in verschiedenen Projekten umgesetzt. Bis heute konnten alle Anforderungen fristgerecht erfüllt werden. Jedoch verursacht die Fülle der neuen Anforderungen der Aufsicht signifikante Kosten und erfordert eine ständige Neuplanung der knappen Ressourcen unseres Hauses.

EINHEITLICHE EUROPÄISCHE BANKENAUF SICHT

Die EZB führte auch 2017 den jährlichen Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) durch, bei dem das Geschäftsmodell, die interne Governance sowie die Kapital- und Liquiditätsausstattung einer sorgfältigen Prüfung unterworfen wurden. Daraus abgeleitet werden gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen an Eigenkapital und Liquidität gestellt. Für die MünchenerHyp wurde dabei im Rahmen des SREP eine zwingend einzuhaltende Mindestquote von 7,88 Prozent für das harte Kernkapital festgesetzt.

MINDESTANFORDERUNGEN AN DAS RISIKOMANAGEMENT (MaRisk)

Die MaRisk wurden Ende 2017 aktualisiert. Da keine größeren Änderungen gegenüber den letzten Entwürfen erfolgten, gehen wir davon aus, die aktualisierten Anforderungen fristgerecht implementieren zu können.

SANIERUNGS- UND ABWICKLUNGSPLAN

Es wurde sowohl der Sanierungsplan aktualisiert als auch die für den Abwicklungsplan nötigen Informationen der Abwicklungsbehörde zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr waren nur kleine Anpassungen erforderlich.

SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

SITZ

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

ORGANE UND GREMIEN

Die Vertreterversammlung wählte Josef Hodrus, Sprecher des Vorstands der Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG, neu in den Aufsichtsrat der MünchenerHyp.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung schied Heinz Fohrer, Mitglied des Vorstands der Volksbank Esslingen eG, aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Wolfhard Binder, dankte Heinz Fohrer für sein großes Engagement in von zahlreichen regulatorischen Herausforderungen geprägten Jahren.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Nachdem in den letzten beiden Jahren die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nur geringfügig anstieg, hat sich das Personalwachstum im vergangenen Jahr wieder beschleunigt. Zur Besetzung der offenen Stellen konnten 74 neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden. Somit waren die Rekrutierung und vor allem die Integration neuer Mitarbeiter Schwerpunkt der Personalarbeit. Die Fluktuation in der MünchenerHyp ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,0 Prozent gestiegen (2016: 5,4 Prozent), befindet sich damit im Vergleich zum Branchendurchschnitt jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Mit über 100 neuen Kolleginnen und Kollegen, die wir in den letzten zwei Jahren eingestellt haben, gewinnt die Mitarbeiterintegration und die Personalentwicklung weiter an Bedeutung. Zentrale Elemente sind die inner- und außerbetrieblichen Weiterbildungsmöglichkeiten, Führungskräfteentwicklung sowie weitere Personalentwicklungs- und -bindungsmaßnahmen.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die MünchenerHyp 509 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter⁷ sowie 11 Auszubildende. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit blieb mit 11,3 Jahren trotz der zahlreichen Neueinstellungen nahezu konstant.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289f HGB

Der Aufsichtsrat der MünchenerHyp hat im Jahr 2016 eine Frauenquote für den Aufsichtsrat, Vorstand und für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands festgelegt. Die Zielquote beträgt für den Aufsichtsrat und die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands 20 Prozent, für den Vorstand 33 Prozent. Im Berichtsjahr betrug die Frauenquote in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands jeweils 18 Prozent, im Aufsichtsrat 8 Prozent und im Vorstand 0 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats der MünchenerHyp hat im Berichtsjahr eine Empfehlung beschlossen, die Zielquoten bis Ende Oktober 2021 zu realisieren. Unabhängig davon versteht sich die MünchenerHyp in gesellschaftlicher, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht als ein modernes Unternehmen, für das die Förderung des unterrepräsentierten Geschlechts selbstverständlicher Bestandteil der gelebten Führungskultur ist.

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

LAGEBERICHT 2017

RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Für die erfolgreiche 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 dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben wird.

Der Aufsichtsrat wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion mindestens vierteljährlich sowie zusätzlich bei Bedarf über das Risikoprofil der Bank informiert. Dies erfolgt anhand der Berichte zur Risikotragfähigkeit und den OpRisk-Berichten sowie des Risikoberichts gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk).

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 angemessene Kontrollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert. Die interne Revision als prozessunabhängige Stelle hat dabei eine zusätzliche Überwachungsfunktion inne.

