



**MÜNCHENER
HYPOTHEKENBANK**

DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK: EINE STARKE IMMOBILIENBANK

Unser Geschäft ist die private und gewerbliche Finanzierung von Immobilien. Dafür engagieren sich 643 Mitarbeitende.

Unser Anspruch: Als verlässlicher Partner pflegen wir nachhaltige Geschäftsbeziehungen zu unseren Kunden. In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung arbeiten wir mit den Volks- und Raiffeisenbanken zusammen, darüber hinaus in Deutschland und Österreich mit freien Finanzierungsvermittlern und in der Schweiz mit PostFinance.

Unser nationales und internationales gewerbliches Kreditgeschäft steuern wir zentral von München aus. Der Schwerpunkt unserer Refinanzierung liegt auf Hypothekendarlehen, als deren Emittentin wir an den Kapitalmärkten einen ausgezeichneten Ruf haben.

Zins- und
Provisionsüberschuss
Mio. €

451

2022: 333 (+36%) ↗

Cost-Income-Ratio
in %

36,5

2022: 46,9 (-10,4 PP*) ↘
* Prozentpunkte

Ergebnis der normalen
Geschäftstätigkeit
Mio. €

171

2022: 133 (+28%) ↗

Bilanzsumme
Mrd. €

54,1

2022: 54,2 (0%) →

Bestand
Hypothekendarlehen
Mrd. €

46,5

2022: 45,9 (+1%) ↗

Hypothekenneugeschäft
Mrd. €

2,9

2022: 5,4 (-46%) ↘



INHALT

4 Vorwort

7 Der Beginn einer neuen Partnerschaft: die Münchener Hypothekbank und die Kunst

8 LAGEBERICHT

9 Grundlagen der Geschäftstätigkeit und des Geschäftsmodells

- 10 Integration der Warburg Hypothekbank
- 10 Geschäftsstrategie und Unternehmensplanung

11 Wirtschaftsbericht

- 11 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 15 Geschäftsentwicklung
- 18 Finanzielle und nichtfinanzielle
Leistungsindikatoren
- 19 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- 22 Rating, Nachhaltigkeit und
rechtliche Rahmenbedingungen
- 24 Organe, Gremien und Personal

25 Risiko-, Prognose- und Chancenbericht

- 25 Risikobericht
- 34 Ausblick – Chancen und Risiken

38 JAHRESABSCHLUSS

- 39 Bilanz
- 43 Gewinn- und Verlustrechnung
- 45 Eigenkapitalpiegel und Kapitalflussrechnung

47 ANHANG

- 49 Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsmethoden
- 52 Angaben zur Bilanz – Gewinn- und
Verlustrechnung
- 62 Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz
- 78 Sonstige Angaben
- 79 Organe
- 80 Prüfungsverband
- 81 Haftungsverpflichtungen

82 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

88 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

90 Bericht des Aufsichtsrats

93 WEITERE INFORMATIONEN

- 94 Tagesordnung der
General(-Vertreter-)Versammlung
- 94 Die Mitglieder der Vertreterversammlung
- 95 Genossenschaftlicher Beirat
- 96 Büros der Münchener Hypothekbank

97 Impressum

VORWORT

Sehr gute Arbeitsergebnisse und Geschäftserfolge,

»Wir haben ein sehr gutes Ergebnis erzielt, das es uns erlaubt, für unsere Mitglieder eine attraktive Dividende auszuschütten und die Rücklagen deutlich zu stärken.«

das zurückliegende Geschäftsjahr war für die Münchener Hypothekbank außergewöhnlich. In einem herausfordernden Marktumfeld haben wir ein sehr gutes Ergebnis erzielt, das es uns erlaubt, für unsere Mitglieder eine attraktive Dividende auszuschütten und zugleich die Rücklagen deutlich zu stärken. Dazu beigetragen hat im vergangenen Jahr die erfolgreiche Übernahme der Warburg Hypothekbank – die erste in der Geschichte der Münchener Hypothekbank.

Die Lage an den Immobilienmärkten war 2023 national und international von starker Unsicherheit geprägt. So haben die schwache Konjunktur und das höhere Zinsniveau zu Wertanpassungen bei Immobilien geführt. Davon betroffen waren auch die Immobilienfinanzierungsmärkte, da die Nachfrage deutlich zurückging – sowohl nach Finanzierungen für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien.

Trotz des marktbedingt rückläufigen Neugeschäfts konnte die Bank ihre Darlehensbestände leicht ausbauen. Darüber hinaus trugen die von der Warburg Hypothekbank übernommenen Immobilienfinanzierungen sowie die Nutzung von Opportunitäten bei öffentlichen Finanzierungen zum weiteren Wachstum bei.

Auch an den Finanzmärkten hatten sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Die hohen Inflationsraten und die Zinserhöhungen der Notenbanken ließen die Konditionen für Neuemissionen ansteigen. Dank unseres hervorragenden Marktzugangs und unserer

DR. HOLGER HORN
VORSITZENDER DES VORSTANDS





Reputation als verlässlicher Emittent konnten wir uns zu guten Bedingungen refinanzieren. Vor allem unsere fünf großen Benchmark-Emissionen wurden von den Investoren außerordentlich stark nachgefragt. Ein fester und wesentlicher Bestandteil unserer Emissionen sind inzwischen nachhaltige Wertpapiere. So haben wir im zurückliegenden Jahr grüne Pfandbriefe und andere grüne Wertpapiere im Volumen von 1,5 Mrd. Euro platziert.

Insgesamt hat sich unsere Ertragslage im Jahr 2023 erneut verbessert. Dazu beigetragen haben unser auf 46,5 Mrd. Euro angewachsener Hypothekenbestand

»Unsere Ertragslage hat sich erneut verbessert. Dazu beigetragen haben unser gestiegener Hypothekenbestand und positive Effekte aus der Zinswende.«

ULRICH SCHEER
MITGLIED DES VORSTANDS

mit Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und der Schweiz sowie positive Effekte aus der Zinswende.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Marktlage für Büroimmobilien haben wir im vergangenen Jahr unsere Risikovorsorge für das Kreditgeschäft auf rund 100 Mio. Euro ausgeweitet. Weitere ca. 20 Mio. Euro haben wir an pauschaler beziehungsweise freiwilliger Risikovorsorge gebildet.

Den Jahresüberschuss konnten wir um fast 50 Prozent auf 102,1 Mio. Euro steigern. Dies ermöglicht es uns, unsere Rücklagen zu stärken und unsere Mitglieder mit einer im gegenwärtigen Zinsumfeld attraktiven Dividende am Erfolg ihrer Münchener Hypothekbank

»Für das Jahr 2024 erwarten wir in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld ein stabiles Ergebnis.«

zu beteiligen. Wir haben daher der Vertreterversammlung eine Dividende von 4,0 Prozent je Mitgliedsanteil vorgeschlagen.

Für das Jahr 2024 erwarten wir noch keine Trendwende an den Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkten. Deshalb gehen wir in unseren Planungen von einem zurückhaltenden Neugeschäft aus, da sich die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen nach unserer Einschätzung nur langsam erholen wird. Das Marktumfeld bleibt somit herausfordernd. Wir sind deshalb in unserer Risikovorsorge weiter konservativ, gehen jedoch davon aus, dass sie nicht mehr so hoch wie im Berichtsjahr ausfallen wird. Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2024 ein stabiles Ergebnis.

Unseren Mitarbeitenden danken wir für ihren hervorragenden Einsatz in einem sehr anspruchsvollen Geschäftsjahr. Mit ihren Leistungen haben sie die Münchener

MARKUS WIRSEN
MITGLIED DES VORSTANDS

Hypothekbank weiter vorangebracht. Mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern unserer Bank haben wir gut und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Dafür gilt ihnen unser herzlicher Dank. Unseren Partnern, Kunden und Investoren danken wir für ihr Vertrauen.

Freundliche Grüße

Dr. Holger Horn
Vorsitzender
des Vorstands

Ulrich Scheer
Mitglied
des Vorstands

Markus Wirsen
Mitglied
des Vorstands



DER BEGINN EINER NEUEN PARTNERSCHAFT: DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK UND DIE KUNST

Einige von Ihnen erinnern sich vielleicht an die Eröffnung der Ausstellung „Den Gang entlang mit Blick zum Garten“, die in unseren Räumlichkeiten im Karl-Scharnagl-Ring im Juni 2023 stattfand. Zu Gast im Haus hießen wir die Studierenden der Klasse Hildebrandt der Akademie der Bildenden Künste München, mitsamt Professor Gregor Hildebrandt und seiner künstlerischen Mitarbeiterin Maria Justus, mit ihren Werken willkommen und freuten uns über einen gelungenen ersten Schritt zum Beginn einer neuen Partnerschaft – die Münchener Hypothekbank und die Kunst. Ein Ergebnis dieser Partnerschaft ist auch das Cover dieses Geschäftsberichts, das von der Künstlerin Ruscha Voormann (Klasse Hildebrandt) gestaltet wurde.

Wir freuen uns sehr, dass die Klasse Hildebrandt bereits an einer Folgeausstellung arbeitet, welche im Sommer 2024 eröffnet werden soll. Mit neuen Positionen und neuen Arbeiten, denn so wie die Klasse selbst, sind auch wir stets im Wandel.



Gemälde: Lorenz Egle, Steine: Astrid Bauer.



**WEITERE INFORMATIONEN
ZUR AUSSTELLUNG**

LAGEBERICHT

- 9 GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DES GESCHÄFTSMODELLS
- 10 Integration der Warburg Hypothekbank
- 10 Geschäftsstrategie und Unternehmensplanung
- 11 WIRTSCHAFTSBERICHT
- 11 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 11 Konjunkturelle Entwicklung
 - 11 Finanzmärkte
 - 12 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte
- 15 Geschäftsentwicklung
 - 15 Hypothekenneugeschäft
 - 17 Öffentliche und liquide Investments
 - 17 Refinanzierung
- 18 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
 - 18 Gesamtneugeschäft Immobilienfinanzierungen
 - 18 Betriebsergebnis nach Risikovorsorge
 - 18 Verwaltungsaufwand
- 18 Cost-Income-Ratio (CIR)
- 19 Return on Equity (RoE) vor Steuern
- 19 Anteil nachhaltiger Darlehen am Neugeschäft im Mengengeschäft der privaten Wohnimmobilienfinanzierung
- 19 Anteil grüner Finanzierungen im gewerblichen Immobilienfinanzierungsbestand
- 19 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - 19 Ertragslage
 - 20 Finanzlage
 - 21 Vermögenslage
- 22 Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen
 - 22 Rating
 - 22 Nachhaltigkeit
 - 23 Gesonderter nichtfinanzieller Bericht
 - 23 Regulatorische Rahmenbedingungen
- 24 Organe, Gremien und Personal
 - 24 Organe und Gremien
 - 24 Personal
 - 24 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB
- 25 RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT
- 25 Risikobericht
 - 25 Adressenausfallrisiko
 - 29 Marktpreisrisiken
 - 31 Liquiditätsrisiko
 - 32 Beteiligungsrisiko
 - 32 Operationelle Risiken
 - 32 Migrationsrisiken
 - 33 Immobilienrisiken
 - 33 Modellrisiken
 - 33 Risikotragfähigkeit
 - 33 Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung
 - 34 Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren
- 34 Ausblick – Chancen und Risiken
 - 34 Konjunktur und Finanzmärkte
 - 35 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte
 - 35 Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekbank
 - 37 Vorbehalt zu Zukunftsaussagen



GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DES GESCHÄFTSMODELLS

Die Münchener Hypothekbank ist ein Kreditinstitut, das auf die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für private und gewerbliche Kunden spezialisiert ist. Der Hauptsitz ist München. Die Bank unterhält zudem eine Niederlassung in Berlin sowie bundesweit zehn Büros. Ihre Rechtsform ist die eingetragene Genossenschaft.

Als konzernunabhängiges Kreditinstitut ohne Mehrheitsbeteiligung hat die Bank rund 57.000 Mitglieder (Stand 31. Dezember 2023). Anteilseigner sind vor allem Kreditgenossenschaften und Privatpersonen. Mit einer Bilanzsumme von 54,1 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2023 und 643 Mitarbeitenden untersteht die Münchener Hypothekbank als bedeutend eingestuftes Kreditinstitut der direkten Aufsicht durch die Europäische Zentralbank (EZB).

Die Münchener Hypothekbank gehört zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe, bestehend aus 737 Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie anderen genossenschaftlichen Verbundunternehmen, wie zum Beispiel der DZ BANK, der R+V Versicherung, der Union Investment und der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Die Kerngeschäftsfelder der Bank sind die Finanzierungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien im In- und Ausland. Damit betreibt die Bank unter den auf Immobilienfinanzie-

rungen spezialisierten Instituten als eines der wenigen sowohl die private Wohnimmobilienfinanzierung als auch die großvolumige Finanzierung gewerblicher Immobilien. Hinzu kommen Investitionen in hochliquide Bank- und Staatstitel, die vorrangig zur Steuerung der Liquidität und der Deckungsmasse erworben werden.

Bei der Wohnimmobilienfinanzierung vergibt die Münchener Hypothekbank Darlehen an Privatkunden in Deutschland über ihre Kooperationspartner. Zu diesen gehören die Volksbanken und Raiffeisenbanken und andere genossenschaftliche Kreditinstitute sowie freie Finanzvermittler / Maklervertriebe. Darüber hinaus arbeitet die Münchener Hypothekbank in der Schweiz mit der PostFinance und in Österreich mit ausgewählten Vermittlern zusammen. Die Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken erfolgt über die elf Büros der Münchener Hypothekbank in den Städten Augsburg, Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Köln, München, Münster, Nürnberg und Stuttgart.

Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden hauptsächlich Wohnimmobilien, Bürogebäude, Hotels sowie Einzelhandels- und Logistikimmobilien im In- und Ausland finanziert. Im Ausland ist die Münchener Hypothekbank in Belgien, Frankreich, Luxemburg, den Niederlanden, Öster-

reich, Spanien, dem Vereinigten Königreich sowie den Vereinigten Staaten aktiv. Das Geschäft setzt sich aus Direkt- und Konsortialgeschäft zusammen und wird im Inland teilweise auch über die Volksbanken und Raiffeisenbanken vermittelt.

Die Refinanzierung erfolgt vor allem über Hypothekendarlehen, die von der Ratingagentur Moody's mit der Bestnote Aaa bewertet werden. Zudem werden am Kapitalmarkt ungedeckte Inhaberschuldverschreibungen emittiert sowie Mittel am Geldmarkt aufgenommen. Die Anleger sind vornehmlich institutionelle Investoren wie Asset-Manager und Fonds, Pensionskassen, Versicherungen und (Zentral-)Banken, aber auch private Anleger.

Die Münchener Hypothekbank gehört der BVR Institutsversicherung an. Das Sicherungssystem ist eine Einrichtung der BVR Institutssicherung GmbH, Berlin (BVR-ISG), die als amtlich anerkanntes Einlagensicherungssystem gilt. Darüber hinaus ist die Bank der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V. (BVR-SE) angeschlossen, die aus dem Garantiefonds und dem Garantieverbund besteht.



Integration der Warburg Hypothekbank

Im Berichtsjahr wurde die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG (Warburg Hypothekbank) auf die Münchener Hypothekbank verschmolzen. Die für die Verschmelzung notwendigen Beschlüsse wurden durch die Hauptversammlung der Warburg Hypothekbank am 24. April 2023 und durch die Vertreterversammlung der Münchener Hypothekbank am 22. April 2023 gefasst. Die Eintragung der Verschmelzung im Genossenschaftsregister erfolgte planmäßig am 23. Juni 2023.

Anfang November 2022 hatte die Münchener Hypothekbank einen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Anteile an der Warburg Hypothekbank unterzeichnet. Nach Erhalt der erforderlichen behördlichen Genehmigungen konnte der Anteilserwerb planmäßig am 1. Juni 2023 erfolgen.

Bis zur Verschmelzung auf die Münchener Hypothekbank war die Warburg Hypothekbank damit eine einhundertprozentige Tochtergesellschaft der Münchener Hypothekbank. Die Verschmelzung erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2023.

Die Warburg Hypothekbank war eine vor allem auf langfristige Immobilienfinanzierungen sowie die Refinanzierung dieser Geschäfte fokussierte Bank. Zielkunden waren Investoren oberhalb des standardisierten Massengeschäfts mit Objekten in den Metropolregionen Deutschlands.

Geschäftsstrategie und Unternehmensplanung

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben insbesondere die hohen Zinsen sowie die Themen ESG (Environmental, Social and Governance), Bankenregulierung und Digitalisierung auf die Kreditwirtschaft gewirkt. Die anhaltende Dynamik in diesen Feldern lässt es wahrscheinlich erscheinen, dass bestehende Strukturen der Bankenbranche sich weiter verändern werden. Die Münchener Hypothekbank beobachtet und bewertet diese Entwicklungen laufend vor dem Hintergrund ihrer Geschäftstätigkeit.

Die Grundlagen der Geschäftstätigkeit der Münchener Hypothekbank werden in der Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt. Die strategische Ausrichtung wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt. Im Rahmen der im Jahr 2023 initiierten Weiterentwicklung wurde die strategische Ausrichtung der Bank in ihren bestehenden Geschäftsfeldern grundsätzlich bestätigt. Diese sollen weiterentwickelt werden und zusätzlich sollen weitere Geschäftsfelder als mögliche Ergänzung zum Kerngeschäft exploriert werden.

Dabei beabsichtigt die Münchener Hypothekbank, sich entlang ihres Wertbeitrags für die Genossenschaftliche FinanzGruppe für ihre Kunden und für ihre Mitglieder als nachhaltiges Institut zu positionieren. Die Münchener Hypothekbank sieht sich dabei als integraler Bestandteil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Ihren Kunden und Partnerbanken bietet die Münchener Hypothekbank

individuelle Finanzierungslösungen. Dabei ist das Thema ESG im Kerngeschäft und in der Strategie der Bank fest verankert. Die Digitalisierung sieht die Münchener Hypothekbank als Chance, das Geschäftsmodell kontinuierlich weiterzuentwickeln und effiziente Geschäftsprozesse zu gestalten.

Zur Erreichung der strategischen Ziele wurden konkrete Maßnahmen definiert, die in den kommenden Jahren konsequent umgesetzt werden sollen. Dabei kommt dem MaRisk-konformen Strategieprozess eine zentrale Bedeutung zu. Ausgangspunkt des jährlichen Strategiezyklus ist ein strategischer Rückblick im Sinne eines Umsetzungs- und Wirkungscontrollings der eingeschlagenen Maßnahmen. Im Rahmen der in den Strategieprozess integrierten Jahresplanung werden die Vertriebsziele sowie die zentralen und dezentralen Komponenten des Verwaltungsaufwands zusammengeführt. 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 die angemessene Eigenmittelausstattung ein.



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft zeigte sich im Jahr 2023 widerstandsfähig, wuchs jedoch mit 3,1 Prozent langsamer als im Vorjahr. Mehrere Einflussfaktoren dämpften die globale Konjunktur-entwicklung, allen voran die hohe Inflation und die deutliche Straffung der Geldpolitik. Hinzu kamen die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten sowie die längerfristigen Nachwirkungen der Coronapandemie. Die straffe Geldpolitik entfaltete vor allem gegen Ende des Jahres ihre Wirkung und resultierte in einer deutlichen Abschwächung der Inflation. Trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Schwächephase entwickelten sich die globalen Arbeitsmärkte robust mit weiterhin niedrigen Arbeitslosenquoten.

Die Wirtschaft im Euroraum entwickelte sich schwach. Die Unsicherheit aufgrund der Verschlechterung der geopolitischen Lage nahm weiter zu. Zusätzlich belasteten der starke Preisdruck, die gestiegenen Zinsen und die schwache globale Nachfrage die Haushalte und Unternehmen. Deshalb erwartet die Europäische Zentralbank (EZB) für das Jahr 2023 lediglich ein Wachstum von 0,6 Prozent. Auch in Europa profitierte die Wirtschaftstätigkeit von der Stärke des Arbeitsmarktes, der sich trotz der Verlangsamung des Wirtschaftswachstums weiterhin gut entwickelte.

Die Inflation im Euroraum ging im Jahr 2023 merklich zurück und schwächte sich seit Jahresmitte unerwartet deutlich ab. Im Dezember 2023 fand der Rückgang der Inflationsrate im Euroraum jedoch ein vorläufiges Ende mit einem Anstieg auf

2,9 Prozent. Der Inflationsanstieg war hauptsächlich durch die Entwicklung in Deutschland getrieben, wo die Inflationsrate aufgrund von Sondereffekten bei den Energiepreisen höher als im europäischen Durchschnitt ausfiel. Doch auch in Deutschland war die Inflation im Gesamtjahr 2023 niedriger als im Vorjahr. Sie sank auf 5,9 Prozent gegenüber 6,9 Prozent im Jahr 2022.

Allgemein benötigte die deutsche Wirtschaft für die Erholung von den stark gestiegenen Energiepreisen im Jahr 2022 in einem angespannten geopolitischen Umfeld mehr Zeit. Die konjunkturelle Schwäche setzte sich in der zweiten Jahreshälfte fort und resultierte in einer Wirtschaftsleistung von minus 0,3 Prozent für das Gesamtjahr 2023. Ein wichtiger Grund dafür war die Zurückhaltung der Konsumenten, da die Inflation ihre Kaufkraft verminderte. Der Arbeitsmarkt schwächte sich zwar ab, entwickelte sich insgesamt aber stabil. Der Fachkräftemangel blieb ein beherrschendes Thema. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte und betrug im Jahresdurchschnitt 5,7 Prozent. Auffällig war, dass es trotz Fachkräftemangels und einer gestiegenen Arbeitslosigkeit weniger freie Stellen auf dem Markt gab.