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

ADRESSENAUSFALLRISIKO

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

Im Kredithandbuch sind die Kompetenzordnungen und Prozessvorschriften der am Kreditgeschäft beteiligten Einheiten sowie die zulässigen Kreditprodukte dargestellt. In der Geschäfts- und Risikostrategie finden sich weitergehende Darlegungen zu den Teilstrategien bezüglich Zielkunden und Zielmärkten sowie Festlegungen zur Messung und Steuerung von Kreditrisiken auf Einzelgeschäfts- und Portfolioebene. Bei der Festlegung von Kreditlimiten wird ein Verfahren auf der Grundlage des Credit Value-at-Risk (CVaR) angewendet. Limitiert wird der individuelle Beitrag eines Kreditnehmers (gegebenenfalls Schuldnergesamtheit beziehungsweise Limitverbund) zum Kreditrisiko der Bank insgesamt, der Marginal CVaR. Als ein weiterer Faktor wird durch Länderlimite die regionale Diversifizierung sichergestellt.

Wir achten darauf, im Hypothekengeschäft überwiegend erstrangige Darlehen mit moderaten Beleihungsausläufen zu vergeben. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
BELEIHUNGS-AUSLAUF	31.12.2017		31.12.2016	
	€	relativ	€	relativ
bis 60 %	14.296.965.287,66	45,6%	13.728.296.351,62	46,2%
60,01 % bis 70 %	6.280.906.478,52	20,0%	5.677.718.196,80	19,1%
70,01 % bis 80 %	6.682.115.544,81	21,3%	6.311.223.356,12	21,2%
80,01 % bis 90 %	2.272.306.838,37	7,2%	2.154.390.691,97	7,3%
90,01 % bis 100 %	1.053.463.631,24	3,4%	1.106.925.787,91	3,7%
über 100 %	755.022.711,92	2,4%	711.366.203,19	2,4%
ohne	15.847.972,98	0,1%	25.419.250,26	0,1%
Summe	31.356.628.465,50	100,0%	29.715.339.837,87	100,0%

Die regionale Verteilung innerhalb Deutschlands sowie international zeigt die folgende Übersicht:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
REGION	31.12.2017		31.12.2016	
	€	relativ	€	relativ
Baden-Württemberg	2.794.684.631,11	8,9%	2.616.357.406,41	8,8%
Bayern	5.849.474.855,94	18,7%	5.646.905.936,17	19,0%
Berlin	1.515.024.630,55	4,8%	1.621.952.619,85	5,5%
Brandenburg	549.477.361,59	1,8%	490.537.743,87	1,7%
Bremen	93.497.213,85	0,3%	72.477.010,74	0,2%
Hamburg	936.793.198,61	3,0%	714.905.017,62	2,4%
Hessen	1.742.536.130,56	5,6%	1.616.366.977,79	5,4%
Mecklenburg-Vorpommern	384.874.380,79	1,2%	338.336.073,85	1,1%
Niedersachsen	2.102.093.778,96	6,7%	1.947.571.402,44	6,6%
Nordrhein-Westfalen	4.502.314.653,67	14,4%	4.175.437.802,38	14,1%
Rheinland-Pfalz	1.227.865.749,56	3,9%	1.090.638.755,50	3,7%
Saarland	276.568.563,00	0,9%	224.663.431,89	0,8%
Sachsen	873.208.941,08	2,8%	830.836.929,91	2,8%
Sachsen-Anhalt	479.890.424,73	1,5%	432.564.548,35	1,5%
Schleswig-Holstein	1.694.132.583,00	5,4%	1.675.695.390,58	5,6%
Thüringen	317.419.939,59	1,0%	235.292.855,09	0,8%
Summe Inland	25.339.857.036,59	80,8%	23.730.539.902,44	79,9%

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN (EINSCHLIESSLICH OFFENE ZUSAGEN)				
STAAT	31.12.2017		31.12.2016	
	€	relativ	€	relativ
Österreich	117.228.434,45	0,4%	129.371.291,34	0,4%
Frankreich	334.128.112,01	1,1%	306.183.794,26	1,0%
Großbritannien	457.267.526,70	1,5%	389.373.033,56	1,3%
Spanien	241.773.685,93	0,8%	187.861.502,87	0,6%
Luxemburg	80.026.000,00	0,3%	48.626.000,00	0,2%
Schweiz	4.163.212.729,66	13,3%	4.321.626.705,80	14,5%
Niederlande	392.584.077,07	1,3%	326.947.813,21	1,1%
Belgien	43.455.852,39	0,1%	49.976.456,52	0,2%
USA	187.095.010,70	0,6%	224.833.337,87	0,8%
Summe Ausland	6.016.771.428,91	19,2%	5.984.799.935,43	20,1%
Summe insgesamt	31.356.628.465,50	100,0%	29.715.339.837,87	100,0%

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

Darüber hinaus ist zur Früherkennung von Risiken ein EDV-gestütztes Frühwarnsystem im Einsatz.

In der Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilienfinanzierung und die seit Jahren erprobten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit geringem Kreditrisiko. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunktmäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken (nur gedeckte Anleihen) ausgerichtet. Regionaler Schwerpunkt ist jeweils Deutschland beziehungsweise Westeuropa. Ziel ist es, dieses Portfolio, unter anderem aufgrund der Einführung der Leverage Ratio, weiter zu reduzieren. Hochliquide Staatsanleihen und andere Wertpapiere mit sehr guter Bonität werden aber weiterhin in einem gewissen Umfang benötigt, um die Erfüllung der Liquiditätsanforderungen gemäß Basel III zu gewährleisten.

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

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung ist das Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 10. Januar 1994.

Bei der Bildung von Einzelwertberichtigungen bewegten wir uns für das Wohnungsfinanzierungsgeschäft aufgrund der hohen Stabilität des Wohnimmobilienmarkts auf weiterhin niedrigem Niveau. Dies gilt im Wesentlichen auch für das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Geschäftsbeziehungen mit Finanzinstituten basieren überwiegend auf Rahmenverträgen, die eine Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Institut (Netting) zulassen. Auch Sicherungsvereinbarungen werden in der Regel abgeschlossen. Derivate werden bevorzugt über eine sogenannte Central Counterparty (CCP) abgewickelt.

Die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entwickelten sich im Jahr 2017 wie folgt:

KREDITGESCHÄFT GESAMT							
in Mio. Euro	Anfangsbestand	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	Wechselkursbedingte und sonstige Veränderungen	Endbestand	
EWB	66,0	6,0	-13,0	-8,5	-4,0	46,5	
PWB	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	

MARKTPREISRISIKEN

Marktpreisrisiken umfassen die Risiken für den Wert von Positionen durch die Veränderung von Marktparametern, unter anderem von Zinsen, Volatilitäten und Wechselkursen. Sie werden unter Einsatz des 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 sind:

- 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.

Der Bestand der Bank in Anleihen der von der Schuldenkrise stärker betroffenen Staaten des Euroraums oder in Anleihen von Banken aus diesen Staaten bewegt sich in einem moderaten Rahmen. Neue

Investitionen in die Peripheriestaaten des Euroraums werden seit dem Jahr 2011 nicht mehr getätigt. Wir halten unsere Investitionen nicht für ausfallgefährdet. Die von den einzelnen Staaten ergriffenen Maßnahmen sowie die auf EU-Ebene festgelegten Schutzmechanismen sind unserer Meinung nach geeignet, die Rückführung der Verbindlichkeiten sicherzustellen. Im Fall der Bankanleihen in diesen Staaten handelt es sich ausschließlich um gedeckte Papiere, sodass wir auch hier von einer vertragsgemäßen Rückführung ausgehen.

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). Da Optionen im Kapitalmarktgeschäft im Regelfall nicht spekulativ eingegangen werden, ist das Volumen der eingegangenen Risiken moderat. Optionspositionen entstehen fast ausschließlich implizit durch Optionsrechte der Darlehensnehmer (zum Beispiel durch das gesetzliche Kündigungsrecht nach § 489 BGB) 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. Auslandsgeschäfte 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 aus Beteiligungen an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Im Jahr 2017 hat die Bank zusätzlich noch in einen Mischfonds (als Spezialfonds) 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“, 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 nicht-lineare 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.
- 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.
- Verteilerung/Verflachung: Die Zinsstrukturkurve wird gemäß der Guideline BCBS 368 in beide Richtungen rotiert.

■ 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.
- Euro-Krise: Das Szenario bildet die Zinsänderungen während der Euro-Krise zwischen den Stichtagen 21. Mai 2012 und 4. Juni 2012 ab. In diesem Zeitraum sind die Zinsen stark gefallen.

Der VaR des Gesamtbuchs (Zinsen, Währungen und Volatilitäten) zu einem Konfidenzniveau von 99 Prozent bei zehn Tagen Halte-dauer betrug im Jahr 2017 maximal 21 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 14 Mio. Euro.

Die MünchenerHyp ist zwar ein Handelsbuchinstitut (nur für Futures), hat aber auch im Jahr 2017 weiterhin keine Handelsgeschäfte abgeschlossen.