FINANZMÄRKTE

Die Finanzmärkte waren 2023 durch Unsicherheiten geprägt. Hohe Inflationsraten, die starken Zinserhöhungen der Zentralbanken, die krisenhaften Entwicklungen am US-amerikanischen und Schweizer Bankenmarkt im Frühjahr 2023, geopolitische Konflikte und Rezessionsbefürchtungen sorgten unter den Marktteilnehmern für erhöhte Anspannung. Dennoch zeigten

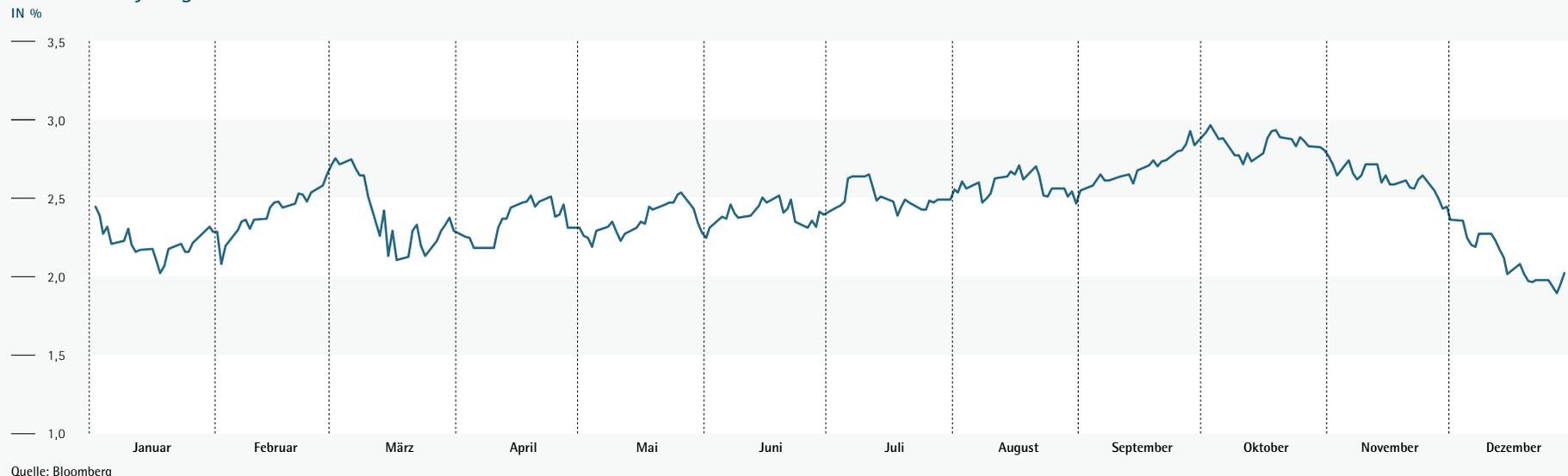
sich insbesondere die Aktienmärkte im Jahresverlauf sehr robust mit deutlichen Kurssteigerungen.

Die Notenbanken reagierten bereits im ersten Quartal 2023 auf die hohe Inflation mit weiteren Zinsschritten. So nahm die US-amerikanische Notenbank FED während des Jahres vier Zinserhöhungen um insgesamt 1,00 Prozentpunkte auf eine aktuelle Bandbreite von 5,25 Prozent bis 5,50 Prozent vor. Die EZB erhöhte in sechs Zinsschritten den Hauptrefinanzierungssatz von 2,50 Prozent auf 4,50 Prozent.

Um den Liquiditätsüberhang im Geldsystem weiter zu verringern, schränkte die EZB die Wiederanlage fälliger Wertpapiere aus ihren Kaufprogrammen ein. Im APP-Programm wird keine Wiederanlage mehr betrieben und die Bestände verringern sich mit der Fälligkeit der Wertpapiere. Die Tilgungsbeträge der im PEPP-Programm erworbenen Wertpapiere sollen bis zur Jahresmitte 2024 vollumfänglich wieder angelegt werden.

Die starken Zinserhöhungen der Notenbanken sorgten für weitere Renditeanstiege und eine volatile Entwicklung am Rentenmarkt. So sanken die Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen zum Jahresanfang deutlich von 2,57 Prozent auf unter 2 Prozent Mitte Januar, um bis Anfang März wieder auf 2,75 Prozent zu steigen. Der Jahreshöchststand der Renditen wurde Anfang Oktober mit über 3 Prozent erreicht. Niedrigere Inflationsraten und aufkommende Zinssenkungsfantasien ließen die Rendite zum Jahresende wieder auf rund 2 Prozent fallen.

Rendite zehnjähriger Bundesanleihen 2023



Am Devisenmarkt konnte der Euro gegenüber dem US-Dollar im Laufe des Jahres leichte Wertzuwächse erzielen. Von 1,07 EUR/USD zu Jahresbeginn legte der Euro bis auf 1,10 EUR/USD zum Jahreswechsel zu. Die schnelleren Zinssenkungsschritte der US-Notenbank und Konjunktursorgen hinsichtlich der US-amerikanischen Wirtschaft haben diese Entwicklung unterstützt.

Der Schweizer Franken konnte zum Euro deutlich an Wert gewinnen. Gegenüber dem Jahresschlusskurs 2022 von 0,99 EUR/CHF stieg er bis zum Jahresende 2023 auf 0,93 EUR/CHF. Das britische Pfund erzielte zum Euro leichte Zugewinne und stieg von 0,89 EUR/GBP auf 0,87 EUR/GBP zum Jahresende. Die Kursveränderungen blieben hier sehr moderat, im gesamten Jahresverlauf handelte der Euro in einer engen Bandbreite von 0,85 EUR/GBP bis 0,89 EUR/GBP.

Am Covered-Bond-Markt waren die Emissionsaktivitäten über das gesamte Jahr außerordentlich hoch. Bereits am Jahresanfang nutzten viele Emittenten die niedrigeren Zinssätze und Spreads für Benchmark-Emissionen. Das steigende Emissionsvolumen sowie die erhöhte Unsicherheit aufgrund der Inflationsraten und Zinserhöhungen ließen die Emissions-spreads vor allem für lange Laufzeiten deutlich ansteigen. Darüber hinaus führten Risikoabwägungen dazu, dass die Investoren stärker kürzere Laufzeiten von drei bis fünf Jahren nachfragten. Die verstärkte Rückzahlung des TLTRO-III-Tenders durch die Banken wurde teilweise durch Covered-Bond-Emissionen refinanziert. Insgesamt wurden rund 192 Mrd. Euro an Benchmark-Covered-Bonds im Jahr 2023 begeben. Damit wurde das hohe Volumen des Vorjahres fast wieder erreicht. Emissionsstärkste Länder waren erneut Frankreich und Deutschland.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIEN-FINANZIERUNGSMÄRKTE

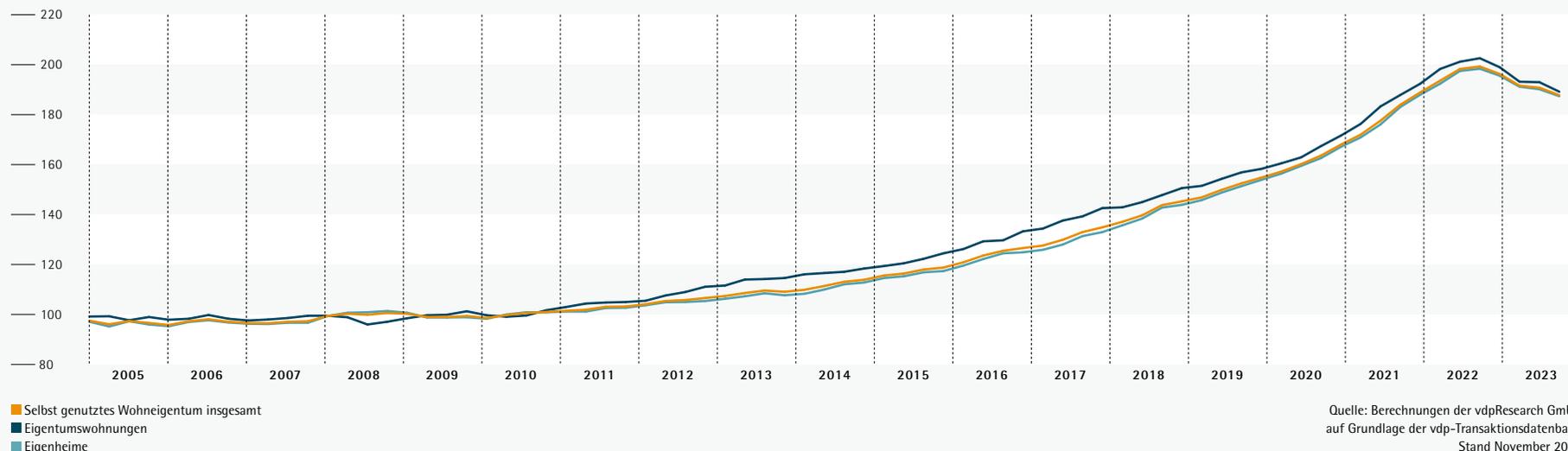
Wohnimmobilien Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt war 2023 durch eine hohe Unsicherheit geprägt. Die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten stellten sich als große Herausforderungen für alle Marktakteure dar. Das führte zum einen zu einer Insolvenzwelle bei Projektentwicklern und Bauträgern. Zum anderen meldeten Bauunternehmen einen starken Anstieg von Auftragsstornierungen und einen Rückgang bei Neuaufträgen. Insgesamt wurden im Zeitraum Januar bis Oktober 2023 nur knapp 180.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang um nahezu 30 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum entspricht. Weniger Baugenehmigungen wurden zuletzt im Jahr 2012 erreicht. Eingebrochen sind dabei sowohl die Genehmigungszahlen von Eigenheimen



Preisentwicklung selbst genutztes Wohneigentum

JAHR 2010 = 100



(minus 41 Prozent) als auch von Mehrfamilienhäusern (minus 25 Prozent). In der Konsequenz wurde das Ziel der Bundesregierung, der Bau von 400.000 neuen Wohnungen jährlich, deutlich verfehlt. Allein für 2023 gehen die aktuellen Prognosen von unter 250.000 fertiggestellten Wohnungen aus.

Das Transaktionsgeschehen brach als Folge von veränderten Finanzierungsbedingungen und den damit verbundenen unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern deutlich ein. Auf dem institutionellen Investmentmarkt wurden Wohnimmobilien im Wert von rund 6,5 Mrd. Euro umgesetzt. Im Vergleich zum bereits niedrigen Vorjahresergebnis entspricht dies einem Rückgang um mehr als 30 Prozent und stellt das niedrigste Ergebnis seit 2011 dar. Bei selbst genutztem Wohneigentum waren die Verkaufszahlen und die Geldumsätze ebenfalls stark rückläufig. Der Gutachterausschuss der Stadt München meldete beispiels-

weise auf dem Wohneigentumsmarkt ein Minus von 27 Prozent bei den Verkaufszahlen und ein Minus von 35 Prozent beim Geldumsatz für die ersten drei Quartale 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die schwache Neubautätigkeit und die Zurückhaltung beim Erwerb von Wohneigentum führte auf dem Mietwohnungsmarkt in zahlreichen Städten zu einer weiteren Verschlechterung der Marktsituation, auch weil die Außenzuwanderung weiterhin hoch war. Allein in den ersten zehn Monaten sind rund 1,7 Mio. Menschen aus dem Ausland zugezogen. Damit hat sich die Außenzuwanderung im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der starken Abnahme der Zuzüge von Schutzsuchenden aus der Ukraine zwar spürbar abgeschwächt, liegt aber noch deutlich über den Zahlen der Jahre davor. Somit sank der marktaktive Wohnungsleerstand erneut, der bereits Anfang 2023 in Wachstumsregionen nur noch bei 1,6 Pro-

zent lag. Zugleich verstärkte sich die Mietpreisdynamik. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen sind bundesweit im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2023 mit 6,5 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum stark gestiegen. Demgegenüber stehen auf dem Erwerbermarkt rückläufige Kaufpreise. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum gingen um 3,5 Prozent zurück und die Preise für Mehrfamilienhäuser gaben um 5,6 Prozent nach, was dazu führte, dass sich der Abstand zwischen Miet- und Kaufpreisen wieder spürbar verringerte.

Auf der Finanzierungsseite spiegelte sich die hohe Unsicherheit auf dem Wohnimmobilienmarkt ebenfalls wider. In den ersten drei Quartalen 2023 wurden Darlehensauszahlungen in Höhe von knapp 146 Mrd. Euro getätigt, was im Vergleich zum Vergleichszeitraum 2022 einem Rückgang um rund 33 Prozent entspricht.

Wohnimmobilien international

Die Lage auf den europäischen Wohnimmobilienmärkten blieb angesichts hoher Zinsen, Inflation und geopolitischer Unsicherheiten angespannt. Die Transaktionsvolumina sind im Jahr 2023 deshalb deutlich zurückgegangen, trotz einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Der Nachfragedruck führte somit zu weiter steigenden Mieten bei rückläufigen Preisen für Wohneigentum. Aufgrund der gestiegenen Zinsbelastung führten die sinkenden Preise jedoch nicht zu einer besseren Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Europaweit geriet daher der Wohnungsbau ins Stocken, da die Baudynamik zusätzlich von deutlich gestiegenen Baukosten sowie hohen Nachhaltigkeitsanforderungen abgeschwächt wurde.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2023 robust. Das veränderte Zinsumfeld hatte den Preisanstieg bei Wohnimmobilien zwar gebremst, durch den Nachfrageüberhang und ein leichtes Wachstum bei der Bautätigkeit gerieten die Preise jedoch nicht signifikant unter Druck. Im vierten Quartal 2023 stiegen die Preise bei Einfamilienhäusern um insgesamt 4,6 Prozent und bei Eigentumswohnungen um 4,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dennoch war auch auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt sowohl bei Käufern als auch bei Verkäufern aufgrund der schwierigeren Preisfindung eine abwartende Haltung zu beobachten. Dies zeigte sich vor allem bei der Anzahl der getätigten Transaktionen, die deutlich unter dem Niveau der Vorjahre lag. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit war das Angebot am Schweizer Mietwohnungsmarkt weiterhin knapp, was zu steigenden Mietpreisen führte.

Der österreichische Wohnungsmarkt war von einer allgemeinen Verunsicherung geprägt, die durch hohe Inflation, starken Zinsanstieg und restriktivere Kreditvergaberichtlinien

hervorgerufen wurde. Nach Jahren starken Anstiegs stagnierten die Wohnimmobilienpreise und es kam – wie in Deutschland – zu einer Trendwende. Während bei Kaufobjekten die Nachfrage nachließ, stieg sie bei Mietwohnungen stark an. Diese Entwicklung verstärkte den Druck auf die Wohnungsmieten, die im dritten Quartal 2023 um 9,5 Prozent zum Vorjahresquartal anstiegen.

Gewerbeimmobilien Deutschland

Die institutionellen Investoren agierten am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt noch zurückhaltender als im Vorjahr. Die Gründe dafür waren auch hier Zinsen, konjunkturelle Unsicherheiten und divergierende Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Insgesamt wurden daher in Deutschland Gewerbeimmobilien (inklusive Wohnimmobilienportfolios) im Volumen von rund 29 Mrd. Euro umgesetzt, was einer Halbierung des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Entwicklung Transaktionsvolumen Gewerbeimmobilien Deutschland

IN MRD. EURO



Die Preise für Gewerbeimmobilien sind in den ersten drei Quartalen im Durchschnitt um nahezu 10 Prozent gesunken und damit deutlich stärker als bei Wohnimmobilien. Einen noch stärkeren Preisrückgang verhinderte in fast allen Assetklassen eine positive Mietpreisentwicklung. Die Renditen entwickelten sich demgegenüber deutlich positiv.

Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete infolge der schwachen Konjunktur und der zunehmenden Umsetzung von neuen Arbeitsplatzmodellen einen starken Rückgang des Flächenumsatzes. Insgesamt wurde in den Top-7-Märkten mit rund 2,5 Mio. m² der niedrigste Flächenumsatz seit 2009 erzielt. In der Folge stieg der Büroflächenleerstand weiter an und näherte sich der Marke von 6 Prozent. Aufgrund dieser ungünstigen Rahmenbedingungen beurteilten Investoren Büroimmobilien sehr kritisch, mit der Konsequenz, dass das Transaktionsvolumen einbrach und Büroimmobilien nur noch die viertstärkste Anlageklasse nach Wohnen, Logistik und Einzelhandel im Jahr 2023 darstellten.

Das Transaktionsgeschehen bei Einzelhandelsimmobilien war 2023 von größeren Portfoliotransaktionen mit Lebensmittelmärkten dominiert. Der Vermietungsmarkt war zum einen geprägt durch Geschäftsaufgaben infolge von Insolvenzen und Flächenoptimierungen und zum anderen durch eine hohe Nachfrage nach innerstädtischen Großflächen. Im Ergebnis führte das zu einem Anstieg des Flächenumsatzes und zu einer Stabilisierung der Spitzenmieten. Insgesamt war der Einzelhandel 2023 durch die schwache Konjunktur und die hohe Inflation belastet, weshalb der Umsatz real um 3,1 Prozent gegenüber dem Jahr 2022 zurückging.

Zur beliebtesten gewerblichen Assetklasse entwickelten sich aufgrund mehrerer Portfoliotransaktionen und einer deutlichen Nachfragebelegung im zweiten Halbjahr Logistikimmobilien. Das gute Jahresergebnis entspricht dem Volumen



der Jahre 2018/2019. Die Renditen sind im Laufe des Jahres weiter leicht gestiegen.

Gewerbeimmobilien international

An den internationalen Gewerbeimmobilienmärkten spiegelte sich das schwierige Marktumfeld ebenfalls in einer anhaltenden Zurückhaltung der Investoren wider. Ersten Prognosen zufolge ging das globale Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios um 52 Prozent auf etwa 507 Mrd. Euro zurück. In Europa sank das Volumen ebenfalls um 52 Prozent auf 131 Mrd. Euro. Ursächlich für diesen Rückgang ist, wie in Deutschland, der anhaltende Preisanpassungsprozess, der in weiten Teilen des Marktes immer noch zu einer Diskrepanz zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen führt. Dem gegenüber steht eine weiterhin positive Mietpreisentwicklung. Die Renditen setzten ihren Aufwärtstrend in den einzelnen Assetklassen fort.

In Großbritannien verlor der Immobilienmarkt nochmals an Dynamik. Nach ersten Prognosen belief sich das Investitionsvolumen auf 35 Mrd. Euro, was einem Rückgang von 47 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Anstieg der Hypothekenzinsen führte über alle Assetklassen hinweg zu einem weiteren leichten Renditeanstieg.

Die Performance des französischen Gewerbeimmobilienmarkts war ebenfalls deutlich rückläufig. Insgesamt wurden Immobilientransaktionen in Höhe von 24 Mrd. Euro umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von 37 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dominiert wurde das Transaktionsgeschehen mit einem Anteil von über 40 Prozent von Büroimmobilien. Sowohl bei Büroimmobilien als auch bei Einzelhandels- und Logistikimmobilien waren 2023 steigende Renditen zu beobachten.

Die Niederlande erlebten von den hier beschriebenen Märkten den stärksten Einbruch des Investitionsvolumens mit über 60 Prozent. Die beliebteste Assetklasse stellte der Wohnimmobiliensektor dar, dort wurden etwa 37 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens investiert. An zweiter Stelle befand sich Logistik mit einem Anteil von 27 Prozent, gefolgt von Büro mit einem Anteil von gut 22 Prozent. Zudem hatte die rapide Zinsentwicklung einen kräftigen Anstieg der Nettoanfangsrenditen in den Niederlanden zur Folge.

In Spanien zeigte sich ein ähnliches Bild. Der starke Zinsanstieg führte dazu, dass institutionelle Investoren weiter zurückhaltend agierten und sich dadurch die Aktivitäten auf dem Investmentmarkt deutlich verlangsamten. Insgesamt belief sich das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios im Jahr 2023 auf knapp 9 Mrd. Euro, ein Rückgang von 44 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ausländische Investoren machten den Großteil des Investitionsvolumens aus. Dabei blieben Madrid und Barcelona die bevorzugten Anlageziele, was sich auch in weiter steigenden Mieten widerspiegelte. Im Einklang mit den wichtigsten europäischen Hauptstädten stiegen auch in Madrid und Barcelona die Renditen an.

Auch in den USA verhielten sich die Investoren sowie Immobilienfinanzierer vorsichtig. Das Investitionsvolumen ging in den ersten drei Quartalen um knapp 60 Prozent zurück. Die Unsicherheit über die weitere Zinsentwicklung, schwache Konjunkturaussichten und strengere Kreditvergabekriterien waren die Hauptgründe für diese Entwicklung. Mehrfamilienhäuser blieben mit einem Anteil von knapp 35 Prozent die stärkste Anlageklasse, wenngleich das Gesamtvolumen der ersten drei Quartale um 66 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 81 Mrd. USD zurückging. Den größten Rückgang beim Gesamtvolumen verzeichnete der Bürosektor, der derzeit mit sehr hohen Leerständen zu kämpfen hat. Der

Trend zum Homeoffice sowie die schlechteren konjunkturellen Rahmenbedingungen führten zu einem deutlichen Rückgang der Bürovermietungen. Zugleich setzte sich der „Flight to Quality“-Trend der letzten Jahre auch 2023 fort und stützte die Nachfrage nach neueren, erstklassigen Bürogebäuden mit der besten Ausstattung. In der Folge sind weitere leichte Mietanstiege zu beobachten gewesen.

Geschäftsentwicklung

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT

Das Neugeschäft belief sich auf 2,9 Mrd. Euro. Damit lag das zugesagte Volumen an Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierungen um 46 Prozent unter dem des Vorjahres. Dies lag an den in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Umfeld an den Immobilienmärkten. Diese führten zu einem Einbruch der





Baugeldzinsen der Münchener Hypothekbank, 10 Jahre Zinsfestschreibung



Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Insbesondere die deutlich gestiegenen Zinsen und unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufern und Investoren auf der einen Seite und Verkäufern auf der anderen Seite ließen die Zahl und das Volumen der Transaktionen stark sinken. Auch gegensteuernde Maßnahmen wie eine intensiviertere Marktbearbeitung hatten unter diesen Bedingungen kaum Erfolg.

Damit entwickelten sich die Märkte schlechter, als es Anfang 2023 zu erwarten war. Zum damaligen Zeitpunkt gab es erste Tendenzen, dass sich die Märkte im Jahresverlauf stabilisieren würden. Da dies jedoch nicht eintrat, verfehlten wir unser Neugeschäftsziel von 5,4 Mrd. Euro.

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung vergaben wir Darlehen im Gesamtvolumen von 1,3 Mrd. Euro. Das ist ein Rückgang um 59 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Das Vermittlungsgeschäft mit den Partnerbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe war stark geprägt von dem rückläufigen Immobilienfinanzierungsmarkt und damit zusammenhängend einer geringeren Vermittlungsneigung der Genossenschaftsbanken. Denn viele ihrer Kunden haben angesichts der sich durch das Konjunktur- und Zinsumfeld verschlechterten Erschwinglichkeit von Wohneigentum entschieden, vorerst abzuwarten und nicht zu kaufen.

Auch unsere Vertriebsaktionen waren vor diesem Hintergrund nicht mehr so erfolgreich wie in den Vorjahren. Zudem waren langlaufende Festzinsfinanzierungen von über 15 Jahren nicht so stark nachgefragt wie in den Vorjahren, da viele Kunden in Erwartung fallender Zinsen trotz teilweise inverser Zinsstruktur auf kürzere Zinsbindungen gesetzt haben. Die durchschnittlichen Zinsbindungen im Verbundgeschäft reduzierten sich deshalb von rund 20 Jahren auf rund 18 Jahre,

liegen damit aber weiterhin sehr hoch und sorgen für Stabilität bei den Zinserträgen. Trotz der höheren Zinsen und Baukosten sind die durchschnittlichen Beleihungsausläufe im Verbundgeschäft nur leicht von 64 Prozent auf 68 Prozent gestiegen und damit weiterhin recht moderat.