Zur Steuerung der Credit-Spread-Risiken werden die aktivischen 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-Stress-szenarien 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 Spread-änderung, 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.
- 2) Bankstress: Die Reputation des Instituts verschlechtert sich, beispielsweise durch hohe Verluste in der Bilanz.
 - 3) Marktstress: Kurzzeitiges Event, das einen Teil des Finanzmarkts betrifft. Beispiele hierfür sind der Terroranschlag vom 11. September 2001 oder die Finanzmarkt-/Staatschuldenkrise.
 - 4) Kombiniertes Stress: Gleichzeitiges Eintreten von Bank- und Marktstress.
 - 5) Kombiniertes Stress ohne Gegenmaßnahmen: Im Szenario 5 wird unterstellt, dass überhaupt keine Liquiditätsbeschaffung mehr möglich ist

Der Credit-Spread-VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer betrug 2017 maximal 101 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 92 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 vollumfänglich 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.

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 Cash Flows hergeleitet, zum Beispiel für die Inanspruchnahme unserer Liquiditätslinien beziehungsweise Avale, 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. Sie wird zudem regelmäßig für alle relevanten Währungen (aktuell EUR und CHF) gesondert berechnet. Im Jahr 2017 lag die Quote stets deutlich über 100 Prozent.

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

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

Darüber hinaus wird quartalsweise die NSFR gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Sie wird zudem für alle relevanten Währungen (derzeit EUR und CHF) gesondert ausgewiesen. Da es gegenwärtig von der Aufsicht noch keine verbindliche Mindestgröße für die Einhaltung der NSFR gibt und die Werte derzeit stabil knapp über 100 Prozent liegen, erfolgt im Moment noch keine aktive Steuerung dieser Kennzahl.

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 Off-marketgeschäfte verwendet werden können.

Illiquidere 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.

OPERATIONELLE RISIKEN

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

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

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

RISIKOTRAGFÄHIGKEIT

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit werden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen laufend weiterentwickelt. Die MünchenerHyp berechnet die Risikotragfähigkeit sowohl im sogenannten Going-Concern als auch im Insolvenzfall. Die für die Steuerung relevante Methode ist jedoch das sogenannte Going-Concern-Szenario, in dem ermittelt wird, ob die Bank nach dem Eintritt von Risiken aus allen Risikoarten noch eine Eigenkapitalquote über den gesetzlichen Vorgaben ausweist.

Zum Abzug gebracht werden Marktrisiken, Kreditausfallrisiken, Operationelle Risiken, Spread- und Migrationsrisiken, 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 einzelner Geschäfte greifen wir auf Asset-Swaps als Mikrohedged zurück. Strukturierte Grundgeschäfte, wie zum Beispiel kündbare Wertpapiere, werden entsprechend mit strukturierten Asset-Swaps abgesichert. Für die Wechselkursicherung 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 bermudanische Optionen auf Zinsswaps (Swaptions) beziehungsweise Zinsoptionen (Caps und Floors) 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 und Saldenbestätigungen. Prozessunabhängige Prüfungen werden vor allem von der internen Revision durchgeführt.

Die im Risikobericht beschriebenen Risikomanagementmethoden liefern laufend qualitative und quantitative Aussagen zur wirtschaft-

lichen Situation der MünchenerHyp, wie zum Beispiel die Performanceentwicklung. In diese Bewertung fließen Aspekte aller Risikoarten mit ein.

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

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

UNTERNEHMENSPLANUNG

Die MünchenerHyp verfolgt weiterhin eine auf die private und gewerbliche Immobilienfinanzierung gerichtete Wachstumsstrategie, die auf einer soliden Refinanzierung überwiegend über Pfandbriefe und Schuldverschreibungen fußt. Das übergeordnete strategische Ziel bleibt die weitere Stärkung der Ertragskraft und somit die Erhöhung der Thesaurierungskraft der Bank. Die strategische Planung der Bank fokussiert dabei auf Maßnahmen zur Verbesserung des Zins- und Provisionsüberschusses, zur Erhöhung der Kosteneffizienz sowie zur Beherrschung der Risiken.

Die von den MaRisk geforderte jährliche Anpassung der Geschäfts- und Risikostrategie bildet hierfür den formalen Planungsrahmen. Bei der operativen Planung und Steuerung kommt unser integrierter Jahresplanungsprozess zum Tragen. Dieser synchronisiert die Vertriebsziele, die Steuerung der dezentralen und zentralen Komponenten des Verwaltungsaufwands – einschließlich unseres Projektportfolios – mit der unterjährig laufend fortgeschriebenen GuV-Vorschaurechnung. Alle Ertrags- und Kostenkomponenten sowie die Risikotragfähigkeit werden ständig überwacht beziehungsweise rollierend weitergeplant, sodass die Bank angemessen zeitnah auf Ertrags- oder Kostenschwankungen reagieren kann.