Der Absatz privater Immobilienfinanzierungen über freie Finanzdienstleister in Deutschland ging gegenüber dem Vorjahr um 46 Prozent auf 363 Mio. Euro zurück. Das Neugeschäft in der Schweiz und in Österreich erreichte mit 156 Mio. Euro das Niveau des Vorjahres (157 Mio. Euro), wobei insbesondere in der Kooperation mit der PostFinance ein leichter Zuwachs erzielt werden konnte. Insbesondere die konstante Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen in der Schweiz und eine gemeinsame Vertriebsaktion begleitet mit Werbemaßnahmen durch die PostFinance trugen dazu bei.



Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung sagten wir Darlehen im Gesamtvolumen von 1,6 Mrd. Euro zu. Das ist ein Rückgang um 24 Prozent. Das durch die Übernahme der Warburg Hypothekbank integrierte Hypothekenportfolio im Volumen von rund 1,5 Mrd. Euro bleibt dabei unberücksichtigt. Grund für das niedrigere Neugeschäft ist im Wesentlichen der schwache Transaktionsmarkt, dessen Umsätze sich wie beschrieben 2023 national und international halbierten. Somit ist es gelungen, in unserem Neugeschäft teilweise dagegenzuhalten.

Schwerpunkt des Neugeschäfts war erneut das Inlandsgeschäft mit 1,2 Mrd. Euro (Vorjahr 1,6 Mrd. Euro). Das Auslandsgeschäft ging auf 0,4 Mrd. Euro zurück (Vorjahr 0,5 Mrd. Euro). Die Zusagen verteilten sich recht gleichmäßig auf die Niederlande, Großbritannien, Spanien und Österreich. Aufgrund der schwierigen Situation am US-Immobilienmarkt agierten wir in diesem Markt mit großer Zurückhaltung.

Die Ertragssituation in der gewerblichen Immobilienfinanzierung war zufriedenstellend. Die Planmargen wurden übertroffen und konnten das niedrigere Neugeschäftsvolumen zum Teil ausgleichen – ohne eine Ausweitung unserer Risikostrategie. Dies gilt für das Inlands- und das Auslandsgeschäft gleichermaßen. Die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen durchschnittlichen Darlehenslosgrößen haben sich im Jahr 2023 bei rund 34 Mio. Euro auf Vorjahresniveau eingependelt.

Aus Risikosicht behielten wir unsere konservative Finanzierungsausrichtung mit dem Fokus auf klassische Endfinanzierungen unter Beachtung nachhaltiger Mindest-Cashflows und Lagen bei. Als positiv erachten wir die gestiegenen hohen durchschnittlichen Eigenkapitalanteile im Neugeschäft. Mit 48 Prozent konnten wir im Vergleich zum Vorjahr (41 Prozent) einen

deutlichen Anstieg verzeichnen. Das Gleiche gilt für die auf 86 Prozent zurückgegangenen anfänglichen durchschnittlichen Beleihungsausläufe zum Beleihungswert.

ÖFFENTLICHE UND LIQUIDE INVESTMENTS

Die öffentlichen und liquiden Investments dienen vor allem zur Steuerung der Liquidität und Deckungsmassen. Die Rahmenbedingungen in diesem Geschäftsfeld haben sich im Berichtsjahr gegenüber den Vorjahren deutlich verändert. Mit den Zinserhöhungen und der Rückführung der EZB-Käufe haben sich am Markt wieder höhere Spreads etabliert, da sie für lange Laufzeiten aufgrund der inversen Zinskurve deutlich angestiegen sind. Diese Marktlage wurde für umfangreiche Zukäufe genutzt.

Das Neugeschäftsvolumen lag vor diesem Hintergrund im Jahr 2023 bei 2,2 Mrd. Euro. Unter Berücksichtigung der Abgänge in Höhe von 0,3 Mrd. Euro erhöhte sich der Gesamtbestand auf 5,3 Mrd. Euro (Vorjahr 3,4 Mrd. Euro).

REFINANZIERUNG

Das Marktumfeld für unsere Emissionen war von deutlichen Veränderungen und einer starken Dynamik am Primärmarkt für Covered Bonds geprägt. Trotz der geänderten Rahmenbedingungen konnten wir uns im Berichtsjahr jederzeit zu im Marktvergleich guten Konditionen refinanzieren.

Der Fokus bei den großvolumigen Refinanzierungsaktivitäten lag weiterhin auf der Emission von Hypothekendarlehen und ungedeckten Anleihen in Euro und Schweizer Franken.

Bei den Pfandbriefemissionen in Euro sind fünf Hypothekendarlehen im Benchmark- und Jumboformat hervorzuheben:

- Den Auftakt bildete im Januar die Begabe eines Hypothekendarlehenpfandbriefs im Volumen von 1 Mrd. Euro mit einer Laufzeit von zwei Jahren und acht Monaten zu einem Spread von 9 Basispunkten unter Swap-Mitte. Die Investorennachfrage war außerordentlich stark. Die Anleihe war schon kurz nach Öffnung des Orderbuchs überzeichnet. Nach rund 1,5 Stunden wurde das Orderbuch bei einem Volumen von 3,5 Mrd. Euro geschlossen.
- Mitte April 2023 folgte die zweite großvolumige Pfandbriefemission. Bei dem Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbrief mit einem Volumen von 750 Mio. Euro und einer Laufzeit von sechs Jahren und vier Monaten erfolgte die Emission zu einem Spread von 6 Basispunkten über Swap-Mitte.
- Anfang Juni 2023 begaben wir unseren zweiten grünen Pfandbrief im Benchmark-Format über 500 Mio. Euro. Er basiert auf dem Green Bond Framework der Münchener Hypothekbank und erfüllt die ICMA Green Bond Principles. Zudem entspricht er den Mindeststandards des vdp für grüne Pfandbriefe. Der Pfandbrief hat eine Laufzeit von sieben Jahren und zwei Monaten. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 8 Basispunkten über Swap-Mitte und fand eine breite und rege Nachfrage.
- Das zweite Emissionshalbjahr eröffneten wir im August mit einem Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbrief. Das Emissionsvolumen beläuft sich auf 500 Mio. Euro bei einer Laufzeit von knapp drei Jahren. Die Nachfrage der Investoren war in einem anspruchsvollen Kapitalmarktumfeld sehr rege. Der Spread konnte deshalb bei 3 Basispunkten über Swap-Mitte fixiert werden.
- Auf großes und breites Investoreninteresse stieß im November 2023 ein weiterer grüner Benchmark-Hypothekendarlehenpfandbrief über 500 Mio. Euro. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre. Das Orderbuch wurde bei über 1,5 Mrd. Euro geschlossen. Die Platzierung erfolgte zu einem Preis von 19 Basispunkten über Swap-Mitte. Auch dieser grüne



Hypothekendarlehen basieren auf dem Green Bond Framework der Münchener Hypothekbank.

Neben diesen Emissionen in Euro lag der Fokus auch im Jahr 2023 auf Emissionen in Schweizer Franken. So konnten circa 415 Mio. CHF emittiert werden. Diese wurden ausschließlich über syndizierte Anleihen am Kapitalmarkt begeben. Diese rege Emissionstätigkeit erfolgte über verschiedene Laufzeiten und die Produktkategorien Pfandbrief und Tier-2-Anleihe.

Hervorzuheben ist die Emission einer grünen Tier-2-Anleihe im Mai 2023 in Höhe von 115 Mio. CHF. Damit konnten wir insbesondere unsere regulatorische Kapitalposition optimieren. Die Laufzeit beträgt zehn Jahre. Das gesamte Emissionsvolumen wurde in der Schweiz platziert und größtenteils von Asset-Managern geordert. Die Emission war deutlich überzeichnet. Zu diesem Erfolg dieser Transaktion hat auch die Kombination von Nachhaltigkeit und Tier-2-Anleihe beigetragen.

Das gesamte Emissionsvolumen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf rund 7,6 Mrd. Euro. Davon entfielen 6,7 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen und auf ungedeckte Anleihen rund 0,9 Mrd. Euro. Darüber hinaus wurden über den Geldmarkt (inklusive Commercial Papers), Repo-Geschäfte und Einlagen rund 2,4 Mrd. Euro refinanziert.

Im Berichtsjahr haben wir zwei neue Vertriebskanäle für unsere Einlagenprodukte gestartet. Diese können nun auch über die Plattformen „Weltsparen“ und „DB-Zinsmarkt“ von Privatkunden abgeschlossen werden und ergänzen das seit 2017 über die Partnerbanken in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe angebotene GenoFestgeld.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren¹

Die Steuerung der Bank verwendet folgende finanzielle Leistungsindikatoren:

- Gesamtneugeschäft Immobilienfinanzierungen
- Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit)
- Verwaltungsaufwand
- Cost-Income-Ratio (CIR)
- Return on Equity (RoE) vor Steuern

Als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden zwei Nachhaltigkeitswerte verwendet:

- Anteil nachhaltiger Darlehen am Neugeschäft im Mengengeschäft der privaten Wohnimmobilienfinanzierung
- Anteil grüner Finanzierungen im gewerblichen Immobilienfinanzierungsbestand

GESAMTNEUGESCHÄFT IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Im Jahr 2023 konnten Immobilienfinanzierungen in Höhe von 2,9 Mrd. Euro zugesagt werden. In unseren Planungen sind wir von einem Neugeschäftsvolumen von 5,4 Mrd. Euro ausgegangen. Bedingt durch die geringe Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen aufgrund der Situation an den Immobilienmärkten konnte dieses Ziel nicht erreicht werden.

Der Hypothekendarlehensbestand wurde durch die Übernahme der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG jedoch um weitere rund 1,5 Mrd. Euro gesteigert.

BETRIEBSERGEBNIS NACH RISIKOVORSORGE

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge bzw. das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit (Position 13 der Gewinn- und Verlustrechnung) betrug 170,9 Mio. Euro nach 133,2 Mio. Euro im Jahr 2022. Das entspricht einer Steigerung um 28 Prozent.

Der starke Zinsanstieg und der damit verbundene höhere Zinsüberschuss sowie deutlich niedrigere Provisionszahlungen an unsere Vermittlungspartner aufgrund des gesunkenen Neugeschäfts führten dazu, dass der Zins- und Provisionsüberschuss zum 31. Dezember 2023 um knapp 120 Mio. Euro über den Planwerten lag. Dem gegenüber steht eine um 66 Mio. Euro höhere Risikovorsorge.

VERWALTUNGSaufWAND

Der Verwaltungsaufwand ist die Summe der Position 7 „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ und der Position 8 „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

Der Verwaltungsaufwand lag zum 31. Dezember 2023 bei 164,6 Mio. Euro – eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2022 von 5,5 Prozent.

COST-INCOME-RATIO (CIR)

Die Cost-Income-Ratio gibt das Verhältnis vom Verwaltungsaufwand zum Zins- und Provisionsüberschuss wieder. Die Herleitung des Verwaltungsaufwands ist unter dem finanziellen Leistungsindikator „Verwaltungsaufwand“ beschrieben,

¹ In den nachfolgenden Zahlen sind für die Vergleichswerte 2022 die Zahlen der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG enthalten.



der Zins- und Provisionsüberschuss ergibt sich als Saldo der Positionen 1 bis 5 der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Cost-Income-Ratio lag für das Geschäftsjahr 2023 bei 36,5 Prozent nach 46,9 Prozent im Vorjahr. Bei der Planung ist die Bank von einer nahezu gleichbleibenden Quote ausgegangen. Es ist Ziel der Bank, die Cost-Income-Ratio nachhaltig unter 50 Prozent zu halten.

RETURN ON EQUITY (ROE) VOR STEUERN

Der Return on Equity vor Steuern berechnet sich als Verhältnis der Gewinn- und Verlustrechnungs-Position 13 „Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit“ zu den Bilanzpositionen Passiv 9 „Fonds für allgemeine Bankrisiken“ (laufendes Jahr) plus Passiv 10aa „Geschäftsguthaben“ (laufendes Jahr) plus 10b Ergebnismrücklagen (Vorjahr) plus GuV 20 „Gewinnvortrag aus dem Vorjahr“. Für das Geschäftsjahr 2023 ergab sich ein Return on Equity vor Steuern von 9,4 Prozent nach 7,7 Prozent im Vorjahr. Ziel der Bank ist ein RoE vor Steuern, der bei rund 10 Prozent liegt.

ANTEIL NACHHALTIGER DARLEHEN AM NEUGESCHÄFT IM MENGENGESCHÄFT DER PRIVATEN WOHNIMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Münchener Hypothekbank sieht als zentrales Ziel die Integration und Ausweitung von Nachhaltigkeit in das Kerngeschäft der Bank vor. Ein Eckpfeiler zur Umsetzung dieses strategischen Ansatzes sind die nachhaltigen Darlehen in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Dazu zählen Darlehen entsprechend den Kriterien des Grünen Darlehens und des Familiendarlehens oder die Erfüllung der Kriterien der Top 15 Prozent im Gebäude-

bestand in Deutschland gemäß dem Green Bond Framework der Münchener Hypothekbank. Ziel für das Jahr 2023 war ein Anteil von mindestens 10 Prozent am Neugeschäft, da der Anteil an Finanzierungen von neugebauten Wohnimmobilien aufgrund der Marktlage im Berichtsjahr stark unterdurchschnittlich war. Im Berichtsjahr lag dieser Anteil bei 11,8 Prozent.

ANTEIL GRÜNER FINANZIERUNGEN IM GEWERBLICHEN IMMOBILIEN-FINANZIERUNGSBESTAND

Ein weiteres Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Münchener Hypothekbank ist eine Ausweitung der grünen Finanzierungen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Dazu zählen Darlehen für Gewerbeimmobilien, die mit einem der anerkannten Nachhaltigkeitszertifikate ausgezeichnet wurden oder die die Kriterien der Top 15 Prozent im Gebäudebestand in Deutschland gemäß dem Green Bond Framework der Münchener Hypothekbank hinsichtlich Energieeffizienz erfüllen. Für Ende 2023 war es unser Ziel, mindestens 20 Prozent des Bestandes als grüne Finanzierungen im Gesamtbestand zu halten. Dieses Ziel konnte mit 33,3 Prozent übertriften werden.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

ERTRAGSLAGE ²

Der Zinsüberschuss³ erhöhte sich um 76,0 Mio. Euro oder 17,2 Prozent auf 518,5 Mio. Euro. Wir konnten diesen aufgrund des erhöhten Zinsniveaus, aber auch des Wachstums des Hypothekenbestandes weiter steigern. In unserer Prognose sind wir von einem gleichbleibenden Zinsüberschuss von rund 430,0 Mio. Euro ausgegangen.

Die Provisionsaufwendungen betragen 77,1 Mio. Euro. Sie lagen damit um 45,3 Mio. Euro oder 37 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Bei Provisionserträgen in Höhe von 9,6 Mio. Euro betrug der Provisionsaldo⁴ minus 67,5 Mio. Euro nach minus 109,6 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss⁵ in Höhe von 450,9 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung von 118,1 Mio. Euro oder 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In unserer Planung sind wir von einem Anstieg von unter 5 Prozent ausgegangen. Neben dem gestiegenen Zinsüberschuss sind das gesunkene Neugeschäft und die daraus resultierenden geringeren Provisionszahlungen die Gründe für diese Steigerung.

² Bei den nachfolgenden Zahlen sind für die Vergleichswerte 2022 die Zahlen der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG enthalten.

³ Der Zinsüberschuss errechnet sich aus der Position 1 „Zinserträge“ plus Position 3 „laufende Erträge“ abzüglich der Position 2 „Zinsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

⁴ Der Provisionssaldo ergibt sich aus dem Saldo der Position 4 „Provisionserträge“ und der Position 5 „Provisionsaufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

⁵ Der Zins- und Provisionsüberschuss ist der Saldo aus dem Zinsüberschuss und dem Provisionssaldo.



Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 9,4 Mio. Euro auf 161,0 Mio. Euro. Der Personalaufwand lag mit 69,2 Mio. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 9,6 Mio. Euro oder 11,7 Prozent. Der Aufwand für die Bankenabgabe erhöhte sich um 2,0 Mio. Euro. Auch die Aufwendungen für Umbauten zur Modernisierung der Arbeitsflächen im Bankgebäude führten zu einem Anstieg von rund 2 Mio. Euro. Für Projekte im regulatorischen Bereich, aber auch für die strategische Weiterentwicklung der Bank sind die Aufwendungen um rund 3 Mio. Euro gestiegen. Die restlichen Steigerungen begründen sich mit Investitionen im IT-Bereich.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen mit 3,6 Mio. Euro um 0,9 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand⁶ belief sich auf insgesamt 164,6 Mio. Euro gegenüber 156,1 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio⁷ lag bei 36,5 Prozent nach 46,9 Prozent im Vorjahr.

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug plus 2,1 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge⁸ stieg gegenüber dem Vorjahr um 65,6 Prozent auf 288,4 Mio. Euro. In der Planung sind wir von 217 Mio. Euro ausgegangen.

Der Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich auf

minus 118,0 Mio. Euro. Der Saldo der Veränderung der Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug minus 103,7 Mio. Euro (Vorjahr minus 17,6 Mio. Euro). Das veränderte gesamtwirtschaftliche Umfeld und der damit einhergehende Zinsanstieg hat insbesondere auf den ausländischen Immobilienmärkten zu deutlichen Wertrückgängen bei Immobilien geführt. Diese Wertrückgänge erforderten bei unserem konservativen Ansatz eine Risikovorsorge in dieser Höhe.

Daneben haben wir der Pauschalwertberichtigung inklusive der Rückstellung für unwiderrufliche Kreditzusagen 11 Mio. Euro zugeführt. Insgesamt haben wir somit in diesen beiden Positionen einen Bestand von 60 Mio. Euro.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“ betragen 0,5 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit belief sich auf 170,9 Mio. Euro.

Die Verschmelzung mit der Warburg Hypothekbank führte zu einem außerordentlichen Ertrag von 65,3 Mio. Euro; dem stand ein außerordentlicher Aufwand von 6,3 Mio. Euro aus der Übernahme der Warburg Hypothekbank gegenüber.

In Form einer Anwachsung wurde die einhundertprozentige Immobilientochter Nußbaumstraße GmbH & Co. KG auf die Bank verschmolzen und ein außerordentlicher Ertrag von 20,1 Mio. Euro erzielt.

Für die Bankenabgabe hat die Münchener Hypothekbank in den Jahren vor 2023 die Möglichkeit der unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung genutzt und 15 Prozent im Rahmen einer Sicherheitenvereinbarung als Barsicherheit hinterlegt. Für die unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung wurden eine Verbindlichkeit und ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von 22,6 Mio. Euro eingebucht.

Der Saldo der außerordentlichen Positionen beläuft sich auf 56,5 Mio. Euro.

Dem Fonds für allgemeine Bankrisiken wurden bereits zum 30. Juni 2023 59 Mio. Euro zugeführt.

Nach einem Steueraufwand von 66,2 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 102,1 Mio. Euro, eine Steigerung von 49,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

FINANZLAGE

Beim Liquiditätsmanagement unterscheidet die Münchener Hypothekbank zwischen der strukturellen Refinanzierung und der täglichen Liquiditätssteuerung. Die Steuerung der Liquidität erfolgt immer unter Berücksichtigung und Einhaltung der Limite des internen Liquiditätsrisikomodells sowie der regulatorischen Liquiditätsanforderungen gemäß ILAAP, vor allem der LCR und der NSFR.

Die strukturelle Refinanzierung unterliegt dem Risiko, dass unter Umständen Fremdkapital nicht ausreichend zur Verfügung steht. Die Münchener Hypothekbank verfügt über

⁶ Der Verwaltungsaufwand ist die Summe der Position 7 „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ und der Position 8 „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen“ der Gewinn- und Verlustrechnung.

⁷ Prozentueller Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.

⁸ Saldo der Positionen 1 bis 9 der Gewinn- und Verlustrechnung.



eine Pfandbriefbanklizenz, die die Grundlage der gedeckten Refinanzierung und damit eine jederzeitige sichere Möglichkeit der Liquiditätsbeschaffung bildet. Die Münchener Hypothekbank emittiert kontinuierlich Pfandbriefe aller Laufzeiten an Investoren innerhalb und außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Sie strebt dabei an, stets eine möglichst fristenkongruente Refinanzierung zu haben.

Die laufende Liquiditätssteuerung zielt darauf ab, die Liquiditätsversorgung jederzeit zu gewährleisten, auch bei starken und unerwarteten Liquiditätsabflüssen. Die Münchener Hypothekbank bietet keine Liquiditätslinien an, sodass unerwartete Abflüsse nur aus Collateralforderungen bei Derivaten kommen können. Unter anderem dafür existiert ein hoher Bestand an sogenannten HQLAs (High Quality Liquid Assets), die jederzeit verwendet werden können.

Die Liquiditätssituation der Münchener Hypothekbank ist komfortabel.

Die Zahlungsfähigkeit unserer Bank war im abgelaufenen Geschäftsjahr nach Art, Höhe und Fristigkeit jederzeit gegeben. Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) wies im Berichtszeitraum im Minimum einen Wert von 137 Prozent aus, im Durchschnitt von 370 Prozent. Zum Bilanzstichtag lag die Stresskennzahl bei 648 Prozent.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme nach der Verschmelzung mit der Warburg Hypothekbank lag zum Jahresende 2023 bei 54,1 Mrd. Euro nach 54,2 Mrd. Euro für beide Unternehmen im Vorjahr.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte bereinigt um den Zugang aus der Verschmelzung mit der Warburg Hypothekbank im Jahresverlauf um 0,6 Mrd. Euro auf 46,5 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Zuwachs von 0,6 Mrd. Euro war unverändert die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland.

Der Bestand an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 25,5 Mrd. Euro (Vorjahr 24,8 Mrd. Euro), im Ausland 5,5 Mrd. Euro (Vorjahr 5,4 Mrd. Euro). Neben dem Finanzierungsgeschäft in der Schweiz sind in diesem Bestand auch Finanzierungen in

Österreich enthalten. Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen beträgt 15,5 Mrd. Euro (Vorjahr 15,7 Mrd. Euro). Davon entfallen 4,0 Mrd. Euro (Vorjahr 4,2 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Darunter umfasst der Bestand in den USA zu rund 40 Prozent Wohnimmobilienfinanzierungen, da wir bereits vor einigen Jahren begonnen haben, unser US-amerikanisches Portfolio von Büroimmobilien hin zu Wohnimmobilien umzustrukturieren.