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

AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE

Der Ausblick auf die weltweite Konjunktur ist deutlich von Optimismus geprägt. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich der breite Aufschwung fortsetzt. So erwartet der IWF für die Jahre 2018 und 2019 einen Anstieg des globalen Bruttoinlandsprodukts um jeweils 3,9 Prozent.

Der Aufschwung beruht im Wesentlichen auf dem kräftigen Wachstum in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften, für die ein weiterer Anstieg der Produktion vorhergesagt wird. Für den Euroraum erwartet die EZB mit 2,3 Prozent ein Wachstum in Höhe des Berichtsjahres. Erst für das Jahr 2019 wird vor dem Hintergrund einer möglichen nachlassenden geldpolitischen Unterstützung ein etwas schwächeres Wachstum von 2,0 Prozent prognostiziert.

Das kräftige und breite Wachstum der deutschen Wirtschaft wird im Jahr 2018 anhalten. Die Bundesregierung prognostiziert daher in ihrem aktuellen Jahreswirtschaftsbericht einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 2,4 Prozent. Dieses wird weiterhin von der Binnenwirtschaft, insbesondere dem privaten Konsum, gestützt. Für die Bauinvestitionen wird ebenfalls ein deutlicher Anstieg vorhergesagt, der vor allem auf den weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen beruht. Allerdings ist die Auslastung der Kapazitäten der Bauindustrie bereits so hoch, dass dies zunehmend zu Engpässen und steigenden Preisen führt. Der Export profitiert von der guten Weltkonjunktur und wird damit ebenfalls zum Wachstum beitragen. Die Inflationsrate wird sich voraussichtlich weiter auf dem Niveau des Jahres 2017 bewegen und damit immer noch moderat ausfallen. Angesichts der guten Konjunktur wird sich auch die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes fortsetzen. So wird zum einen das Beschäftigungswachstum weitergehen und zum anderen die Arbeitslosigkeit zurückgehen. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft rechnet dabei mit einer Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent im Jahresdurchschnitt.

Die Risiken für die Weltkonjunktur und damit eingeschlossen die deutsche Konjunktur werden inzwischen vornehmlich in der Normalisierung der Geldpolitik gesehen, die zu einer Verunsicherung der Kapitalmärkte führen kann. Politische Risiken, wie etwa der

Ausgang der Brexit-Verhandlungen oder auch protektionistische Tendenzen insbesondere in den USA, wurden Anfang 2018 von den Konjunkturforschern ebenfalls als mögliche Belastungsfaktoren genannt, jedoch weniger stark gewichtet als noch im Vorjahr.

Die Notenbanken werden in ihrer Geldpolitik im Jahr 2018 jedoch noch unterschiedlich agieren. In den USA werden mindestens zwei Zinserhöhungen erwartet. Zudem dürfte die US-Notenbank ihre Bilanz weiter reduzieren. Demgegenüber wird damit gerechnet, dass die EZB und die Bank of Japan weiter mit unverändert niedrigen Leitzinsen und Neukäufen am Markt agieren. Das monatliche Volumen der Neukäufe von Anleihen wurde von der EZB bereits zum Jahresanfang 2018 von 60 Mrd. Euro auf 30 Mrd. Euro reduziert. Daraufhin könnte, sofern die Inflation Richtung 2 Prozent steigt, im Jahr 2019 eine erste Zinserhöhung anstehen. In diesem Umfeld rechnen wir mit leicht steigenden Zinsen. 10-jährige Bundesanleihen könnten von 0,43 Prozent zum Jahresanfang 2018 auf ein Niveau von ca. 1,0 Prozent binnen Jahresfrist ansteigen.

An den Devisenmärkten war in den vergangenen Monaten ein Erstarren des Euro zu beobachten. Inzwischen hat der Euro zum US-Dollar bereits annähernd die Kaufkraftparität von 1,25 US-Dollar erreicht und die vorherrschende Unterbewertung weitgehend abgebaut. Einen weiteren Anstieg erwarten wir kurzfristig nicht mehr. Auch gegenüber dem Schweizer Franken bewegt sich der Euro fester und erreicht inzwischen fast 1,20 CHF. Damit befindet sich der Schweizer Franken auf einem Kursniveau, das die Schweizerische Nationalbank vor einiger Zeit noch als Mindestkurs definiert hatte.

Die fortgesetzten Anleihekäufe der EZB im Rahmen des CBPP 3 sollten auch im Jahr 2018 für günstige Finanzierungsbedingungen der Pfandbrief-Emittenten sorgen. Expertenschätzungen gehen davon aus, dass sich die Emissionstätigkeit auf die ersten Monate des Jahres 2018 konzentrieren dürfte, da mit einer Reduzierung der Neukäufe der EZB die Spreads wieder anziehen könnten. Insgesamt wird nochmals ein Rückgang des Emissionsvolumens von Benchmark Covered Bonds auf rund 100 Mrd. Euro erwartet. Das liegt vor allem an einem gegenüber dem Jahr 2017 deutlich niedrigeren Refinanzierungsbedarf der Emittenten. Alles in allem werden aber Pfandbriefe und andere Covered Bonds ein bedeutendes Refinanzierungsinstrument bleiben. Dies gilt für Spezialinstitute wie die MünchenerHyp in besonderem Maße.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIENFINANZIERUNGSMÄRKTE

Von den positiven Konjunkturperspektiven werden die Immobilienmärkte ein weiteres Jahr profitieren und erneut wachsen. Übertragen auf die Märkte, in denen die MünchenerHyp aktiv ist, bedeutet dies:

Der deutsche Wohnungsmarkt wird auch 2018 durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet sein. Dies betrifft sowohl den Nutzermarkt – also die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum und Mietwohnungen – als auch den Anlegermarkt privater und institutioneller Investoren. Die Nachfrage wird zum einen weiterhin von den niedrigen Zinsen getrieben sein sowie zum anderen durch die demographische Entwicklung. Insbesondere die Zunahme von Single-Haushalten wird zu weiter steigenden Haushaltszahlen führen, aber auch die wieder wachsende Bevölkerung. Hinzu kommt, dass sich die Nachfrage von Seiten der Eigennutzer und Kapitalanleger weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen wird, da sie in den letzten Jahren angesichts des knappen Angebotes nicht befriedigt werden konnte.

Vor dem Hintergrund der hohen Kapazitätsauslastung des Baugewerbes und der rückläufigen Baugenehmigungen im Berichtsjahr ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Angebot in Zukunft spürbar ausweiten wird. Zudem bewegt sich die Leerstandsrate in vielen Städten seit mehreren Jahren deutlich unter der erforderlichen Fluktuationsreserve. Somit wird sich die beschleunigte Preisentwicklung auch im Jahr 2018 fortsetzen.

Für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind die Aussichten ebenfalls positiv. Gewerbeimmobilien, darunter vor allem Büroimmobilien, werden von nationalen und internationalen Investoren weiterhin stark nachgefragt werden. Die Transaktionsanzahl und das Transaktionsvolumen werden dabei im Wesentlichen durch das insbesondere in den sieben größten Märkten limitierte Angebot bestimmt werden. Somit rechnen die Experten mit einer Stabilisierung des Transaktionsvolumens auf dem hohen Niveau des Jahres 2017.

Auf dem Nutzermarkt wird für 2018 eine anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen erwartet, wobei hier auch ein sehr geringes Angebot – insbesondere in den bevorzugten Bürolagen – das Marktgeschehen bestimmen wird. Neu gebaute Flächen sind angesichts der hohen Vorvermietungsquote ebenfalls knapp, was dazu führen dürfte, dass die Mieten in den sieben größten Märkten erneut steigen werden. Gekoppelt mit dem hohen Anlagedruck institutioneller Anleger,

der erneut leicht sinkende Renditen zur Folge haben wird, werden die Preise für Gewerbeimmobilien vorerst weiter steigen. Erst ein spürbarer Anstieg der Kapitalmarktzinsen dürfte den Rückgang der Anfangsrenditen und somit den weiteren Preisanstieg eindämmen.

Die möglichen Auswirkungen des Brexit beeinflussen nach wie vor die Entwicklung des Immobilienmarktes in Großbritannien. Da aber für 2018 nur eine leichte Abschwächung des Wirtschaftswachstums prognostiziert wird, steigt bei internationalen Investoren wieder das Interesse insbesondere am Londoner Immobilienmarkt. Somit dürfte Großbritannien im Jahr 2018 seine Vorrangstellung im europäischen Investmentmarkt behaupten. Der Büronutzermarkt befindet sich jedoch in einer bereits weit fortgeschrittenen Wachstumsphase, sodass sich der im zweiten Quartal 2017 abzeichnende Trend stabiler Mieten fortsetzen dürfte. Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes hängt nicht unwesentlich davon ab, wie viele Unternehmen infolge des Brexit ihren Standort und somit Arbeitsplätze in andere europäische Länder verlagern werden. Das gilt vor allem für den Großraum London, sodass dort ein schwächerer Anstieg der Häuserpreise als im übrigen Großbritannien erwartet wird. Auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte sich diese Entwicklung noch deutlicher bemerkbar machen. Während für London sinkende Mieten prognostiziert werden, gehen die Vorhersagen für Großbritannien von einem Anstieg von 2 Prozent für 2018 aus.