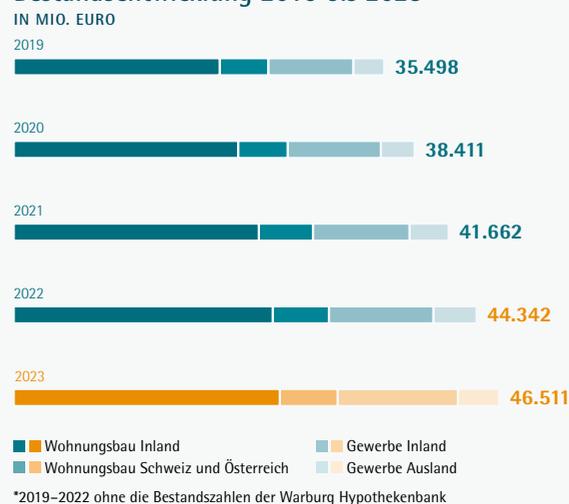
Der Bestand an öffentlichen und liquiden Investments erhöhte sich auf 5,3 Mrd. Euro, davon sind 4,1 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2023 plus 8 Mio. Euro (Vorjahr plus 2 Mio. Euro).

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

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich auf 46,6 Mrd. Euro. Davon entfielen 35,3 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 1,2 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 10,1 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmitteln und Kundeneinlagen – betrug 50,4 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2023.

Bestandsentwicklung 2019 bis 2023*



Die Position „andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ umfasst:

ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN IN TE

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2023	2.657.012	2.520.323	5.177.335
Namenschuldverschreibungen	16.880	1.546.945	1.563.825
davon Institutionelle Anleger	15.957	1.387.150	1.394.107
Schuldscheindarlehen Passiv	604.970	804.934	1.409.904
davon Institutionelle Anleger	80.896	453.434	534.330
Sonstige	2.035.162	168.444	2.203.606
davon Institutionelle Anleger	727.697	77.609	805.306

Die Geschäftsguthaben gingen um 0,5 Mio. Euro zurück und lagen bei 1.271,5 Mio. Euro. Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel betragen insgesamt 2.364,4 Mio. Euro (Vorjahr 1.950,0 Mio. Euro). Die Erhöhung resultierte vor allem aus der Aufnahme von Ergänzungskapitalinstrumenten im Volumen von 0,4 Mrd. Euro.

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.690 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.760 Mio. Euro zum 31. Dezember 2023. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum Jahresende 2023 auf 16,5 Prozent (Vorjahr 19,0 Prozent), die Kernkapitalquote betrug 18,7 Prozent (Vorjahr 21,2 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 22,2 Prozent (Vorjahr 21,9 Prozent). Der Rückgang bei den Kapitalquoten ist insbesondere auf einen Anstieg bei den Risikoaktiva zurückzuführen. Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 3,7 Prozent (Vorjahr 3,7 Prozent).

Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen

RATING

Die Ratingagentur Moody's bestätigte erneut alle Ratings der Münchener Hypothekbank und behielt auch den Ausblick „stabil“.

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

Die aktuellen Ratings im Überblick:

RATING

Hypothekpfandbriefe	Aaa
Junior Senior Unsecured	A2
Senior Unsecured	Aa3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Tier-2	Baa2
Langfristige Depositen	Aa3

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

NACHHALTIGKEIT

Unverändert bestanden im Berichtsjahr weiterhin hohe regulatorische Anforderungen zur Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung durch die EU, die EZB, die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) sowie die BaFin. Diese Anforderungen kommen insbesondere aus der EU-Taxonomie, dem EZB-Klimaleitfaden, der Offenlegung nach CRR II und der Richtlinie zu Loan Origination und Monitoring (LOaM). Sie beziehen sich vor allem auf das Kerngeschäft der Münchener Hypothekbank, das Risikomanagement und die Berichterstattung.



Im Rahmen des ESG-Regulatorik-Projekts zur Umsetzung dieser Anforderungen, das durch den Vorstand im Jahr 2021 ins Leben gerufen und 2023 verlängert wurde, wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Arbeitspakete maßgeblich vorgebracht. Dazu zählen insbesondere die Schaffung notwendiger Prozesse, Strukturen und einer entsprechenden Datenarchitektur mit dem Ziel, ein effektives und effizientes Nachhaltigkeitsmanagement auf dieser Grundlage aufzubauen.

Mit dem Ziel, die Anforderungen aus dem Markt und das gestiegene Interesse am Thema Nachhaltigkeit aufzugreifen, wurde im Jahr 2022 die Nachhaltigkeitsstrategie der Münchener Hypothekbank verabschiedet und im Jahr 2023 in Form einer Roadmap konkretisiert, in der insbesondere Zeitpläne und Verantwortlichkeiten klar definiert wurden.

Ergänzend dazu hat das ESG-Committee der Bank im Rahmen unseres ESG-Frameworks monatlich bzw. anlassbezogen getagt. Dieses interdisziplinär aufgestellte Gremium berät das ESG-Board bestehend aus dem Gesamtvorstand zu Nachhaltigkeitsthemen, arbeitet an der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie mit und bereitet Entscheidungsvorlagen vor.

Der Fokus unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten liegt nach wie vor auf unserem Kerngeschäft der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung. Der Anteil unserer sozial und ökologisch ausgerichteten Darlehen in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung mit den Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe (Grünes Darlehen und Familiendarlehen) betrug rund 17 Prozent des Neugeschäfts in diesem Segment. Zum konkreten ökologischen Mehrwert der nachhaltigen Darlehen für private und gewerbliche Immobilien veröffentlichen wir jährlich einen Impact Report.

An nachhaltigen Wertpapieren haben wir 2023 ESG-Pfandbriefe und grüne Pfandbriefe, ungedeckte Senior Preferred und Senior Non-Preferred Bonds sowie grüne Commercial Papers und Termingelder emittiert. In dem Segment konnten fast 1,5 Mrd. Euro erfolgreich platziert werden.

ISS ESG hat in seinem Nachhaltigkeitsrating das Nachhaltigkeitsmanagement der Münchener Hypothekbank mit der Note C+ bewertet. Dies platziert uns weiterhin unter den besten Unternehmen in der Ratingvergleichsgruppe Financials/Mortgage & Public Sector. ISS ESG hat uns somit erneut den Prime-Status verliehen.

Die Agentur Sustainalytics vergibt jährlich einen Risk-Score zwischen 0 und 40 Punkten. Je niedriger dieser Risk Score ist, umso stärker ist das Nachhaltigkeitsmanagement. Der Risk-Score der Münchener Hypothekbank lag im Jahr 2023 bei 15,3, was nach dem ESG-Risk-Rating von Sustainalytics einem niedrigen Risiko entspricht. Damit liegt die Bank auf Rang 10 von rund 100 Banken in der Vergleichsgruppe Thrifts and Mortgages.⁹

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings im Jahr 2023 und den beiden Vorjahren auf einen Blick:

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings seit 2021

	2021	2022	2023
ISS ESG	C+ (Prime Status)	C+ (Prime Status)	C+ (Prime Status)
Sustainalytics	Risk Score 18,5 (niedriges Risiko)	Risk Score 16,3 (niedriges Risiko)	Risk Score 15,3 (niedriges Risiko)

GESONDERTER NICHTFINANZIELLER BERICHT

Die Münchener Hypothekbank berichtet seit 2012 über die nichtfinanziellen Aspekte und die wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit und orientiert sich dabei an dem Standard der Global Reporting Initiative. Den Anforderungen des CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) kommen wir mit der Veröffentlichung eines separaten nichtfinanziellen Berichts nach. Der nichtfinanzielle Bericht erscheint zeitgleich mit dem Geschäftsbericht auf der Website der Münchener Hypothekbank.

REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Eigenkapital

Die Münchener Hypothekbank berechnet ihre Eigenkapitalanforderungen zum größten Teil nach einem internen Ratingmodell, dem Internal Ratings-based Approach (IRBA).

Einheitliche europäische Bankenaufsicht

Die sogenannte Finalisierung von Basel III umfasst auch eine graduelle Einführung eines Output-Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber Standardansätzen. Das bedeutet, dass vor allem Banken mit geringen Risikogewichten ihrer Forderungen wie die Münchener Hypothekbank von den Veränderungen negativ betroffen sein werden. Die Einführung dieses Floors wird auch die Eigenkapitalquoten der Münchener Hypothekbank be-

⁹ Copyright ©2023 Sustainalytics. Alle Rechte vorbehalten. Dieser Abschnitt enthält Informationen, die von Sustainalytics (www.sustainalytics.com) entwickelt wurden. Diese Informationen und Daten sind Eigentum von Sustainalytics und / oder seinen Drittanbietern (Daten von Drittanbietern) und werden nur zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen weder eine Befürwortung eines Produkts oder Projekts noch eine Anlageberatung dar, und es wird nicht garantiert, dass sie vollständig, zeitnah, korrekt oder für einen bestimmten Zweck geeignet sind. Ihre Nutzung unterliegt den Bedingungen, die unter <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> verfügbar sind.



lasten. Die Bank beobachtet die Entwicklung und geht aufgrund ihrer aktuellen Kapitalquoten, die deutlich über den Mindestanforderungen liegen, davon aus, dass diese regulatorische Änderung beherrschbar sein wird.

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

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

Sanierungs- und Abwicklungsplan

Es wurden sowohl der Sanierungsplan aktualisiert als auch die für den Abwicklungsplan nötigen Informationen der Abwicklungsbehörde zur Verfügung gestellt. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine bemerkenswerten Veränderungen.

Organe, Gremien und Personal

ORGANE UND GREMIEN

Im Berichtsjahr wurden Jürgen Hölscher, Mitglied des Vorstands der Emsländischen Volksbank eG, und Rainer Jenniches, Vorsitzender des Vorstands VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG, für eine weitere Amtsperiode im Aufsichtsrat der Münchener Hypothekbank wiedergewählt.

PERSONAL

Auch im vergangenen Jahr stand die Umsetzung der Personalstrategie im Zentrum der Personalarbeit. Vor dem Hintergrund des schwierigen Arbeitsmarkts, der durch einen zunehmenden Fachkräftemangel gekennzeichnet ist, stellten die Intensivierung des Personalmarketings sowie die Maßnahmen zur Personalbindung die Schwerpunkte dar. Darüber hinaus verfolgt die Personalstrategie der Münchener Hypothekbank das Ziel, ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen, das die individuellen Fähigkeiten und Talente ihrer Mitarbeitenden fördert und ihre berufliche Entwicklung unterstützt.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Bank 643 Mitarbeitende¹⁰ (Vorjahr 630).

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289F HGB

Die Frauenquote betrug im Berichtsjahr in der gesamten Bank 49 Prozent. Auf Vorstandsebene lag die Quote bei 0 Prozent, auf der ersten Führungsebene bei 18 Prozent, auf der zweiten bei 30 Prozent und auf der dritten bei 25 Prozent. Im Aufsichtsrat lag die Frauenquote 2023 bei 17 Prozent. Für den Aufsichtsrat und die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands strebt die Bank einen Frauenanteil von 20 Prozent an, für den Vorstand von 33 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats hat sich im Dezember 2020 mit dem Frauenanteil in Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigt und festgelegt, an den bisherigen Zielquoten festzuhalten und die Erreichung im Rahmen der anstehenden Nachfolgen bis 2026 anzustreben.

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



RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

Für die Steuerung der Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekbank 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 Vorstand trägt die Verantwortung für diese Strategie, die regelmäßig hinsichtlich der Zielerreichung überprüft, gegebenenfalls weiterentwickelt und mindestens jährlich mit dem Aufsichtsrat erörtert wird.

Der Risikoausschuss des Aufsichtsrats wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion mindestens vierteljährlich sowie zusätzlich bei Bedarf über das Risikoprofil der Bank informiert. Dies erfolgt unter anderem anhand der Berichte zu ICAAP und ILAAP, zu den Kreditrisiken und den OpRisk-Berichten sowie des Risikoberichts gemäß den 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 umfangreiche Kontrollverfahren mit interner, prozessabhängiger Überwachung implementiert. Die interne Revision als prozessunabhängige Stelle hat dabei eine zusätzliche Überwachungsfunktion inne.

Bei der Analyse und Darstellung der existierenden Risiken wird vor allem nach Adressenausfall-, Marktpreis-, Credit-Spread-, Liquiditäts-, Migrations-, Beteiligungs-, Modell-, Immobilien- und Operationellen Risiken unterschieden. Diese Risiken werden – mit Ausnahme der Liquiditätsrisiken, die Thema des ILAAP sind – in der ökonomischen Perspektive gemessen und gegen ein für die Risikoart festgelegtes Limit gehalten. Weitere Risiken wie das Platzierungsrisiko, Reputationsrisiko, Geschäftsrisiko, ESG-Risiko etc. werden jeweils als Teil der zuvor genannten Risiken gesehen und an geeigneter Stelle bei den jeweiligen Berechnungen berücksichtigt.

ADRESSENAUSFALLRISIKO

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

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

Wir achten darauf, im Hypothekengeschäft erstrangige Darlehen überwiegend mit moderaten Beleihungsausläufen zu vergeben, im gewerblichen Geschäft existieren darüber hinaus Limite bezüglich Debt Service Coverage Ratio (DSCR) und Loan to Value (LTV). Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN ¹¹

Beleihungsauslauf	31.12.2023		31.12.2022	
	€	relativ	€	relativ
bis 60 %	18.910.633.729	39,2 %	18.450.179.319	39,3 %
> 60 % und ≤ 70 %	7.227.826.115	15,0 %	6.896.647.557	14,7 %
> 70 % und ≤ 80 %	7.891.055.770	16,4 %	7.898.331.218	16,8 %
> 80 % und ≤ 90 %	4.936.391.362	10,2 %	4.400.454.402	9,4 %
> 90 % und ≤ 100 %	3.932.960.120	8,2 %	4.022.835.569	8,6 %
über 100 %	5.301.495.978	11,0 %	5.295.250.958	11,3 %
ohne	26.598.424	0,1 %	2.618.630	0,0 %
Summe	48.226.961.499	100,0 %	46.966.317.653	100,0 %

¹¹ Die Summe „Gesamtbestand Hypotheken- und sonstige Darlehen“ ergibt sich im Wesentlichen aus der Position Aktiv 3a. in Höhe von 46,2 Mrd. Euro. Hinzu kommen 1,7 Mrd. Euro unwiderrufliche Kreditzusagen aus Position 2 „Andere Verpflichtungen“, die innerhalb der nächsten 12 Monate ausbezahlt sind. Zudem sind 0,3 Mrd. Euro Kreditrisikovorsorge hinzuzurechnen.



Der durchschnittliche Beleihungsauslauf liegt im Mengengeschäft bei ca. 61 Prozent, im Individualgeschäft bei ca. 84 Prozent. Da die Münchener Hypothekbank maximal Kaufpreisfinanzierungen vergibt, liegen die höchsten Beleihungsausläufe in der Spanne von 100 Prozent bis 110 Prozent.

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

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN ¹²

Region	31.12.2023		31.12.2022	
	€	relativ	€	relativ
Baden-Württemberg	4.008.195.363	8,3 %	4.010.063.305	8,5 %
Bayern	8.921.489.311	18,5 %	8.822.458.827	18,8 %
Berlin	2.912.114.153	6,0 %	2.485.848.754	5,3 %
Brandenburg	889.956.143	1,8 %	827.421.461	1,8 %
Bremen	198.689.754	0,4 %	151.347.036	0,3 %
Hamburg	1.287.044.713	2,7 %	1.227.295.064	2,6 %
Hessen	3.453.589.650	7,2 %	3.370.033.196	7,2 %
Mecklenburg-Vorpommern	622.533.995	1,3 %	587.840.865	1,3 %
Niedersachsen	3.462.236.530	7,2 %	3.356.204.347	7,1 %
Nordrhein-Westfalen	5.885.499.259	12,2 %	5.743.181.146	12,2 %
Rheinland-Pfalz	1.887.313.069	3,9 %	1.839.349.385	3,9 %
Saarland	413.980.541	0,9 %	423.200.795	0,9 %
Sachsen	1.386.609.059	2,9 %	1.215.349.408	2,6 %
Sachsen-Anhalt	800.081.694	1,7 %	813.642.843	1,7 %
Schleswig-Holstein	2.056.155.720	4,3 %	2.049.672.294	4,4 %
Thüringen	478.396.213	1,0 %	438.961.354	0,9 %
Summe Inland	38.663.885.167	80,2 %	37.361.870.080	79,6 %
Österreich	314.875.927	0,7 %	235.491.554	0,5 %
Frankreich	385.652.662	0,8 %	455.318.821	1,0 %
Großbritannien	431.616.559	0,9 %	479.712.176	1,0 %
Spanien	710.224.093	1,5 %	707.255.450	1,5 %
Luxemburg	152.859.212	0,3 %	152.668.656	0,3 %
Schweiz	5.491.981.269	11,4 %	5.339.498.930	11,4 %
Niederlande	1.004.203.423	2,1 %	989.984.062	2,1 %
Belgien	105.493.567	0,2 %	105.492.105	0,2 %
USA	966.169.620	2,0 %	1.139.025.819	2,4 %
Summe Ausland	9.563.076.331	19,8 %	9.604.447.574	20,4 %
Summe insgesamt	48.226.961.499	100,0 %	46.966.317.653	100,0 %

¹² Die Summe „Gesamtbestand Hypotheken- und sonstige Darlehen“ ergibt sich im Wesentlichen aus der Position Aktiv 3a. in Höhe von 46,2 Mrd. Euro. Hinzu kommen 1,7 Mrd. Euro unwiderrufliche Kreditzusagen aus Position 2 „Andere Verpflichtungen“, die innerhalb der nächsten 12 Monate auszuführen sind. Zudem sind 0,3 Mrd. Euro Kreditrisikoversorge hinzuzurechnen.



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

Bei der Immobilienfinanzierung finden ein breit diversifiziertes Portfolio mit dem Schwerpunkt Wohnimmobilienfinanzierung und die seit Jahren erprobten Kreditgenehmigungsverfahren ihren Niederschlag in einem Bestand mit vergleichsweise geringem Kreditrisiko. Die schwierige Situation an den Immobilienmärkten zeigt allerdings auch auf dem Portfolio der Münchener Hypothekbank Effekte. Gestiegen sind die Risiken 2023 nahezu ausschließlich im Individualgeschäft:

KENNZAHLEN ZU KREDITRISIKEN (GESAMTBESTAND)

IN MIO. €

Kennzahl	31.12.2023	31.12.2022	Änderung zum Vorjahr
Ausfallbestand	744,4	186,9	298 %
davon Mengengeschäft	130,4	106,3	23 %
davon Individualgeschäft Deutschland	129,9	3,5	3.600 %
davon Individualgeschäft USA	354,1	0,0	N/A
davon Individualgeschäft Ausland ohne USA	129,9	77,1	69 %
Expected Loss	191,9	99,3	93 %
davon Mengengeschäft	37,7	34,0	11 %
davon Individualgeschäft Deutschland	11,0	7,7	43 %
davon Individualgeschäft USA	75,4	11,9	534 %
davon Individualgeschäft Ausland ohne USA	67,7	45,7	48 %
Unexpected Loss	169,2	127,7	33 %
davon Mengengeschäft	29,6	27,4	8 %
davon Individualgeschäft Deutschland	48,4	33,6	44 %
davon Individualgeschäft USA	39,0	40,6	-4 %
davon Individualgeschäft Ausland ohne USA	52,2	26,1	100 %
Einzelwertberichtigung	153,1	48,6	215 %
davon Mengengeschäft	11,3	9,7	17 %
davon Individualgeschäft Deutschland	0,4	0,1	230 %
davon Individualgeschäft USA	84,5	0,0	N/A
davon Individualgeschäft Ausland ohne USA	56,9	38,7	47 %



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

Nach Ratingklassen gegliedert ergibt sich die folgende Verteilung der Bestände, die im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls die gestiegenen Risiken anzeigt. Neben konkreten Verschlechterungen bzw. Ausfällen einzelner Darlehensnehmer wirkt sich hier auch das höhere Kalibrierungsniveau aus, auf das das CredaRate-Verfahren infolge einer Aufsichtsprüfung adjustiert wurde. Dieses Verfahren bewertet – neben offenen Fonds (Sondervermögen) Inland – die Kundensegmente des Hypotheken-Individualgeschäfts Ausland.

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN ¹³

Ratingklasse	31.12.2023		31.12.2022	
	€	relativ	€	relativ
0a bis 0b	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
0c bis 0e	9.921.666.301	20,6 %	10.386.907.954	22,1 %
1a bis 1c	21.491.954.175	44,6 %	23.302.010.446	49,6 %
1d bis 2a	11.050.538.857	22,9 %	10.144.438.199	21,6 %
2b bis 2c	2.783.048.982	5,8 %	1.453.992.753	3,1 %
2d bis 2e	1.009.277.829	2,1 %	267.095.148	0,6 %
3a bis 3b	951.902.168	2,0 %	657.308.116	1,4 %
3c bis 3d	247.452.360	0,5 %	535.178.814	1,1 %
3e	25.893.862	0,1 %	32.123.226	0,1 %
4a bis 4e	744.354.783	1,5 %	186.909.346	0,4 %
ohne Rating	872.181	0,0 %	353.650	0,0 %
Summe	48.226.961.499	100,0 %	46.966.317.653	100,0 %

¹³ Die Summe „Gesamtbestand Hypotheken- und sonstige Darlehen“ ergibt sich im Wesentlichen aus der Position Aktiv 3a. in Höhe von 46,2 Mrd. Euro. Hinzu kommen 1,7 Mrd. Euro unwiderrufliche Kreditzusagen aus Postiton 2 „Andere Verpflichtungen“, die innerhalb der nächsten 12 Monate auszuführen sind. Zudem sind 0,3 Mrd. Euro Kreditrisikovorsorge hinzuzurechnen.

Zur Vorsorge für latente Kreditrisiken bildet die Bank eine Pauschalwertberichtigung. Grundlage für die Berechnung dieser Pauschalwertberichtigung ist ein Expected-Credit-Loss-Modell, wobei die IFRS-9-Methodik für die Stufen 1 und 2 übernommen und auf die HGB-Bemessungsgrundlage angewendet wird.

Bei der Bildung von Einzelwertberichtigungen bewegen wir uns insbesondere für das gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft aufgrund der angespannten Situation speziell auf dem US-Immobilienmarkt auf einem nennenswert höheren Niveau als im Vorjahr.

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

GESAMTES KREDITGESCHÄFT IN MIO. €

	Anfangsbestand	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	Wechselkursbedingte und sonstige Veränderungen	Endbestand
EWB	51,8	116,7	-13,0	-1,3	-1,1	153,1
PWB	49,0	10,9	0,0	0,0	0,1	60,0



Die öffentlichen und liquiden Investments sind auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken (nur gedeckte Anleihen) ausgerichtet. Regionaler Schwerpunkt ist jeweils Deutschland bzw. Westeuropa. Hochliquide Staatsanleihen und andere Wertpapiere mit sehr guter Bonität werden weiterhin in einem gewissen Umfang benötigt, um die Erfüllung der Liquiditätsanforderungen gemäß CRR zu gewährleisten.

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

MARKTPREISRISIKEN

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

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

Das spezifische Zinsrisiko wird auch als Credit-Spread-Risiko bezeichnet und gehört ebenfalls zu den Marktpreisrisiken. Der Credit Spread ist definiert als die Renditedifferenz zwischen einer risikolosen und einer risikobehafteten An-

leihe. Spreadrisiken berücksichtigen die Gefahr, dass sich diese Zinsdifferenz auch bei gleichbleibendem Rating verändern kann. Die Gründe für geänderte Renditeaufschläge können sein:

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

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

Das Währungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass sich der Marktwert von Anlagen oder Verbindlichkeiten, die von Wechselkursen abhängig sind, aufgrund von Wechselkursänderungen negativ entwickelt. Fremdwährungsgeschäfte der Münchener Hypothekenbank sind weitestgehend gegen

Währungsrisiken gesichert, lediglich die in den Zinszahlungen enthaltenen Margen sind nicht abgesichert.

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

Zur Steuerung der Marktpreisrisiken werden sämtliche Geschäfte der Münchener Hypothekenbank täglich barwertig bewertet. Die Bewertung aller Geschäfte erfolgt unter Verwendung des IT-Programms Summit. Rückgrat der Zinsrisikosteuerung ist der täglich ermittelte „BPV(Base Point Value)-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 und bezüglich Drehungen der Zinskurve sowie Änderungen der Basis-Spreads und der Volatilitäten bestimmt. Die täglichen Sensitivitäten neben dem BPV sind:

- Wechselkurse: Alle Fremdwährungen verändern sich um 10 Prozent.
- Volatilitäten: Alle Volatilitäten steigen um 1 Prozentpunkt an.
- Versteilerung/Verflachung: Es wird eine moderate Versteilerung/Verflachung der Zinskurve simuliert, d. h. im vorderen Bereich bis zu +/- 10 Basispunkte, im langen Bereich bis zu +/- 20 Basispunkte, Drehung um die 5-Jahres-Stützstelle



Marktrisiken werden in der Münchener Hypothekbank über die Kennzahl Value at Risk (VaR) erfasst und limitiert. Bei der VaR-Berechnung werden sowohl lineare als auch nichtlineare Risiken über eine historische Simulation berücksichtigt. Zusätzlich wird die Auswirkung extremer Bewegungen von Risikofaktoren hier und bei den anderen Risikoarten mithilfe von unterschiedlichen Stressszenarien gemessen. Die täglichen Stressszenarien (andere werden mit geringerer Frequenz ausgeführt) sind:

- Aufsichtsrechtliche Vorgaben:
 - » Die Zinsstrukturkurve wird in jeder Währung separat parallel um 200 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das jeweils schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt und limitiert.
 - » Zudem werden sechs weitere Stresstests (Parallelshift oben/unten, Versteilerung/Verflachung, Parallelshift im kurzen Bereich oben/unten) berechnet. Der schlechteste wird als Frühwarnindikator für das Limit beobachtet. Die Stresstests sind durch die EBA-Guideline 2018/02 vorgegeben.
- Parallelverschiebung: Die aktuelle Zinsstrukturkurve wird über alle Währungen gleichzeitig komplett um 50 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Parallelverschiebung Zins und Volatilitäten: Hier wird ebenfalls die aktuelle Zinsstrukturkurve über alle Währungen gleichzeitig um 50 Basispunkte nach oben verschoben. Zusätzlich werden alle Volatilitäten um plus 50 Basispunkte angehoben.
- Historische Simulation:
 - » Finanzmarktkrise 2008: Die Zinsänderungen zwischen dem 12. September 2008 (letzter Bankarbeitstag vor der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) und dem 10. Oktober 2008 werden auf das aktuelle Niveau übertragen.

- » Brexit: Veränderung der Zinsen und Wechselkurse im Zuge des Brexit-Referendums am 23. und 24. Juni 2016.
- » Coronaszenario (Worst Case): Worst Case aus vier Szenarien, die die Marktdatenbewegungen innerhalb der Tage/Wochen nach Beginn der Coronapandemie in Deutschland (5. März 2020) abbilden.

Die wichtigsten Kennzahlen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

KENNZAHLEN MARKTPREISRISIKEN IN MIO. €

Kennzahl	Durchschnitt 2023	Max. 2023	Min. 2023
BPV	-0,47	-0,15	-0,80
VaR Gesamtbuch 10d/99%	-36	-27	-57
BaFin-Risiko (+/- 200 BP)/SOT	-143	-92	-272
BaFin-Frühwarnindikator	-144	-94	-277
Zinsen +50 BP	-10	6	-22
Zinsen -50 BP	-3	14	-27

Die Münchener Hypothekbank ist zwar ein Handelsbuchinstitut, hat aber seit 2012 keine Handelsgeschäfte mehr abgeschlossen.

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

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

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

- Parallelverschiebung: Alle Credit Spreads werden um 100 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Historische Simulation des Ausfalls der Investmentbank Lehman Brothers: Das Szenario unterstellt eine unmittelbare Spreadänderung, die in dem Zeitraum von einem Bankarbeitstag vor Ausfall von Lehman Brothers bis vier Wochen danach gemessen wurde.
- Flucht in Staatstitel: Das Szenario bildet eine in der Vergangenheit deutlich sichtbare Risikoaversion in den Märkten ab. Die Spreads riskanter Risikoklassen steigen, während die Spreads sicherer Staatsanleihen zurückgehen.
- Euro-Krise: Das Szenario bildet die Spread-Entwicklung während der Euro-Krise im Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis 8. November 2011 ab. In diesem Zeitraum sind insbesondere die Spreads der Staatsanleihen mit schlechter Bonität stark angestiegen.
- Downgrade Deutschland: Dieses hypothetische Szenario beruht auf der Annahme, dass die Spreads für deutsche Staatsanleihen auf das Niveau der sogenannten PIIGS-Staaten ansteigen. Diese Staaten waren während der Euro-Krise besonders stark betroffen und haben immer noch deutlich höhere Credit Spreads als Deutschland. Damit bedeutet das Szenario einen deutlichen Anstieg der Spreads für Deutschland. Dieser Anstieg wird ebenfalls auf das Portfolio der deutschen Bundesländer angewendet, das in der Münchener Hypothekbank den größten Bestand ausmacht.



- Corona-Krise: Das Szenario bildet die Entwicklung der Credit Spreads im Zuge der „Corona-Krise“ im Zeitraum zwischen 28. Februar und 18. März 2020 ab. In diesem Zeitraum stiegen die Spreads in allen Assetklassen deutlich an.

Der Credit Spread VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer und der Stresstest plus 100 Basispunkte kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

CREDIT SPREAD (GESAMTBESTAND)

IN MIO. €

Kennzahl	Durchschnitt 2023	Max. 2023	Min. 2023
Credit Spread VaR 1Y / 99,9%	-183	-145	-232
Credit Spreads +100 BP	-315	-224	-415

LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko umfasst im Wesentlichen 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 Münchener Hypothekbank 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 geltenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Liquiditätsreserve von Banken sind alle umgesetzt.

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

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

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

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

Je nach Szenario wurden unterschiedliche Modellannahmen für alle wichtigen Cashflows hergeleitet, zum Beispiel für

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

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

Mittelfristige strukturelle Liquiditätsplanung

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

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



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

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

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

Darüber hinaus wird monatlich die NSFR gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Dabei werden ebenfalls Forecasts erstellt, um eine Steuerung zu ermöglichen.

Um das Refinanzierungsrisiko zu reduzieren, ist die Münchener Hypothekbank bestrebt, Darlehen möglichst fristenkonform 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 Offenmarktgeschäfte verwendet werden können.

Zur Diversifizierung der Refinanzierung hat die Bank ein überschaubares Einlagengeschäft aufgebaut, inzwischen

können zusätzlich zu Genossenschaftsbanken auch Einlagen über Weltsparen oder die Deutsche Bank eingeworben werden. Zum Jahresende 2023 betrug das Bestandsvolumen 449 Mio. Euro.

Die Kennzahlen LCR und NSFR können nachfolgender Tabelle entnommen werden:

KENNZAHLEN LCR UND NSFR
IN MIO. €

Kennzahl	Durchschnitt 2023	Min. 2023
LCR	369 %	161 %
NSFR	110 %	109 %

BETEILIGUNGSRISIKO

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

OPERATIONELLE RISIKEN

Operationelle Risiken sind mögliche Verluste, die durch menschliches Fehlverhalten, Prozess- oder Projektmanagementschwächen, technisches Versagen oder durch negative externe Einflüsse hervorgerufen werden. Dem menschlichen

Fehlverhalten werden auch gesetzeswidrige Handlungen, unangemessene Verkaufspraktiken, unautorisierte Handlungen, Transaktionsfehler sowie Informations- und Kommunikationsrisiken zugerechnet.

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

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

MIGRATIONSRIKEN

Migrationsrisiken beschreiben das Risiko einer Rating-Herabstufung von Darlehensnehmern, wodurch die barwertigen Reserven der Münchener Hypothekbank reduziert werden. Die im Abschnitt „Adressenausfallrisiko“ genannten Maßnahmen und Regelungen begrenzen analog die Migrationsrisiken.



IMMOBILIENRISIKEN

Immobilienrisiken beschreiben das Risiko des Wertverlusts der Immobilien, die die Münchener Hypothekbank selbst im Bestand hat. Immobilienrisiken bewegen sich in einer für die Bank vernachlässigbaren Größenordnung.

MODELLRISIKEN

Modellrisiken beschreiben das Risiko, dass die in den Abschnitten zuvor genannten Risiken wegen vereinfachender Annahmen/Verfahren, fehlerhafter Eingangsdaten oder nicht ausreichend valider Parameter zu niedrig angesetzt werden. Die Münchener Hypothekbank steuert und begrenzt diese Risiken durch das Vier-Augen-Prinzip, unabhängige Validierung, konservative Annahmen und Sicherheitspuffer, die je nach Risikoart adäquat angewendet werden.

RISIKOTRAGFÄHIGKEIT

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

Zum Abzug gebracht werden in der Ökonomischen Perspektive Marktrisiken, Kreditausfallrisiken, Operationelle Risiken,

Spreadrisiken, Migrationsrisiken, Refinanzierungsrisiken, Beteiligungsrisiken, Immobilienrisiken sowie Modellrisiken, in denen auch weitere nicht explizit aufgeführte Risiken subsumiert werden. Die Anrechnung der Risiken auf das Risikodeckungspotenzial erfolgt konservativ ohne Berücksichtigung von Diversifikationseffekten zwischen den Risikoarten.

Im Jahr 2023 sind in der Ökonomischen Perspektive Kreditausfallrisiken und Spreadrisiken angestiegen. Die Ursachen für Kreditausfallrisiken sind im Abschnitt „Adressenausfallrisiko“ genannt. Hintergrund der Spreadrisiken ist der gestiegene Bestand an langlaufenden Bonds von Bundesländern, die zu günstigen Konditionen erworben werden konnten. Kein Limit für eine spezifische Risikoart wurde 2023 in irgendeinem Szenario oder Stresstest überschritten. Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr in der Ökonomischen Perspektive somit stets gegeben.

In der Normativen Perspektive wird über einen mehrjährigen Planungshorizont geprüft, dass die Bank sowohl im Rahmen der Basisplanung als auch in adversen Szenarien kontinuierlich alle quantitativen regulatorischen und aufsichtlichen Kapitalanforderungen erfüllt.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr in der Normativen Perspektive stets gegeben. Die Auslastung der Limite pro Risikoart per 31. Dezember 2023 kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

AUSLASTUNG LIMITE ZUM 31. DEZEMBER 2023

IN MIO. €

Risikoart	Limit	Basis-szenario	Makrostress	
Marktrisiken	531	194,8	131,3	●
Kreditrisiken	400	288,7	382,7	▲
Operationelle Risiken	80	63,0	63,0	●
Spreadrisiken	275	228,9	101,6	●
Migrationsrisiken	150	107,4	133,3	●
Beteiligungsrisiken	30	25,6	25,6	●
Immobilienrisiken	8	2,2	2,2	●
Refinanzierungsrisiken	15	4,0	4,4	●
Modellrisiken und sonstige Risiken	50	45,4	45,4	▲

● Im Zielbereich

▲ Annäherung an Limit

VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN ZUR ABSICHERUNG

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



RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENE INTERNE KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENT-VERFAHREN

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

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

In der Münchener Hypothekbank gibt es einen engen Abstimmungsprozess zwischen der Risikocontrolling- und der Rechnungslegungseinheit.

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

Ausblick – Chancen und Risiken KONJUNKTUR UND FINANZMÄRKTE

Für das Jahr 2024 wird prognostiziert, dass sich das Wachstum der Weltwirtschaft langsam stabilisiert und sich die Inflation abschwächt. Die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, Handelskonflikte, geopolitische Spannungen und die weitere konjunkturelle Entwicklung Chinas trüben jedoch den Ausblick. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet für 2024 mit 3,1 Prozent ein Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts auf dem Niveau des Jahres 2023. Ein wesentlicher Grund für die weiterhin eher verhaltenen Aussichten ist das hohe Zinsniveau, das die Wirtschaftsaktivität weiter ausbremst. Es wird erwartet, dass sich die schwache Konjunktur zunehmend auf die globalen Arbeitsmärkte auswirken wird, was einen leichten Anstieg der Arbeitslosenquote zur Folge hätte. Neue Unsicherheiten könnten durch die 2024 stattfindenden Wahlen in Taiwan und in den USA entstehen. Beide Wahlen bieten Konfliktpotenzial, die Ergebnisse könnten die Beziehungen der jeweiligen Länder zu China verschärfen und sich negativ auf die Weltwirtschaft auswirken.

Im Euroraum sind die wirtschaftlichen Aussichten ebenfalls von Unsicherheit begleitet. Vor dem Hintergrund strengerer Finanzierungsbedingungen und eines geringen Exportwachstums wird das Wirtschaftswachstum zu Jahresbeginn 2024 schwach bleiben. Der IWF prognostiziert für das Gesamtjahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 0,9 Prozent. Die Konjunktexperten erwarten, dass das Wirtschaftswachstum im Laufe des Jahres anziehen sollte, da die Realeinkommen steigen werden und das Exportwachstum dank einer Belebung der Auslandsnachfrage aufholt. Der Arbeitsmarkt dürfte sich trotz einer leichten Abkühlung robust entwickeln, kurzfristig ist jedoch mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote zu rechnen. Bei der Inflation im Euroraum wird erwartet, dass

diese zu Jahresbeginn 2024 zunächst hoch bleibt, ehe sie abnimmt, da in vielen Euroländern zum Jahresende 2023 preisdämpfende Maßnahmen entfielen. Im Jahresdurchschnitt 2024 erwartet die EZB eine Teuerung von 2,7 Prozent.

Für Deutschland wird vorhergesagt, dass sich die konjunkturelle Schwäche fortsetzt. Die geopolitischen Konflikte bremsen weiterhin die wirtschaftlichen Aktivitäten und die hohen Zinsen lassen die Zahl der Privat- und Unternehmensinsolvenzen steigen. Dennoch besteht die Chance, dass sich die Wirtschaftslage im Laufe des Jahres verbessert. Der IWF prognostiziert ein Wachstum von 0,9 Prozent. Die Inflation wird auch 2024 relativ hoch sein. Nach dem Anstieg der Verbraucherpreise im Dezember 2023 ist zu Jahresbeginn 2024 vorerst keine Entspannung zu erwarten. Vor allem der Wegfall der Mehrwertsteuersenkung für die Gastronomie und der Anstieg des CO₂-Preises spielen dabei eine entscheidende Rolle. Im weiteren Jahresverlauf erwartet die Deutsche Bundesbank jedoch einen Rückgang der Inflation auf 2,7 Prozent. Der Arbeitsmarkt sollte sich robust entwickeln, auch wenn kurzfristig ein leichter Anstieg bei der Arbeitslosenquote zu erwarten ist.

Die rückläufige Inflation und die verhaltene Wirtschaftsentwicklung dürften die Notenbanken zu einer Korrektur der restriktiven Geldpolitik veranlassen. Zum Jahresende setzte am Rentenmarkt bereits ein deutlicher Zinsrückgang für längere Laufzeiten ein. Die hohen Emissionsvolumen der Staaten und eventuell weniger stark sinkende Inflationsraten könnten jedoch wiederum für leicht steigende Zinsen im längeren Laufzeitbereich sorgen.

Die US-amerikanische Notenbank wird im Jahr 2024 voraussichtlich Zinssenkungen in einer Spannbreite von 100 bis 150 Basispunkten vornehmen und die aktuellen Fed-Sätze von 5,25 Prozent bis 5,5 Prozent auf ein Niveau von 3,75 Prozent



bis 4,50 Prozent senken. Auch die EZB dürfte bei nachlassender Inflation ihre restriktive Geldpolitik lockern und den Hauptrefinanzierungssatz von 4,50 Prozent aktuell auf 3,00 Prozent bis 3,50 Prozent absenken.

Die EZB reduziert zudem weiter den Liquiditätsüberschuss am Geldmarkt und stellt die Wiederanlage fälliger Wertpapiere aus ihrem PEPP-Programm bis Jahresende 2024 ein. Inwieweit die EZB den Banken eine höhere Mindestreservehaltung auferlegt und zusätzlich Liquidität entzieht, ist offen.

Für den Devisenmarkt wird eine leicht positive Entwicklung des Euro zum US-Dollar prognostiziert, da die Fed schnellere Zinssenkungen vornehmen wird und die EZB vermutlich etwas abwartender agiert. Für das britische Pfund und den Schweizer Franken rechnen wir mit geringen Kursschwankungen und eher gleichbleibenden Kursen.

Die Refinanzierungsspreads für Banken haben sich zum Jahresanfang nochmals erhöht. Im weiteren Jahresverlauf rechnen wir damit, dass sie sich stabilisieren oder auch leicht sinken. Da der Refinanzierungsbedarf der Banken 2024 nicht wesentlich unter dem des Berichtsjahres liegt, wird ein Emissionsvolumen von Euro-Benchmark-Covered-Bonds in Höhe von rund 170 Mrd. Euro erwartet, mit mehr Emissionen längerer Laufzeiten, da der Fokus in den vorangegangenen Jahren eher auf kürzeren Laufzeiten lag. Dämpfend auf das Emissionsgeschehen könnte ein weiterhin schwaches Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung wirken.

IMMOBILIEN- UND IMMOBILIEN-FINANZIERUNGSMÄRKTE

Zu Beginn des Jahres 2024 haben sich die Rahmenbedingungen des Berichtsjahres zwar nicht grundlegend verändert, dennoch werden von den Experten positive Impulse für die Immobilien-

märkte erwartet. Bei weiterhin hohen konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten ruht die Hoffnung der Marktteilnehmer auf einer Stabilisierung und im Laufe des zweiten Halbjahres auf ersten Senkungen des Zinsniveaus. Unter dieser Voraussetzung dürften sich die Marktaktivitäten frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 beleben, was mit einer langsamen Stabilisierung der Preisentwicklung einhergehen könnte.

Ein rückläufiger Wohnbau bei steigenden Einwohnerzahlen führt in unseren Märkten Deutschland, Schweiz und Österreich zu einer weiteren Verschärfung auf den Mietwohnungsmärkten. Angesichts der niedrigen Eigentumsquoten – im europäischen Vergleich bilden die drei Länder die Schlusslichter – stellt der Mietwohnungsmarkt die wichtigste Säule bei der Wohnraumversorgung dar. Die anhaltende Zurückhaltung beim Erwerb von Wohneigentum aufgrund der Verschlechterung der Erschwinglichkeit von Wohneigentum verknappt das Angebot an Mietwohnungen weiter, was den Anstieg der Wohnungsmieten verstärken dürfte. Zugleich ist vor dem Hintergrund der erwarteten Zinsstabilisierung nur noch mit einem moderaten Anstieg der Renditen zu rechnen, sodass es im Jahresverlauf nicht zu weiter sinkenden Kaufpreisen von Wohnimmobilien kommen dürfte. Darüber hinaus dürften sich Investoren abwartend verhalten, aufgrund der in einzelnen Ländern diskutierten weiteren Regulierung des Mietwohnungsmarkts und der zukünftigen energetischen Anforderungen an die Wohnungsbestände.

Verhalten sind auch die Perspektiven für die gewerblichen Immobilienmärkte und ihre Anlageklasse. Das gilt allen voran für den Büroimmobilienmarkt, da die Büroflächennachfrage in enger Wechselbeziehung zur wirtschaftlichen Entwicklung steht. Ein spürbarer Anstieg der Büroflächennachfrage ist deshalb im ersten Halbjahr 2024 nicht zu erwarten, zumal der Flächenbedarf der Unternehmen im Hinblick auf hybrides

Arbeiten noch nicht endgültig geklärt sein wird. Auf der Angebotsseite wird mit einem Anstieg des Fertigstellungsvolumens gerechnet, sodass auch der Leerstand weiter ansteigen dürfte. Der Druck auf die Mieten wird sich damit abseits der sehr guten Bürolagen weiter erhöhen. Der Büroimmobilienmarkt in den USA wird vor dem Hintergrund der leichten Konjunkturabschwächung in der ersten Jahreshälfte 2024 und der zunehmenden Normalisierung hybrider Arbeitsverhältnisse weiterhin durch eine verhaltene Nachfrage und einen steigenden Leerstand gekennzeichnet sein.

Des Weiteren bleibt die Situation für den stationären Einzelhandel schwierig, was sich in einem zurückhaltenden Agieren bei Investoren widerspiegeln wird. Die privaten Haushalte erwarten vor dem Hintergrund der schwachen Konjunktur und der haushaltspolitischen Entwicklungen einen Rückgang ihres frei verfügbaren Einkommens. Das dürfte zu einer Kaufzurückhaltung führen. Die Umsatzsituation der Einzelhändler wird sich somit 2024 nicht entscheidend verbessern, was bei gleichbleibend hohen Kosten weitere Insolvenzen und Flächenoptimierungen nach sich ziehen dürfte.