Mit dem Aufschwung der Wirtschaft gewinnen französische Immobilien zusätzlich an Attraktivität für internationale Investoren. Hinzu kommen die günstigen finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Somit wird unter der Voraussetzung eines ausreichenden Objektangebotes ein steigendes Investitionsvolumen erwartet. Der Wohnungsmarkt in Frankreich wird bei Nutzern und Anlegern angesichts der weiterhin niedrigen Zinsen seinen Aufwärtstrend fortsetzen und durch weiter steigende Kaufpreise und Mieten gekennzeichnet sein.

Günstige Rahmenbedingungen bestehen 2018 auch am niederländischen Investmentmarkt. Sie werden zu einem nochmaligen Nachfrageanstieg vor allem ausländischer Investoren führen, wobei vor dem Hintergrund des begrenzten Angebotes die Bereitschaft, risikoreichere Investitionen abseits der Toplagen zu tätigen, wachsen dürfte. Im Fokus der Investoren werden weiterhin Büroimmobilien stehen, da der Nutzermarkt mit hoher Büroflächennachfrage Wertsteigerungen durch Mietzuwächse verspricht. Auf dem institutionellen Wohnungsmarkt dürfte sich die Verknappung des Angebotes fortsetzen, sodass die Renditen für Wohnimmobilien im Bestand sinken werden.

Zugleich wird eine spürbare Belebung der Neubautätigkeit erwartet, sodass auch Projektentwicklungen und Objekte in Bau davon profitieren werden.

Auf dem Schweizer Wohnungsmarkt werden sich die Teilmärkte zunehmend in unterschiedliche Richtungen entwickeln. Auf dem Mietwohnungsmarkt wird der Rückgang der Mieten anhalten, da der Anteil des Mietwohnungsneubaus am Gesamtneubau hoch bleiben dürfte. Die Kaufpreise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden hingegen weiter steigen. Diese Entwicklung wird einerseits durch das anhaltend niedrige Zinsniveau getragen, andererseits durch einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Die Prognosen für den US-amerikanischen Gewerbeimmobilienmarkt sind gemischt, gehen aber eher davon aus, dass sich die Wachstumsphase verlangsamen wird. So wird für den Büroimmobilienmarkt trotz einer rückläufigen Neubautätigkeit mit einer leicht steigenden Leerstandsrate gerechnet. Auch das Mietwachstum dürfte sich in einigen Regionen weiter abschwächen. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass sich das Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien erneut reduziert. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine rege Neubautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern aus. Für den Investmentmarkt bieten sich dadurch zahlreiche Kaufoptionen. Demgegenüber wird für den Mietwohnungsmarkt eine weitere Abschwächung des Mietpreisanstiegs erwartet.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Unsere Neugesäftsplanung für das Jahr 2018 baut auf Rahmenbedingungen auf, die sich von denen des Berichtsjahres nicht wesentlich unterscheiden. Die gute Konjunktur und niedrige Zinsen sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Dabei gehen wir bei der Zinsentwicklung von moderat steigenden und damit immer noch sehr attraktiven Zinsen aus. Da sich die Zahl der Anbieter weiter erhöht, verstärkt sich der Wettbewerb und damit der Druck auf die Margen. Dies gilt sowohl für die private wie die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Vor diesem Hintergrund planen wir, das Neugeschäft gegenüber dem Berichtsjahr insgesamt leicht auszuweiten, da bei den vorherrschenden Wettbewerbsbedingungen und dem inzwischen erreichten Niveau keine dynamischen Steigerungen zu erwarten sind.

Der Schwerpunkt unserer Neugesäftsplanung liegt weiterhin auf der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland. Unsere zentralen Partner in diesem Geschäftsfeld sind die Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Diese verfügen über eine ausgeprägte Vertriebskraft und Kundennähe. Sie konnten deshalb in den vergangenen Jahren ihren Marktanteil stetig ausbauen. Wir gehen davon aus, dass sie auch im Jahr 2018 in der Wohnimmobilienfinanzierung stärker als der Markt wachsen werden.

Zum Ausbau unserer gemeinsamen Marktposition haben wir Januar 2018 ein neues Darlehensprodukt eingeführt: das MünchenerHyp Familiendarlehen. Durch seine Ausrichtung als nachhaltige Finanzierungslösung für Eltern mit Kindern ist es ein innovatives Angebot, mit dem wir uns von anderen Anbietern positiv differenzieren. Darüber hinaus werden wir die Auszahlungs- und Bestandsprozesse in den Banksystemen weiterentwickeln und damit einen bedeutenden Schritt in Richtung Digitalisierung des gesamten Kreditprozesses vornehmen. Ziel dabei ist es, die Wahrnehmung der Partnerbanken als moderne und leistungsfähige Immobilienfinanzierer zu stärken und damit das Vermittlungsgeschäft auszubauen.