Damit dürften die Preisfindungsprozesse von Investoren und Käufern bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien auch im Jahr 2024 noch nicht abgeschlossen sein und das Transaktionsgeschehen beeinflussen. Demgegenüber ist bei Logistikimmobilien ein Ende der Renditeanpassungen abzusehen. Da gleichzeitig das knappe Flächenangebot zu weiter steigenden Mieten führen wird, dürften Logistikimmobilien vorerst die bevorzugte gewerbliche Anlageklasse bleiben.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK

Bei unseren Neugeschäftszielen gehen wir von einer langsamen Erholung der Nachfrage nach der Finanzierung von



Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, da sich das Marktumfeld – wie beschrieben – im Jahr 2024 noch nicht maßgeblich verbessern wird. Wir planen daher mit einem Neugeschäft in Höhe von 3,5 Mrd. Euro. Der Bestand der ausgereichten Immobilienfinanzierungen wird sich aufgrund des gegenüber dem Durchschnitt der letzten Jahre geringeren Neugeschäfts auf rund 46 Mrd. Euro reduzieren.

Das geplante Neugeschäft kann unter der Voraussetzung erzielt werden, dass sich in unserem Kernmarkt Deutschland das Bruttoinlandsprodukt nicht verschlechtert. Wir gehen in dieser Planung von einem Nullwachstum bei gleichbleibendem Zinsniveau aus. Bei einer Verschlechterung des Bruttoinlandsprodukts in einer Größenordnung von minus 1 Prozent bis minus 3 Prozent gehen wir in unseren Planungsszenarien von einem Neugeschäft aus, das nur 70 bis 90 Prozent der Planung beträgt. Gleiches gilt für ein weiteres Ansteigen der Zinsen. Sollte demgegenüber das Zinsniveau um 1 Prozentpunkt sinken, hätte das mit Sicherheit positive Auswirkungen auf die Vermittlungsneigung der Genossenschaftsbanken und freien Finanzierungsvermittler, was zu einem Wachstum des Neugeschäfts um 10 bis 15 Prozent führen würde. Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung konzentrieren sich die Neugeschäftsplanungen auf die Bestandsfinanzierungen. Auch dort sorgt das Zinsniveau für anspruchsvollere Finanzierungsstrukturen mit tendenziell höheren Eigenkapital- und Cashflow-Erfordernissen. Diese Strukturen wurden im Jahr 2023 schon angewendet.

Bei der privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland – Genossenschaftsbanken und freie Finanzierungsvermittler – planen wir mit einem Neugeschäftsvolumen von rund 1,5 Mrd. Euro. Grundlage unserer Planzahlen ist zum einen, dass mit einer Stabilisierung der Märkte auch die Vermittlungsneigung unserer Partner wieder moderat zunehmen wird. Zum anderen wollen wir mit gezielten

Aktionen, darunter auch in Marktnischen, sowie dem Ausbau der Produktpalette in den Segmenten Modernisierung und ältere Darlehensnehmer unser Marktpotenzial ausbauen. Zudem wollen wir unsere Position im Plattformgeschäft stärken und die digitalen Prozesse vor und nach der Darlehenszusage weiterentwickeln.

Im Vermittlungsgeschäft mit unseren Kooperationspartnern in der Schweiz und Österreich planen wir ein Volumen von 0,2 Mrd. Euro. Insbesondere in der Schweiz wollen wir durch gemeinsame Vertriebsaktionen die Marktposition stärken und die Produktpalette auf längere Zinsbindungen und Forwardzeiträume erweitern.

Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung gehen wir von einem moderaten Wachstum des Neugeschäfts auf 1,8 Mrd. Euro aus, da sich die Marktdynamik voraussichtlich 2024 nur leicht verbessern wird. Dabei liegt der Fokus auf dem Inlandsgeschäft, jedoch soll auch das Auslandsgeschäft in Westeuropa auf niedrigerem Niveau wachsen, bei angepasster risikoaverser Strategie.

Diese Einschätzung bleibt abhängig von der Entwicklung des Transaktionsmarktes. Wir gehen weiterhin davon aus, dass zunächst die Bestände der Investoren im Mittelpunkt der Finanzierungsumsätze stehen werden und erst frühestens im zweiten Halbjahr 2024 auf dem Transaktionsmarkt potenzielle Ankaufsforderungen auftreten werden. Dies wird insbesondere von einer Stabilisierung der Preise in allen Assetklassen abhängen. Dass sich dieser Prozess teilweise bis ins Jahr 2025 hinziehen könnte, ist nicht ausgeschlossen.

Bei den liquiden Investments und öffentlichen Kunden werden wir in einem günstigen Marktumfeld wie bereits im Berichtsjahr Opportunitäten zur Steigerung der Erträge wahrnehmen. Für 2024 planen wir unter diesen Voraus-

setzungen mit Neuinvestitionen in Höhe von 0,8 Mrd. Euro bis 1,2 Mrd. Euro.

Wir beurteilen unsere Finanzlage auch für das Jahr 2024 weiterhin als ausreichend, um unseren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen sowie die bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Unser Liquiditätsbedarf am Geld- und Kapitalmarkt wird sich im Jahr 2024 insgesamt bei rund 7 Mrd. Euro bis 8 Mrd. Euro bewegen. Davon werden voraussichtlich 5 Mrd. Euro bis 6 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt und über Einlagen eingeworben. Hypothekendarlehenpfandbriefe bleiben unsere wichtigste Refinanzierungsquelle.

Im Jahr 2024 arbeiten wir weiter an der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und den darin enthaltenen Handlungsfeldern (nachhaltiges Geschäftsmodell, verantwortungsvolle Unternehmensführung, Risikomanagement, Mitarbeitende, Kunden & Partner, Klimawandel & CO₂-Emissionen) sowie diverser regulatorischer Anforderungen, darunter insbesondere auch an der Umsetzung der CSRD.

Für das Jahr 2024 erwarten wir einen Zinsüberschuss von 485 Mio. Euro unter der Annahme, dass das Zinsniveau in etwa gleichbleibt. Insbesondere durch die Veränderung des Zinsniveaus kann es zu Veränderungen dieses Planwerts kommen. Allerdings sind Auswirkungen durch mögliche Veränderungen des Zinsniveaus im Jahr 2024 nur marginal. Ein Zinsanstieg würde zu einem leichten Rückgang des Zinsergebnisses führen. Umgekehrt verhält es sich bei sinkenden Zinsen.

In der Planung prognostizieren wir einen Saldo der Provisionserträge und Provisionsaufwendungen, der bei minus 74 Mio. Euro liegt. Die Veränderung dieser Position hängt linear von der



Geschäftsentwicklung bei der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ab. Bei einer Steigerung dieses Geschäfts um 10 Prozent erhöht sich der negative Saldo der Provisionen ebenfalls um rund 10 Prozent. Bei einem geringeren Neugeschäft reduziert sich der Provisionsaufwand dementsprechend.

Die Verwaltungsaufwendungen werden gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich auf rund 148 Mio. Euro sinken. Dieser Rückgang wird induziert durch die Reduktion des Beitrags zur europäischen Bankenabgabe von 25,6 Mio. Euro im Jahr 2023 auf unter 3 Mio. Euro im Jahr 2024.

Der Personalaufwand wird mit rund 72 Mio. Euro geplant, das entspricht einem Anstieg von 4 Prozent gegenüber dem Jahr 2023. Der Personalbestand wird dabei ungefähr auf Vorjahresniveau geplant.

Der Rückgang bei den anderen Verwaltungsaufwendungen auf 72 Mio. Euro resultiert, wie bereits erwähnt, im Wesentlichen aus der reduzierten Bankenabgabe ab dem Jahr 2024.

Bei der Risikovorsorge erwarten wir einen Rückgang gegenüber 2023 und planen mit bis zu 85 Mio. Euro. Dabei gehen wir von einer weiterhin ungünstigen Konjunktursituation in Europa sowie einem insbesondere in den USA schwierigen Immobilienmarkt aus.

Für das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit) planen wir mit 179 Mio. Euro und damit mit einem Wert leicht über dem Niveau des Jahres 2023. Aus unserer Sicht beurteilen wir die Ertragslage als ausreichend, um eine angemessene Eigenkapitalrentabilität sowie eine ausreichende Rücklagendotierung sicherzustellen.

Für das Jahr 2024 sind keine wesentlichen Kapitalmaßnahmen geplant. Die Gesamtkapitalquote planen wir bei rund 21 Pro-

zent und beurteilen die Gesamtkapitalquote damit als ausreichend.

Wir sind zuversichtlich, dass wir in dem aktuellen Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2024 erreichen werden, und rechnen mit einem Jahresüberschuss auf dem Vorjahresniveau.

Bei unseren Leistungsindikatoren gehen wir in der Planung von den nachfolgenden Werten für 2024 aus:

- Gesamtneugeschäft Immobilienfinanzierungen: 3,5 Mrd. Euro
- Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit): 179 Mio. Euro
- Verwaltungsaufwand: 148 Mio. Euro
- Cost-Income-Ratio (CIR): unter 40 Prozent
- Return on Equity (RoE) vor Steuern: rund 10 Prozent
- Anteil nachhaltiger Darlehen am Neugeschäft im Mengengeschäft der privaten Wohnimmobilienfinanzierung: 10 Prozent
- Anteil grüner Finanzierungen im gewerblichen Immobilienfinanzierungsbestand: 30 Prozent

Da die Münchener Hypothekbank auf die Vergabe von lang laufenden Darlehen spezialisiert ist, wirken sich Veränderungen im Umfeld nicht unmittelbar auf den Zinsüberschuss des Jahres 2024 aus. Eine Veränderung im Zinsniveau bietet Chancen und Risiken für die Bank. Ein weiterer Zinsanstieg würde aller Voraussicht nach zu einem Neugeschäft unter der Planung führen. Ein Zinsrückgang hätte einen gegenläufigen Effekt. Veränderungen in den Neugeschäftszahlen würden im Jahr 2024 nur einen geringen Effekt auf den Zinsüberschuss haben. Veränderungen im Mengengeschäft beeinflussen dagegen das Provisionsergebnis. Ein über der Planung liegendes Neugeschäft in diesem Bereich

würde linear zu einem Anstieg des negativen Provisionsergebnisses führen. Umgekehrt verhält es sich bei einer Planabweichung nach unten. Die prozentuale Veränderung im Neugeschäft kann linear auf die prozentuale Veränderung des Provisionsergebnisses übernommen werden. Bei der derzeitigen Situation auf den Immobilienmärkten erwarten wir eine auf den Planwerten liegende Risikovorsorge. Verbessert sich die Situation, wird es zu positiven Effekten für die Risikovorsorge kommen. Bei einer weiteren Verschlechterung der Marktverfassung kann es zu einer Erhöhung der Risikovorsorge kommen.

Insgesamt beurteilt die Bank die dargestellten Risiken auf Basis der internen Steuerung als tragbar.

VORBEHALT ZU ZUKUNFTSAUSSAGEN

Der Lagebericht enthält die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen, insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Münchener Hypothekbank, 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 Einflussbereichs 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.



JAHRES- ABSCHLUSS

39 BILANZ

43 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

45 EIGENKAPITALSPIEGEL UND
KAPITALFLUSSRECHNUNG



BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE

IN €

		31.12.2023	T€ 31.12.2022 ¹	T€ 31.12.2022 ²
1. Barreserve				
a) Kassenbestand	0,00		0	1
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	51.309.218,06		39.245	122.781
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 51.309.218,06				
		51.309.218,06	39.245	122.782
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen	13.887.994,20		171	171
b) Kommunalkredite	25.220.359,03		25.109	25.110
c) andere Forderungen	1.212.560.643,53		1.502.674	1.511.182
darunter: täglich fällig € 644.066.247,73				
		1.251.668.996,76	1.527.954	1.536.463
3. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen	46.231.703.516,31		44.187.378	45.788.704
b) Kommunalkredite	1.191.675.605,60		1.199.492	1.200.851
c) andere Forderungen	54.078.740,71		49.625	49.964
		47.477.457.862,62	45.436.495	47.039.519
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	4.168.879.005,85		2.263.363	2.391.392
aa) von öffentlichen Emittenten € 3.548.610.045,38			(1.632.942)	(1.750.816)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 3.511.722.704,50				
ab) von anderen Emittenten € 620.268.960,47			(630.421)	(640.576)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 477.719.353,01				
b) eigene Schuldverschreibungen	503.414.784,72		2.560.526	2.560.526
Nennbetrag € 500.000.000,00				
		4.672.293.790,57	4.823.889	4.951.918
Übertrag:		53.452.729.868,01	51.827.583	53.650.682

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank

² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG


AKTIVSEITE

IN €

		31.12.2023	31.12.2022 ¹	31.12.2022 ²
Übertrag:		53.452.729.868,01	51.827.583	53.650.682
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		147.000.000,00	144.424	144.424
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften				
a) Beteiligungen	102.723.767,61		102.724	102.724
darunter: Kreditinstitute € 37.234.870,64				
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		18	18
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00				
		102.742.267,61	102.742	102.742
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.151.088,34	11.752	11.752
8. Immaterielle Anlagewerte				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Werten				
		347.597,29	183	183
9. Sachanlagen		93.033.480,68	65.186	65.261
10. Sonstige Vermögensgegenstände		128.268.270,65	143.818	144.600
11. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	133.054.489,63		107.806	108.863
b) andere	2.207.827,90		2.040	2.039
		135.262.317,53	109.846	110.902
Summe der Aktiva		54.060.534.890,11	52.405.534	54.230.546

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank

² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG

**PASSIVSEITE**

IN €

		31.12.2023	31.12.2022 ¹ T€	31.12.2022 ² T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	961.254.636,40		844.256	1.011.229
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	65.762.888,17		68.884	68.884
c) andere Verbindlichkeiten	3.201.184.490,38		5.550.025	5.552.416
darunter: täglich fällig € 1.078.844.784,54				
		4.228.202.014,95	6.463.165	6.632.529
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	10.232.021.385,35		9.440.098	10.042.686
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	1.147.008.995,68		1.228.771	1.228.771
c) andere Verbindlichkeiten	5.177.335.344,17		4.976.986	5.484.113
darunter: täglich fällig € 14.534.760,87				
		16.556.365.725,20	15.645.855	16.755.570
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen	30.236.758.083,95		27.686.592	28.078.546
aa) Hypothekenspfandbriefe € 24.329.701.285,94			(21.618.275)	(22.010.229)
ab) Öffentliche Pfandbriefe € 40.964.173,55			(41.054)	(41.054)
ac) sonstige Schuldverschreibungen € 5.866.092.624,46			(6.027.263)	(6.027.263)
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten	171.926.794,51		339.177	339.177
		30.408.684.878,46	28.025.769	28.417.723
4. Sonstige Verbindlichkeiten		207.740.585,28	143.521	167.814
Übertrag:		51.400.993.203,89	50.278.310	51.973.636

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG

**PASSIVSEITE**

IN €

		31.12.2023	31.12.2022 ¹	31.12.2022 ²
Übertrag:		51.400.993.203,89	50.278.310	51.973.636
5. Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	46.999.166,06		64.145	64.575
		46.999.166,06	64.145	64.575
6. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	32.900.378,00		35.903	35.903
b) Steuerrückstellungen	11.047.000,24		360	360
c) andere Rückstellungen	51.333.304,36		46.273	46.972
		95.280.682,60	82.536	83.235
7. Nachrangige Verbindlichkeiten		391.390.064,79	0	20.000
8. Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kapitals		225.982.721,38	203.108	213.108
9. Fonds für allgemeine Bankrisiken		114.000.000,00	55.000	55.000
10. Eigenkapital				
a) gezeichnetes Kapital	1.271.496.030,00		1.272.003	1.366.326
aa) Geschäftsguthaben € 1.271.496.030,00			(1.272.003)	(1.272.003)
b) Ergebnisrücklagen	463.000.000,00		412.000	412.100
ba) gesetzliche Rücklage € 457.000.000,00			(406.000)	(406.000)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)	(6.100)
c) Bilanzgewinn	51.393.021,39		38.432	42.566
		1.785.889.051,39	1.722.435	1.820.992
Summe der Passiva		54.060.534.890,11	52.405.534	54.230.546
1. Eventualverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		766,94	1	1
2. Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen		3.239.163.561,18	4.334.875	4.345.007

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg Et CO Hypothekbank AG



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN €			T€	T€	
			01.01. bis 31.12.2023	01.01. bis 31.12.2022 ¹	01.01. bis 31.12.2022 ²
1. Zinserträge aus			1.417.980.508,90	971.326	1.001.634
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.291.285.202,30		906.903	936.726
darunter: negative Zinsen auf finanzielle Vermögensgegenstände	0,00			6.370	6.405
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen		126.695.306,60		64.423	64.907
2. Zinsaufwendungen			902.136.654,72	542.977	562.622
darunter: positive Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten	204.348,75			47.600	47.603
3. Laufende Erträge aus			2.602.089,77	3.406	3.406
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		0,00		0	0
b) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften		2.602.089,77		2.906	2.906
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		0,00		500	500
4. Provisionserträge			9.554.815,81	12.628	12.845
5. Provisionsaufwendungen			77.084.684,14	122.320	122.397
6. Sonstige betriebliche Erträge			5.528.470,29	1.676	1.806
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			161.019.627,11	142.615	151.616
a) Personalaufwand		69.174.553,71		65.674	69.361
aa) Löhne und Gehälter	58.516.067,91			55.433	58.633
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.658.485,80			10.242	10.728
darunter: für Altersversorgung 1.770.116,39 €				(2.176)	(2.248)
b) andere Verwaltungsaufwendungen		91.845.073,40		76.941	82.255
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			3.600.276,62	4.477	4.500
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			3.410.996,96	4.381	4.382
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			118.036.923,35	45.467	46.460

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank

² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg Et CO Hypothekbank AG


GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN €

			T€	T€
			01.01. bis 31.12.2023	01.01. bis 31.12.2022 ¹
				01.01. bis 31.12.2022 ²
11. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren			506.069,27	5.476
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme			11.571,86	0
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			170.871.219,28	132.275
14. Außerordentliche Erträge			85.427.293,82	0
15. Außerordentliche Aufwendungen			28.935.958,41	0
16. Außerordentliches Ergebnis			56.491.335,41	0
17. Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken			59.000.000,00	0
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			66.241.658,41	64.189
19. Jahresüberschuss			102.120.896,28	68.086
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			272.125,11	347
21. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			51.000.000,00	30.000
a) in die gesetzliche Rücklage		51.000.000,00		30.000
b) in andere Ergebnismrücklagen			0	0
22. Bilanzgewinn			51.393.021,39	38.433

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG



EIGENKAPITALSPIEGEL UND KAPITALFLUSSRECHNUNG

EIGENKAPITALSPIEGEL 2023 IN T€

	Gezeichnetes Kapital		Ergebnisrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
	Geschäftsguthaben	Stille Beteiligungen			
Eigenkapital zum 01.01.2022	1.243.221		372.000	67.108	1.682.329
Netto-Kapitalveränderungen	28.782		+10.000	-10.000	28.782
Gezahlte Dividenden				56.761	56.761
Jahresüberschuss			30.000	38.085	68.085
Eigenkapital zum 31.12.2022	1.272.003		412.000	38.432	1.722.435
Netto-Kapitalveränderungen	-507				-507
Gezahlte Dividenden				38.160	38.160
Jahresüberschuss			51.000	51.121	102.121
Eigenkapital zum 31.12.2023	1.271.496		463.000	51.393	1.785.889



KAPITALFLUSSRECHNUNG 2023

IN MIO. €

	31.12.2023
1. Periodenergebnis	102,1
2. Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	181,2
3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	5,1
4. Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-7,1
5. Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
6. Sonstige Anpassungen (Saldo)	0,0
7. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	446,6
8. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	-2.157,1
9. Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	2.053,6
10. Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-54,4
11. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-2.407,3
12. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	873,1
13. Zunahme/Abnahme verbriefteter Verbindlichkeiten	2.316,5
14. Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	133,9
15. Zinsaufwendungen/Zinserträge	-238,1
16. Ertragssteueraufwand/-ertrag	0,3
17. Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	889,4
18. Gezahlte Zinsen	-132,8
19. Ertragssteuerzahlungen	-66,5
20. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 19)	1.938,5
21. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	317,5
22. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.173,6
23. Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0
24. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-31,1
25. Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0,0
26. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,5
27. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 21 bis 26)	-1.887,7
28. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	-0,5
29. Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-38,2
30. Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	0,0
31. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 28 bis 30)	-38,7
32. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12,1
33. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0
34. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	39,2
35. Finanzmittelfonds¹ am Ende der Periode (Summe aus 32 bis 34)	51,3

¹ Position Aktiv 1 „Barreserve“



ANHANG

49 ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

52 ANGABEN ZUR BILANZ – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- 52 Fristengliederung nach Restlaufzeiten
- 56 Anteilsbesitz
- 56 Sachanlagen
- 56 Sonstige Vermögensgegenstände
- 56 Rechnungsabgrenzungsposten
- 57 Latente Steuern
- 57 Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände
- 57 Sonstige Verbindlichkeiten
- 57 Nachrangige Verbindlichkeiten
- 57 Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals
- 58 Geschäftsguthaben
- 58 Ergebnismrücklagen
- 58 Fremdwährungspositionen
- 59 Andere Verpflichtungen
- 59 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 59 Außerordentliche Aufwendungen
- 59 Außerordentliche Erträge

- 59 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft
- 59 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- 59 Termingeschäfte | Derivate
- 61 Deckungsrechnung

62 ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

- 62 Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte
- 64 Laufzeitstruktur der umlaufenden Pfandbriefe und der dafür verwendeten Deckungsmassen
- 66 Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Größengruppen
- 66 Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen nach Größengruppen
- 67 Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Gebieten, in denen die beliehenen Grundstücke liegen, und nach Nutzungsart sowie Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen als auch Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt.

- 68 Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen
- 69 Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen bei Öffentlichen Pfandbriefen als auch Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt
- 70 Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung für Hypothekendarlehen
- 71 Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung für Öffentliche Pfandbriefe
- 72 Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten
- 76 Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN) nach Pfandbriefgattung
- 77 Zinsrückstände aus Deckungshypotheken
- 77 Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Deckungshypotheken





ANHANG

78 SONSTIGE ANGABEN

- 78 Mitgliederbewegung
- 78 Personalstatistik
- 78 Besondere Offenlegungspflichten
- 78 Gewinnverwendungsvorschlag
- 78 Firma

79 ORGANE

- 79 Aufsichtsrat
- 79 Vorstand
- 79 Mandate

80 PRÜFUNGSVERBAND

81 HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

82 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

88 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

89 ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26A ABS. 1 SATZ 2 KWG

90 BERICHT DES AUFSICHTSRATS



ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG zum 31. Dezember 2023 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) unter Beachtung der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt worden.

Die im Rahmen der Verschmelzung mit der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG (übertragender Rechtsträger) übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden wurden in Ausübung des Wahlrechts nach § 24 UmwG (Buchwertverknüpfung) mit den Buchwerten aus der Schlussbilanz fortgeführt.

Der Vermögensübergang infolge der Anwachsung mit der einhundertprozentigen Immobilientochter Nußbaumstraße GmbH & Co. KG erfolgte nach handelsrechtlichen Tauschgrundsätzen unter Ausübung des Wahlrechts zugunsten des Zeitwerts.

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen infolge der Zugänge durch die Verschmelzung mit der M.M.Warburg & Co. Hypothekbank AG wurden neben den tatsächlichen Vorjahreszahlen und den aktuellen Zahlen auch die angepassten Vorjahreszahlen angegeben (sog. Drei-Spalten-Form).

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen infolge der Anwachsung der Nußbaumstraße GmbH & Co. KG (Anteile an verbundenen Unternehmen, Sachanlagen) verweisen wir auf die Ausführungen unter dem Anlagenspiegel.

Durch die Verschmelzung bzw. die Anwachsung ergaben sich des Weiteren durch den niedrigeren Buchwert bzw. die Hebung stiller Reserven auch wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben zu den „Außerordentlichen Aufwendungen“ bzw. „Außerordentlichen Erträgen“ im Abschnitt „Angaben zur Bilanz – Gewinn- und Verlustrechnung“.

Die Bilanz wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Einzelnen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt; sofern von den Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen wurde, wird dies am Ende dieses Abschnitts unter „Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellt.

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gem. § 340e Abs. 2 HGB angesetzt. Der Unterschied zwischen Auszahlungs- und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen

erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft wurde durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen auf Kapital- und Zinsforderungen Rechnung getragen, den latenten Risiken durch Bildung von Pauschalwertberichtigungen. Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigung erfolgt gemäß IDW RS BFA 7 über ein Expected-Credit-Loss-Modell, wobei die IFRS-9-Methodik für die Stufen 1 und 2 übernommen und auf die HGB-Bemessungsgrundlage angewendet wird. Unter Berücksichtigung der Ausfallwahrscheinlichkeit, der Verlustquote bei Ausfall sowie der erwarteten Kredithöhe zum Ausfallzeitpunkt werden für alle unter den Bilanzpositionen „Forderungen an Kreditinstitute“ und „Forderungen an Kunden“ ausgewiesenen Geschäfte, sowie für unwiderrufliche Kreditzusagen, Pauschalwertberichtigungen für latente Ausfallrisiken gebildet. Im Hinblick auf unwiderrufliche Kreditzusagen erfolgt die bilanzielle Erfassung in Form einer Rückstellung. Für alle Geschäfte, die nicht einer EWB-Bedarfs-Prüfung unterliegen, erfolgt die Zuordnung in die Stufen 1 und 2, wobei für die Stufe 1 der erwartete 12-Monats-Kreditverlust und für die Stufe 2 der über die gesamte Restlaufzeit erwartete Kreditverlust berechnet wird. Zum Zugangszeitpunkt werden alle Geschäfte grundsätzlich der Stufe 1 zugeordnet, zum Abschlussstichtag erfolgt die Zuordnung zu Stufe 2, sofern sich das Ausfallrisiko eines Geschäfts gegenüber dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat. Die Ermittlung der relevanten Point-in-Time-Parameter für die Berechnung der Risikovorsorge erfolgt anhand der



makroökonomischen Prognosen, die im Stresstestgremium der Münchener Hypothekbank auf Basis externer makroökonomischer Daten vierteljährlich aktualisiert werden. Für die Berechnung der Pauschalwertberichtigung werden die Ergebnisse aus drei Szenarien wahrscheinlichkeitsgewichtet, das Basisszenario mit 80 %, das Downside-Szenario mit 20 % und das Upside-Szenario mit 0 %.

Darüber hinaus wurden Vorsorgereserven nach § 340f HGB gebildet.

Soweit Wertpapiere der Liquiditätsreserve zugeordnet sind, werden sie mit ihren Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren Börsen- oder Marktpreis oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet (strenges Niederstwertprinzip).

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

Entlehene Wertpapiere werden in der Bilanz nicht erfasst.

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

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für Software ist aufgrund technischer Innovation auf die empirische betriebswirtschaftliche Realität ausgerichtet. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt. Sofern dauerhafte Wertminderungen vorliegen, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert oder zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ausweis von Zero-Bonds erfolgt mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsbedingungen. Der Unterschied zwischen Nenn- und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wurde in die Rechnungsabgrenzung eingestellt. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer

Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind nach der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 1,82 Prozent und einer Rentendynamik von 2,0 Prozent ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck. Entsprechend der Regelung nach § 253 Abs. 2 HGB erfolgt die Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Erfolgswirkungen aus einer Änderung des Diskontierungssatzes im Zusammenhang mit den Pensionsrückstellungen werden analog zum Ab-/Aufzinsungseffekt im sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt 319 T€.

Den Rückstellungen für Altersteilzeit liegen versicherungsmathematische Berechnungen auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ zugrunde. Die Altersteilzeitrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels Barwertverfahren nach IDW RS HFA 3 ermittelt. Die Abzinsung erfolgte mit einem der durchschnittlichen Restlaufzeit entsprechendem Zinssatz von 1,04 %.



Den Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen sowie für Beihilfeverpflichtungen liegen versicherungsmathematische Berechnungen auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ zugrunde. Diese Rückstellungen wurden bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre in Höhe von 1,74 % abgezinst.

Im Übrigen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten Rückstellungen in angemessener Höhe gebildet.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden zum EZB-Referenzkurs vom Bilanzstichtag nach § 256 a HGB umgerechnet. Ergebnisse aus der Umrechnung von besonders gedeckten Fremdwährungspositionen werden erfolgswirksam netto in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Als besonders gedeckt wurden gegenläufige Fremdwährungspositionen angesehen, soweit sie sich betragsmäßig und hinsichtlich ihrer Fristigkeit entsprechen.

Ergebnisse aus der Fremdwährungsbewertung von Einzelwertberichtigungen werden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Diese im sonstigen betrieblichen Ertrag erfassten Effekte aus der Währungsumrechnung beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 962 T€ (Vorjahr 992 T€).

Aufwendungen und Erträge werden zum jeweiligen Tageskurs bewertet.

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

Von den Bilanzierungsmethoden des Vorjahres wurde im folgenden Fall aus dem nachfolgend dargestellten Grund abgewichen:

Bislang wurde ein Teil der Bankabgabe über eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung (nicht bilanzwirksam) dargestellt und hierfür eine Barsicherheit hinterlegt. Aufgrund eines aktuellen EUGH-Urteils wurde dieser Teil der Bankenabgabe, neben dem Aktivausweis unter den sonstigen Vermögensgegenständen, nun erstmals erfolgswirksam als sonstige Verbindlichkeit eingebucht. Der hierdurch entstandene Aufwand in Höhe von 22.634 T€ wurde in der GuV-Position „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen und hat sich insoweit ertragsmindernd ausgewirkt.



ANGABEN ZUR BILANZ – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fristengliederung nach Restlaufzeiten

AKTIVSEITE IN T€

	31.12.2023	31.12.2022 ¹	31.12.2022 ²
Forderungen an Kreditinstitute	1.251.669	1.527.955	1.536.463
– bis drei Monate	1.213.007	1.511.295	1.511.295
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	684	11	11
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	12.895	59	59
– mehr als fünf Jahre	25.083	25.098	25.098
Forderungen an Kunden	47.477.458	45.436.495	47.039.520
– bis drei Monate	1.229.134	1.117.737	1.169.855
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.637.734	2.124.318	2.205.210
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	15.352.799	14.096.011	14.713.304
– mehr als fünf Jahre	28.257.791	28.098.429	28.951.151
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	161.836	63.668	114.168

PASSIVSEITE IN T€

	31.12.2023	31.12.2022 ¹	31.12.2022 ²
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.228.202	6.463.165	6.632.529
– bis drei Monate	1.720.903	1.753.708	1.777.072
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	394.335	1.708.662	1.721.662
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	761.353	1.509.849	1.610.849
– mehr als fünf Jahre	1.351.611	1.490.946	1.522.946
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	16.556.366	15.645.855	16.755.570
– bis drei Monate	1.435.591	1.135.897	1.248.942
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.549.283	1.457.049	1.797.569
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.961.008	1.328.896	1.792.046
– mehr als fünf Jahre	11.610.484	11.724.013	11.917.013
Verbriefte Verbindlichkeiten	30.408.685	28.025.769	28.417.723
Begebene Schuldverschreibungen			
– bis drei Monate	536.816	273.723	273.723
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.879.991	2.382.303	2.394.553
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	13.974.500	11.671.628	11.894.728
– mehr als fünf Jahre	11.845.451	13.358.938	13.515.542
Andere verbiefte Verbindlichkeiten			
– bis drei Monate	64.622	69.802	69.802
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	107.305	269.375	269.375

¹ Vergleichszahlen Münchener Hypothekbank;

² Vergleichszahlen inkl. der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG



Forderungen | Verbindlichkeiten

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

	Verbundene Unternehmen 31.12.2023		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht 31.12.2023		Verbundene Unternehmen 31.12.2022		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht 31.12.2022	
	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	0	0	0	459.941	0	0	0	236.011
Forderungen an Kunden					0	0	0	0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	92.075	0	0	0	92.076	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	1.503.336	0	0	0	1.683.790
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	697	0	0	0	2.027	0	0
Verbrieft verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0

Wertpapiere

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE

Aktivposten	31.12.2023		31.12.2022	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	3.930.120	180.911	2.075.057	169.163
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0	0	0
Beteiligungen	0	0	0	0



Sondervermögen

ANTEILE AN SONDERVERMÖGEN IN T€

Bezeichnung der Fonds	Anlageziel	Wert nach §§ 168 und 278 KAGB bzw. § 36 InvG a. F. oder vergleichbaren ausländischen Vorschriften	Differenz zum Buchwert	Erfolgte Ausschüttung für das Geschäftsjahr
UIN-Fonds Nr. 903	Langfristige Rendite- und Diversifikationsvorteile gegenüber einer direkten Wertpapieranlage unter Berücksichtigung der Portfolio-Strukturierung der Bank	147.000	7.217	0

Beschränkungen in der täglichen Rückgabemöglichkeit bestehen nicht.

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE IN T€

	31.12.2023	31.12.2022
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	92.075	92.076

Handelsbestand

Zum 31.12.2023 befanden sich keine Finanzinstrumente des Handelsbestands im Bestand. Im Berichtsjahr erfolgte keine Änderung der institutsintern festgelegten Kriterien für die Einbeziehung von Finanzinstrumenten in den Handelsbestand.



Anlagevermögen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
IN TE

	An- schaffungs-/ Herstellungs- kosten	Veränderungen +/- ¹											Buchwert	
													am Bilanz- stichtag	des Vorjahres
Schuldverschreibungen und andere festverzins- liche Wertpapiere	2.263.363	+ 1.905.516											4.168.879	2.263.363
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0											0	0
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	102.742	0											102.742	102.742
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.751	- 10.600											1.151	11.751
		Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m.											Buchwert	
	Anschaf- fungs-/ Herstellungs- kosten Beginn Geschäftsjahr	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Um- buchungen des Geschäfts- jahres	Anschaf- fungs-/ Herstel- lungs- kosten Ende Ge- schäftsjahr	Kumulierte Abschrei- bungen Beginn Geschäfts- jahr	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr	Zuschrei- bungen Geschäfts- jahr				Kumulierte Abschrei- bungen Ende Geschäfts- jahr	am Bilanz- stichtag	des Vorjahres
Immaterielle Anlagewerte	19.323	464			19.787	19.140	299					19.439	348	183
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte	0												0	0
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerb- liche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.323	464			19.787	19.140	299					19.439	348	183
Sachanlagen	101.841	31.149	336		132.654	36.655	3.301			336		39.620	93.034	65.186

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



Die Veränderung der Position „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ beinhaltet einen Zugang von Wertpapieren aus der Verschmelzung mit der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG in Höhe von 31.015 T€.

Der Vermögensübergang infolge der Anwachsung mit der einhundertprozentigen Immobilientochter Nußbaumstraße GmbH & Co. KG (Buchwert der Kommanditanteile 10.600 T€) erfolgte nach handelsrechtlichen Tauschgrundsätzen unter Ausübung des Wahlrechts zugunsten des Zeitwerts. Die Zugänge zu den Sachanlagen enthalten den entsprechenden Gegenwert in Höhe von 30.705 T€. Bei den sonstigen Beteiligungen liegen am Abschlussstichtag keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften und der Anteile an den verbundenen Unternehmen sowie Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren unter den Buchwerten befindet.

Der Posten „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 1.575.468 T€ (Vorjahr 605.189 T€), der über dem Zeitwert von 1.534.980 T€ (Vorjahr 574.978 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet.

Von den Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren des Anlagevermögens sind zum Bilanzstichtag 3.904 Mio. € in Bewertungseinheiten i. S. d. § 254 HGB.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens, die im bestandsführenden System besonders gekennzeichnet sind und einer voraussichtlich nicht dauernden Wertminderung unterliegen, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Aufgrund unserer Halteabsicht bis zur Endfälligkeit gehen

wir grundsätzlich davon aus, dass marktpreisbezogene Wertminderungen nicht zum Tragen kommen und die Wertpapiere am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominalwert zurückgezahlt werden. Bei allen im Bestand der Bank befindlichen Wertpapieren ist derzeit nicht von einer Störung bei den Zins- und Tilgungsleistungen auszugehen, demzufolge ist keine Abschreibung aufgrund kreditrisikobedingter Wertverluste erforderlich.

Von den nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewerteten Wertpapieren sind 4.111.030 T€ (Vorjahr 2.244.220 T€) börsenfähig.

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft besitzt folgende Beteiligungen an anderen Unternehmen, mit denen ein Konzernverhältnis besteht:

ANTEILSBESITZ

	Kapital- anteil IN %	Eigen- kapital IN T€	Jahres- ergebnis IN T€
M-Wert GmbH, München ¹	100,00	435	182
Immobilien-service GmbH der Münchener Hypothekbank eG, München (Gewinn- abführungsvertrag) ²	100,00	509	0
M-4tec GmbH, München ²	100,00	595	-10

¹ Jahresabschluss 2022.

² Jahresabschluss 2023.

Ein Konzernabschluss wurde nicht aufgestellt, weil aufgrund untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (§ 290 Abs. 5 HGB i. V. m. § 296 Abs. 2 HGB) auf die Aufstellung verzichtet werden konnte.

Weitere Beteiligungen wurden aufgrund der insgesamt untergeordneten Bedeutung gem. § 286 Abs. 3 HGB nicht angegeben.

Sachanlagen

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 52.068 T€ (Vorjahr 53.026 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 3.465 T€ (Vorjahr 3.324 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind neben den Abgrenzungsposten aus dem Derivategeschäft mit 52.451 T€ und aus Provisionen für Hypothekendarlehen mit Auszahlung nach dem Bilanzstichtag mit 46.439 T€ geleistete Barsicherheiten im Rahmen der Bankenabgabe in Höhe von 22.634 T€ enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

	31.12.2023	31.12.2022
Aktiv 11.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	116.523	87.811
Agio aus Forderungen	1.998	2.907
Sonstige Abgrenzungsposten	16.741	19.128
Passiv 5.		
Agio aus Verbindlichkeiten	32.788	46.337
Dammum aus Forderungen	818	1.388
Sonstige Abgrenzungsposten	13.393	16.420



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

Latente Steuern

Durch unterschiedliche Wertansätze in der Handels- und Steuerbilanz ergeben sich aktive latente Steuern aus den Positionen „Forderungen an Kunden“, „Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere“ und „Rückstellungen“. Passive latente Steuern resultieren aus der Position „Sachanlagen“.

Der nach Verrechnung verbleibende Überhang an aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Verpfändungen von Wertpapieren im Rahmen von Offenermarktgeschäften mit der EZB betragen 0 T€ (Vorjahr 2.202.000 T€). Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt 458.485 T€ (Vorjahr 0,00 T€). Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 756.370 T€ (Vorjahr 858.320 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und

Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 20.540 T€ (Vorjahr 19.970 T€) verpfändet. Im Rahmen eines Contractual Trust Arrangement (CTA) zur Absicherung von Beihilfeverpflichtungen wurden Wertpapiere über 20.000 T€ (Vorjahr 20.000 T€) verpfändet. Zur Sicherung von aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten wurden Darlehensforderungen in Höhe von 661.665 T€ (Vorjahr 632.437 T€) abgetreten.

Es besteht eine Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG in Höhe von 22.634 T€.

Sonstige Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Abgrenzungsposten und Ausgleichsposten zur Fremdwährungsbewertung mit 122.223 T€ und aus dem Derivategeschäft mit 20.191 T€ sowie Zinsabgrenzungen aus AT1-Anleihen mit 5.443 T€ und Zinsabgrenzungen aus nachrangigen Verbindlichkeiten mit 6.766 T€ enthalten. Darüber hinaus besteht aufgrund der geänderten Bilanzierungsmethode eine sonstige Verbindlichkeit in Höhe von 22.634 T€ aufgrund der Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 8.297 T€ (Vorjahr 738 T€) ent-

standen. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 Prozent des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
200.000.000,00	EUR	7,125	31.10.2028
124.190.064,79	CHF	4,2525	07.06.2033

Die Instrumente entsprechen den Vorschriften des Art. 63 CRR.

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

Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

In der Position „Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals“ wird AT1-Kapital im Gesamtnennbetrag von 10 Mio. € aus der Übernahme der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG und 200 Mio. CHF beziehungsweise mit einem zum Stichtagskurs bewerteten Buchwert von 216 Mio. € ausgewiesen. Die Zinsaufwendungen belaufen sich zum Stichtag auf 9.050 T€, wovon 5.443 T€ auf Zinsabgrenzungen entfallen.



Zum Stichtag 31.12.2023 befinden sich vier Anleihen im Bestand:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Emission	Nächste Zinsanpassung (danach alle 5 Jahre)	Marge bei Zinsanpassung
125.000.000,00	CHF	3,125	12.12.2019	02.06.2025	3,656
75.000.000,00	CHF	5,750	02.06.2022	02.06.2027	4,945
6.000.000,00	EUR	6,400	10.12.2018	30.11.2028	4,000
4.000.000,00	EUR	6,400	30.11.2018	30.11.2028	4,000

Beide CHF-Anleihen wurden mit einer Stückelung von 50.000 CHF emittiert, beide EUR-Anleihen sind eingeteilt in jeweils 1 Stück. Die Anleihen haben keine Endfälligkeit, die CHF-Anleihen sind nach jeweils 5,0 bzw. 5,5 Jahren seitens der MHB kündbar, die EUR-Anleihen nach rund 5 Jahren. Die Zinsanpassung erfolgt für die CHF-Anleihen auf den zum Zinsanpassungstermin vorliegenden 5-Jahres-CHF-Mid-Swap-Satz sowie einer zusätzlichen Marge. Für die EUR-Anleihen entspricht der Zinssatz der Umlaufrendite für Anleihen der öffentlichen Hand mit einer Restlaufzeit von vier bis fünf Jahren sowie einer zusätzlichen Marge.

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

Die Zinszahlungen sind nicht kumulativ.

Wenn die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) der MünchenerHyp unter mindestens 7 Prozent fällt, erfolgt eine Herabschreibung der CHF-Anleihen, bzw. unter 5,125 Prozent erfolgt eine Herabschreibung der EUR-Anleihen. Ein

Heraufschreiben der Anleihe steht in vollem Ermessen der Emittentin, erfordert ausreichenden Jahresüberschuss und darf keinem gesetzlichen oder behördlichen Ausschüttungsverbot zuwiderlaufen.

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

Geschäftsguthaben

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

GESCHÄFTSGUTHABEN IN €		
	31.12.2023	31.12.2022
Geschäftsguthaben	1.271.496.030,00	1.272.002.690,00
a) der verbleibenden Mitglieder	1.260.874.370,00	1.264.006.170,00
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	7.674.170,00	7.293.020,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.947.490,00	703.500,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00	0,00

Ergebnisrücklagen

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN IN T€

	gesetzliche Rücklagen	andere Ergebnisrücklagen
Stand 01.01.2023	406.000	6.000
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	51.000	
Stand 31.12.2023	457.000	6.000

Die Verlängerung des Zeitraums zur Berechnung des durchschnittlichen Abzinsungssatzes von sieben auf zehn Jahre für Pensionsrückstellungen führt zu einem Ergebnisbeitrag von 319 T€. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre und ist in der Position „andere Ergebnisrücklagen“ enthalten.

Fremdwährungspositionen

FREMDWÄHRUNGSPPOSITIONEN IN T€		
	31.12.2023	31.12.2022
Aktiv	6.816.818	6.976.033
Passiv	6.440.055	5.987.279
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	236.249	170.961



Andere Verpflichtungen

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

Die Kreditzusagen werden mit dem Nominalbetrag gezeigt. Im Falle der Passivierung einer Einzelrückstellung für noch nicht in Anspruch genommene unwiderrufliche Kreditzusagen bzw. von Pauschalrückstellungen für latente Kreditrisiken wird der jeweilige Posten unter dem Strich in Höhe des zurückgestellten Betrags gekürzt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet Aufwendungen aus Aufzinsungseffekten in Höhe von 655 T€ (Vorjahr 1.122 T€) für gebildete Rückstellungen.

Außerordentliche Aufwendungen

Die Position „Außerordentliche Aufwendungen“ beinhaltet den Aufwand aus der Verschmelzung mit der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG in Höhe von 6.302 T€ sowie den Aufwand für die Erfassung der sonstigen Verbindlichkeit in Höhe von 22.634 T€ aufgrund der Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG.

Außerordentliche Erträge

Die Position „Außerordentliche Erträge“ beinhaltet den Gewinn aus der Verschmelzung mit der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG in Höhe von 65.322 T€, sowie den Gewinn aus der Anwachsung der Nußbaumstraße GmbH & Co. KG in Höhe von 20.105 T€.

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft

Der Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ belief sich

auf minus 118.037 T€ (Vorjahr 45.467 T). Der Saldo der Veränderung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug minus 103.708 T€ (Vorjahr minus 18.658 T€). Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigung für das Kreditgeschäft gemäß IDW RS BFA 7 führt zu einer Zuführung von 10.920 T€ (Vorjahr 28.000 T€), davon 0 T€ (Vorjahr 1.000 T€) in Form einer Rückstellung für latente Ausfallrisiken für Zusagen. Zudem wurde eine Rückstellung für eine offene ausfallgefährdete Kreditzusage in Höhe von 3.399 T€ gebildet.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In der Position sind periodenfremde Erträge von 1.771 T€ enthalten (Vorjahr minus 6.674 T€).