In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern planen wir ein moderates Wachstum des Neugeschäfts. In der Schweiz werden die Negativzinsen weiter den Wettbewerb in der privaten Immobilienfinanzierung verschärfen. In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance erwarten wir deshalb ein Neugeschäft auf Vorjahresniveau.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung planen wir ebenfalls ein Neugeschäft auf dem Niveau des Jahres 2017. Der Fokus der Neugeschäftstätigkeit wird dabei auf Deutschland liegen. Zusätzlich wollen wir verstärkt ausländische Investoren bei ihren Investitionsvorhaben in Deutschland mit attraktiven Finanzierungsangeboten begleiten.

Im Auslandsgeschäft planen wir ein moderates Wachstum in allen von der Bank bedienten Märkten. Dabei werden wir sowohl inländische Kunden ins Ausland als auch ausländische Kunden in ihre jeweiligen Zielmärkte begleiten. In den USA beschränken wir uns weiterhin auf die Beteiligung an US-Finanzierungen anderer Banken.

Wir sehen für 2018 eine lebhaftere Entwicklung der Syndizierungsmärkte, da es einen deutlichen Trend zu immer größeren Finanzie-

rungsvolumina gibt. Nur wenige Banken sind jedoch bereit, große Finanzierungsvolumina von 100 Mio. Euro oder mehr komplett auf die Bilanz zu nehmen. Daher rechnen wir für 2018 mit einem Anstieg an Club Deals und einem steigenden Sekundärmarkt volumen. Wir planen deshalb, das Syndizierungsgeschäft zu intensivieren. Auf der einen Seite werden wir uns in signifikantem Umfang an Finanzierungen Dritter beteiligen. Auf der anderen Seite werden wir wieder größere Volumina eigener Finanzierungen an andere Banken abgeben. Auf diese Weise wird eine gute Risikodiversifikation angestrebt. Dabei werden wir auch unser erfolgreiches Verbundsyndizierungsprogramm erweitern.

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken dient unverändert in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen. Für das Jahr 2018 wird deshalb eine weitere Bestandsreduzierung im Kapitalmarktgeschäft angestrebt, die voraussichtlich niedriger als in den Vorjahren ausfallen wird.

Für 2018 planen wir mit einem Refinanzierungsbedarf zwischen 6 und 7 Mrd. Euro. Davon werden voraussichtlich 5,5 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt generiert. Wie im Vorjahr gehen wir davon aus, dass wir zwei großvolumige Emissionen begeben werden, mit dem zusätzlichen Potenzial von Aufstockungen bestehender Anleihen. Durch die Kooperation mit der Schweizer PostFinance wird die MünchenerHyp weiterhin Bedarf in Schweizer Franken haben. Darüber hinaus werden wir attraktive Gelegenheiten in anderen Fremdwährungen zur weiteren Diversifizierung unserer Investorenbasis nutzen.

Zur Erweiterung des Refinanzierungsmixes haben wir im Jahr 2017 ein verbundkonformes Einlagenprodukt für Privatkunden entwickelt, das über die genossenschaftlichen Partnerbanken vertrieben werden soll. In Pilotphasen wurden Technik und Markt-gängigkeit erfolgreich getestet, sodass wir planen, dieses Einlagenprodukt künftig dauerhaft anzubieten.

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten werden wir auch im Jahr 2018 ausbauen. In diesem Rahmen ist es unser Ziel, das MünchenerHyp Familiendarlehen erfolgreich am Markt zu platzieren und so unser Portfolio an nachhaltigen Finanzierungen auszubauen. Außerdem arbeiten wir daran, das notwendige Volumen deckungsfähiger Hypotheken für die Emission eines weiteren nachhaltigen Pfandbriefs zu erreichen.

Wir streben an, den Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft im Jahr 2018 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 zunehmend positiv auf das Ergebnis der Bank auswirken. So erwarten wir für das Jahr 2018 eine weitere Ergebnisverbesserung.

Bei den Verwaltungsaufwendungen rechnen wir im Jahr 2018 mit einer erneuten Erhöhung. Wir gehen derzeit dennoch von einer leicht zurückgehenden Cost-Income-Ratio aus.

Bei der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft ist nach den uns aktuell vorliegenden Erkenntnissen von einer stabilen Entwicklung auszugehen.

Wir sind zuversichtlich, dass wir bei dem prognostizierten guten Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2018 erreichen werden und unsere Marktposition weiter ausbauen können. Wir rechnen mit einem Jahresüberschuss über 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.