Termingeschäfte | Derivate

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

**NOMINALBETRAG**

IN MIO. €

	Restlaufzeit bis ein Jahr	Restlaufzeit über ein bis fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	Summe	beizulegender Zeitwert ¹ neg. (–)
Zinsbezogene Geschäfte					
Zinsswaps	9.848	29.303	64.607	103.758	240
Zinsoptionen					
– Käufe	29	488	390	906	21
– Verkäufe	40	239	0	279	-17
Sonstige Zinskontrakte	50	10	2.893	2.953	51
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	1.129	2.414	162	3.705	-140
Devisenswaps	627	0	0	627	19

¹ Bewertungsmethode:

Zinsswaps werden anhand der aktuellen Zinsstrukturen am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode bewertet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cashflows) mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert, rechnerisch angefallene, aber nicht gezahlte Zinsen bleiben unberücksichtigt. Der Ansatz erfolgt zum „clean price“.

Für die Wertermittlung von Optionen werden Optionspreismodelle eingesetzt. Deren Einsatz erfolgt auf der Basis der allgemein anerkannten grundlegenden Annahmen. In die Bestimmung des Optionspreises gehen in der Regel der Kurs des Basiswertes und dessen Volatilität, der vereinbarte Ausübungskurs, ein risikoloser Zinssatz sowie die Restlaufzeit der Option ein.

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 38,7 Mio. € (Vorjahr 38,6 Mio. €) in dem Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute“ mit 423,4 Mio. € (Vorjahr 255,2 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ mit 350,8 Mio. € (Vorjahr 224,4 Mio. €) beziehungsweise „Forderungen an Kunden“ mit 8,9 Mio. € (Vorjahr 7,7 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden“ mit 11,0 Mio. € (Vorjahr 12,3 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ mit 13,8 Mio. € (Vorjahr 11,9 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ mit 20,2 Mio. € (Vorjahr 21,1 Mio. €) ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 122,2 Mio. € im Bilanzposten „Sonstige Verbindlichkeiten“ enthalten (Vorjahr 113,7 Mio. €).

Bei den Kontrahenten derivativer Geschäfte handelt es sich um Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute in OECD-Ländern.

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

Von den ökonomischen Bewertungseinheiten der Bank wurden zur Absicherung von Zinsrisiken bei Wertpapieren in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen und andere festver-

zinsliche Wertpapiere“ bilanzielle Bewertungseinheiten im Volumen von 3.904 Mio. € (Vorjahr 2.075 Mio. €) gebildet. Da sich die Bedingungen der Wertpapiere und der Sicherungsderivate entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Effektivität der Bewertungseinheit über die gesamte Laufzeit der Geschäfte gegeben ist. Sich ausgleichende Wertänderungen werden bilanziell nicht erfasst, nicht abgesicherte Risiken werden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen behandelt. Der Gesamtbetrag der sich ausgleichenden Wertveränderungen aus allen Bewertungseinheiten beläuft sich auf 326 Mio. €.

Die zinsbezogenen Finanzinstrumente des Bankbuchs einschließlich der zur Steuerung des allgemeinen Zinsänderungsrisikos (Aktiv-Passiv-Steuerung) abgeschlossenen Zinsderivate werden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Geschäfte nach Maßgabe von IDW RS BFA 3 (n.F.) verlustfrei bewertet. Hierzu werden die zinsinduzierten Barwerte den Buchwerten gegenübergestellt. Der sich daraus ergebende positive Differenzbetrag wird anschließend um den Risikokostenbarwert und den Bestandsverwaltungskostenbarwert vermindert. Individuelle Refinanzierungsmöglichkeiten werden bei dieser barwertigen Betrachtung berücksichtigt. Für einen danach eventuell verbleibenden Verlustüberhang wird eine Drohverlustrückstellung gebildet, die unter den anderen Rückstellungen ausgewiesen wird. Nach dem Ergebnis der Berechnungen zum 31. Dezember 2023 war keine Rückstellung erforderlich.

Sämtliche Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Swapgeschäften, die der Aktiv-Passiv-Steuerung zugeordnet sind, werden von der Bank saldiert. Der Saldo wird dann entweder unter den Zinserträgen oder den Zinsaufwendungen ausgewiesen, um entsprechend § 264 Abs. 2 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft zu vermitteln.



Im laufenden Geschäftsjahr wurden aus Zinsswapgeschäften Zinserträge über 2.313 Mio. EUR (Vorjahr 285 Mio. EUR) mit Zinsaufwendungen über 2.092 Mio. EUR (Vorjahr 310 Mio. EUR) verrechnet und der Saldo wurde in Höhe von 221 Mio. EUR unter den Zinserträgen (Vorjahr 25 Mio. EUR unter den Zinsaufwendungen) ausgewiesen.

Derivate des Handelsbestands befanden sich zum Stichtag nicht im Bestand.

Deckungsrechnung

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

IN T€

	31.12.2023	31.12.2022
Deckungswerte	36.310.758	33.795.563
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	13.719	168
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	36.244.575	33.742.931
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	52.464	52.464
Weitere Deckungswerte	1.240.400	581.414
1. Barreserve	0	1.000
2. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.240.400	580.414
Deckungswerte insgesamt	37.551.158	34.376.977
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	35.241.283	31.693.890
Überdeckung	2.309.875	2.683.087

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

IN T€

	31.12.2023	31.12.2022
Deckungswerte	1.375.944	1.406.984
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	25.000	25.000
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	1.150.944	1.171.984
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	200.000	210.000
Weitere Deckungswerte	0	50.000
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	50.000
Deckungswerte insgesamt	1.375.944	1.456.984
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	1.226.268	1.308.390
Überdeckung	149.676	148.594



ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1, 3 PFANDBG

Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

4. Quartal 2023

UMLAUFENDE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

IN MIO. €

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert ¹	
	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Hypothekpfandbriefe	35.241,3	31.693,9	33.368,0	28.407,9	30.922,5	21.197,3
darunter Derivate	-	-	-	-	-	-
Deckungsmasse	37.551,2	34.377,0	36.958,0	32.304,3	34.130,9	24.490,0
darunter Derivate	-	-	-	-	-	-
Überdeckung	2.309,9	2.683,1	3.590,0	3.896,4	3.208,4	3.292,7
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	6,6	8,5	10,8	13,7	10,4	15,5
Gesetzliche Überdeckung ²	1.274,0	1.148,8	667,4	1.162,0		
Vertragliche Überdeckung ³	-	-	-	-		
Freiwillige Überdeckung ⁴	1.035,9	1.534,3	2.922,6	2.734,3		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	2.309,9	2.683,1	3.590,0	3.896,4		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	6,6	8,5	10,8	13,7		

¹ Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 PfandBarwertV verwendet.

² Nach dem Nominalwert: Summe aus der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG und des Nennwerts der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG; nach dem Barwert: Barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

³ Vertraglich zugesicherte Überdeckung

⁴ Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

Hinweis: Die Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells ist optional.



UMLAUFENDE PFANDBRIEFE UND DAFÜR VERWENDETE DECKUNGSWERTE

IN MIO. €

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert ¹	
	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022	Q4 2023	Q4 2022
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen Öffentlichen Pfandbriefe	1.226,3	1.308,4	1.359,0	1.401,9	1.256,7	993,8
darunter Derivate	-	-	-	-	-	-
Deckungsmasse	1.375,9	1.457,0	1.531,6	1.552,6	1.360,8	1.041,4
darunter Derivate	-	-	14,4	12,0	7,3	-15,8
Überdeckung	149,6	148,6	172,6	150,7	104,1	47,7
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	12,2	11,4	12,7	10,7	8,3	4,8
Gesetzliche Überdeckung ²	47,9	51,1	27,2	55,9		
Vertragliche Überdeckung ³	-	-	-	-		
Freiwillige Überdeckung ⁴	101,7	97,5	145,5	94,8		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	149,7	148,6	172,7	150,7		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	12,2	11,4	12,7	10,7		

¹ Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 PfandBarwertV verwendet.

² Nach dem Nominalwert: Summe aus der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG und des Nennwerts der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG; nach dem Barwert: Barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

³ Vertraglich zugesicherte Überdeckung

⁴ Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

Hinweis: Die Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells ist optional.



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NRN. 4, 5 PFANDBG

Laufzeitstruktur der umlaufenden Pfandbriefe und der dafür verwendeten Deckungsmassen

4. Quartal 2023

HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

IN MIO. €

Restlaufzeit:	Q4 2023		Q4 2022		Q4 2023	Q4 2022
	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	FäV (12 Monate) ¹	FäV (12 Monate) ¹
≤ 0,5 Jahre	1.866,8	1.590,2	1.280,9	1.414,7	-	-
> 0,5 Jahre und ≤ 1 Jahr	1.392,0	1.494,7	1.613,0	1.603,7	-	-
> 1 Jahr und ≤ 1,5 Jahre	1.308,2	1.417,0	731,9	1.399,8	1.866,8	1.280,9
> 1,5 Jahre und ≤ 2 Jahre	1.756,7	2.104,3	885,6	1.192,9	1.392,0	1.613,0
> 2 Jahre und ≤ 3 Jahre	3.512,0	3.537,2	1.186,6	3.229,2	3.064,9	1.617,4
> 3 Jahre und ≤ 4 Jahre	3.473,9	3.554,7	2.723,1	2.800,0	3.512,0	1.186,6
> 4 Jahre und ≤ 5 Jahre	3.498,5	2.278,7	3.197,7	2.916,4	3.473,9	2.723,1
> 5 Jahre und ≤ 10 Jahre	8.253,6	10.770,0	9.446,0	10.078,2	10.625,5	10.954,7
> 10 Jahre	10.179,6	10.804,4	10.629,2	9.741,9	11.306,2	12.318,2

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

IN MIO. €

Restlaufzeit:	Q4 2023		Q4 2022		Q4 2023	Q4 2022
	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	Pfandbriefumlauf	Deckungsmasse	FäV (12 Monate) ¹	FäV (12 Monate) ¹
≤ 0,5 Jahre	56,5	7,2	36,7	24,9	-	-
> 0,5 Jahre und ≤ 1 Jahr	46,8	15,8	48,0	24,9	-	-
> 1 Jahr und ≤ 1,5 Jahre	11,3	13,3	53,9	26,4	56,5	36,7
> 1,5 Jahre und ≤ 2 Jahre	41,6	11,8	46,8	28,0	46,8	48,0
> 2 Jahre und ≤ 3 Jahre	172,2	240,9	77,9	128,6	52,9	100,6
> 3 Jahre und ≤ 4 Jahre	3,0	20,0	129,6	134,6	175,2	77,9
> 4 Jahre und ≤ 5 Jahre	233,4	68,8	5,4	12,4	3,0	129,6
> 5 Jahre und ≤ 10 Jahre	437,6	120,4	402,4	210,6	367,4	324,1
> 10 Jahre	223,9	877,8	507,9	866,5	524,5	591,5

¹ Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe/Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um ein äußerst unwahrscheinliches Szenario, das erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.



INFORMATIONEN ZUR VERSCHIEBUNG DER FÄLLIGKEIT DER PFANDBRIEFE

	Q4 2023	Q4 2022
Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit). Die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.	Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.
Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, die einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, die durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, die einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, die durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 2 NR. 1 A PFANDBG,
§ 28 ABS. 3 NR. 1 PFANDBG UND § 28 ABS. 4 NR. 1 A PFANDBG

Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Größengruppen

4. Quartal 2023

DECKUNGSWERTE

IN MIO. €

	Q4 2023	Q4 2022
Bis einschließlich 300 Tsd. €	20.213,9	19.684,7
Mehr als 300 Tsd. € bis einschließlich 1 Mio. €	5.700,7	4.962,8
Mehr als 1 Mio. € bis einschließlich 10 Mio. €	2.716,1	2.286,7
Mehr als 10 Mio. €	7.680,1	6.861,3
Summe	36.310,8	33.795,6

Zur Deckung von Öffentlichen Darlehen verwendete Forderungen nach Größengruppen

4. Quartal 2023

DECKUNGSWERTE

IN MIO. €

	Q4 2023	Q4 2022
Bis einschließlich 10 Mio. €	35,9	51,9
Mehr als 10 Mio. € bis einschließlich 100 Mio. €	370,0	430,0
Mehr als 100 Mio. €	970,0	975,1
Summe	1.375,9	1.457,0

VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 2 NR. 1 B, C UND NR. 2 PFANDBG

Zur Deckung von Hypothekpfandbriefen verwendete Forderungen nach Gebieten, in denen die beliehenen Grundstücke liegen, und nach Nutzungsart sowie Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen als auch Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt

4. Quartal 2023

DECKUNG VON HYPOTHEKENPFANDBRIEFEN
IN MIO. €

Staat	4. Quartal	Deckungswerte														Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt
		davon															
		Wohnwirtschaftlich							Gewerblich								
		Insgesamt	davon			davon			Insgesamt	davon			davon				
	Eigen- wohnun- gen	Ein- und Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Unfertige und noch nicht er- tragfähige Neubauten	Bau- plätze		Büro- gebäude	Handels- gebäude	Industrie- gebäude	Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	Unfertige und noch nicht er- tragfähige Neubauten	Bau- plätze					
Gesamtsumme – alle Staaten	Jahr 2023	36.310,8	29.352,3	5.470,1	18.275,1	5.599,0	7,4	0,7	6.958,5	4.521,2	2.186,1	6,4	244,8	-	-	15,1	17,7
	Jahr 2022	33.795,6	27.774,0	5.136,1	17.406,1	5.222,4	8,1	1,3	6.021,6	3.874,9	1.860,5	6,9	279,3	-	-	11,6	12,9
Deutschland	Jahr 2023	29.173,2	24.190,0	3.787,4	15.471,0	4.923,5	7,4	0,7	4.983,2	3.407,4	1.366,0	6,4	203,4	-	-	14,9	17,3
	Jahr 2022	26.682,6	22.840,3	3.524,8	14.718,8	4.587,3	8,1	1,3	3.842,2	2.513,5	1.089,6	6,9	232,2	-	-	11,6	12,9
Belgien	Jahr 2023	71,6	-	-	-	-	-	-	71,6	71,6	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	71,6	-	-	-	-	-	-	71,6	71,6	-	-	-	-	-	-	-
Frankreich	Jahr 2023	217,8	-	-	-	-	-	-	217,8	159,8	58,0	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	259,2	-	-	-	-	-	-	259,2	201,2	58,0	-	-	-	-	-	-
Großbritannien	Jahr 2023	271,9	82,1	-	-	82,1	-	-	189,8	152,4	14,0	-	23,4	-	-	-	-
	Jahr 2022	281,9	-	-	-	-	-	-	281,9	231,2	27,6	-	23,0	-	-	-	-
Luxemburg	Jahr 2023	116,7	-	-	-	-	-	-	116,7	116,7	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	90,9	-	-	-	-	-	-	90,9	90,9	-	-	-	-	-	-	-
Niederlande	Jahr 2023	734,5	293,7	-	-	293,7	-	-	440,8	175,8	265,0	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	716,6	299,6	-	-	299,6	-	-	417,0	175,2	241,8	-	-	-	-	-	-
Österreich	Jahr 2023	250,7	56,1	16,3	39,6	0,2	-	-	194,6	46,3	130,3	-	18,0	-	-	0,2	0,4
	Jahr 2022	173,7	45,4	14,2	30,9	0,3	-	-	128,3	36,2	92,1	-	-	-	-	0,0	-
Spanien	Jahr 2023	479,1	31,8	-	-	31,8	-	-	447,3	116,5	330,8	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	469,0	8,5	-	-	8,5	-	-	460,5	132,0	328,5	-	-	-	-	-	-
Schweiz	Jahr 2023	4.430,9	4.430,9	1.666,4	2.764,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	4.253,5	4.253,5	1.597,1	2.656,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
USA	Jahr 2023	564,4	267,7	-	-	267,7	-	-	296,7	274,7	22,0	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	796,5	326,6	-	-	326,6	-	-	469,9	423,0	22,8	-	24,0	-	-	-	-



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 3 NR. 2 PFANDBG

Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen

4. Quartal 2023

ZUR DECKUNG VON ÖFFENTLICHEN PFANDBRIEFEN VERWENDETE FORDERUNGEN
IN MIO. €

Staat	4. Quartal	Deckungswerte									
		Summe	davon geschuldet von				davon gewährleistet von				
		in der Summe enthaltene Gewähr- leistungen aus Gründen der Export- förderung	Zentralstaat	Regionale Gebiets- körperschaften	Örtliche Gebiets- körperschaften	Sonstige	Zentralstaat	Regionale Gebiets- körperschaften	Örtliche Gebiets- körperschaften	Sonstige	
Gesamtsumme – alle Staaten	Jahr 2023	1.375,9	–	120,0	1.135,0	35,9	85,0	–	–	–	–
	Jahr 2022	1.457,0	–	120,0	1.200,1	51,9	85,0	–	–	–	–
Deutschland	Jahr 2023	1.220,9	–	–	1.100,0	35,9	85,0	–	–	–	–
	Jahr 2022	1.302,0	–	–	1.165,1	51,9	85,0	–	–	–	–
Österreich	Jahr 2023	155,0	–	120,0	35,0	–	–	–	–	–	–
	Jahr 2022	155,0	–	120,0	35,0	–	–	–	–	–	–



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NRN. 8, 9, 10 PFANDBG

Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung für Hypothekendarbriefe

4. Quartal 2023

WEITERE DECKUNGSWERTE – DETAILDARSTELLUNG FÜR HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

IN MIO. €

Weitere Deckungswerte für Hypothekendarbriefe nach § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b), § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c), § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4

Staat	4. Quartal	Summe	davon				
			Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c)		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
			Insgesamt	davon	Insgesamt	davon	
				gedeckte Schuld- verschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		gedeckte Schuld- verschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	
Gesamtsumme – alle Staaten	Jahr 2023	1.240,4	–	–	–	–	
	Jahr 2022	581,4	–	–	1,0	–	580,4
Deutschland	Jahr 2023	1.230,0	–	–	–	–	1.230,0
	Jahr 2022	571,0	–	–	1,0	–	570,0
Österreich	Jahr 2023	10,4	–	–	–	–	10,4
	Jahr 2022	10,4	–	–	–	–	10,4



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NRN. 8, 9 PFANDBG

Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung für Öffentliche Pfandbriefe

4. Quartal 2023

WEITERE DECKUNGSWERTE – DETAILDARSTELLUNG FÜR ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

IN MIO. €

Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe nach §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) bis c), §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4

Staat	4. Quartal	Summe	davon					
			Forderungen gem. §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2		Forderungen gem. §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) bis b)		Forderungen gem. §20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4	
			Insgesamt	davon	Insgesamt	davon	Insgesamt	davon
				gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013
Gesamtsumme – alle Staaten	Jahr 2023	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	-	-	-	-	-	-	-
Deutschland	Jahr 2023	-	-	-	-	-	-	-
	Jahr 2022	-	-	-	-	-	-	-



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NRN. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15 PFANDBG
UND § 28 ABS. 2 S. 1 NRN. 3, 4 PFANDBG

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

4. Quartal 2023

HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

		Q4 2023	Q4 2022
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	35.241,3	31.693,9
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe nach § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	96,1	91,0
Deckungsmasse	Mio. €	37.551,2	34.377,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 12 Abs. 1, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 S. 2, 2. Halbsatz überschreiten, § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	-	-
davon Gesamtbetrag der Werte nach § 19 Abs. 1, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S. 6 überschreiten, § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 überschreiten, § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 überschreiten, § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 überschreiten, § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 13	%	95,9	96,0
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Mio. Euro § 28 Abs. 1 Nr. 14 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CAD	-	-
	CHF	870,9	795,2
	CZK	-	-
	DKK	-	-
	GBP	-113,6	-120,4
	HKD	-	-
	JPY	-	-
	NOK	-	-
	SEK	-	-
	USD	-19,6	450,3
	AUD	-	-



HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

		Q4 2023	Q4 2022
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – Seasoning) § 28 Abs. 2 Nr. 4	Jahre	5,3	5,0
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	52,4	52,0
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis – freiwillige Angabe (Durchschnitt)	%	–	–
Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 PfandBG			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	581,7	82,2
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag 1–180	179	166
Gesamtbetrag der Deckungswerte, die die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	1.324,1	620,7
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 PfandBG			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe c (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Buchstabe d (Bonitätsstufe 1)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe c (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Buchstabe d (Bonitätsstufe 1)	%	–	–
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 PfandBG			
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Abs. 1 CRR als eingetreten gilt	%	0,7	0,3



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NRN. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15 PFANDBG
UND § 28 ABS. 2 S. 1 NRN. 3, 4 PFANDBG

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

4. Quartal 2023

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

		Q4 2023	Q4 2022
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	1.226,3	1.308,4
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe §28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	91,0	92,0
Deckungsmasse	Mio. €	1.375,9	1.457,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach §20 Abs. 1 und Abs. 2, die die Grenzen nach §20 Abs. 3 überschreiten, §28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach §20 Abs. 2 Nr. 2 überschreiten, §28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach §20 Abs. 2 Nr. 3 überschreiten, §28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12		-	-
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse nach §28 Abs. 1 Nr. 13	%	94,6	91,0
Nettobarwert nach §6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Mio. Euro §28 Abs. 1 Nr. 14 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CAD	-	-
	CHF	-	-
	CZK	-	-
	DKK	-	-
	GBP	-	-
	HKD	-	-
	JPY	-	-
	NOK	-	-
	SEK	-	-
	USD	-	-
	AUD	-	-
Kennzahlen zur Liquidität nach §28 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 PfandBG			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des §4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	58,7	19,3
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag 1-180	115	111
Gesamtbetrag der Deckungswerte, die die Anforderungen von §4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	158,5	225,9



ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

		Q4 2023	Q4 2022
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 PfandBG			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 2)	%	1,0	0,8
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchstabe c (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 2)	%	-	-
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchstabe c (Bonitätsstufe 1)	%	-	-
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 PfandBG			
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Abs. 1 CRR als eingetreten gilt	%	-	-



VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 28 ABS. 1 S. 1 NR. 2 PFANDBG

Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN)
nach Pfandbriefgattung

4. Quartal 2023

HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	Q4 2023					Q4 2022				
ISIN	CH0386949314,	CH0417086086,	CH0438965532,	CH0457206842,	CH0460872341,	CH0386949314,	CH0417086086,	CH0438965532,	CH0457206842,	CH0460872341,
	CH0463112059,	CH0471297991,	CH0481013768,	CH1100259808,	CH1122290237,	CH0463112059,	CH0471297991,	CH0481013768,	CH1100259808,	CH1122290237,
	CH1131931375,	CH1137407453,	CH1139995810,	CH1175016091,	CH1195555409,	CH1131931375,	CH1137407453,	CH1139995810,	CH1175016091,	CH1195555409,
	CH1233900005,	CH1271360427,	DE000A11QCG1,	DE000A254ZY0,	DE000A2AASW0,	DE000MHB10J3,	DE000MHB12J9,	DE000MHB13J7,	DE000MHB14J5,	DE000MHB17J8,
	DE000A2G9GY4,	DE000A2GS2H6,	DE000A2GSRM2,	DE000A2LQ4R6,	DE000A2LQ4T2,	DE000MHB18J6,	DE000MHB1954,	DE000MHB19J4,	DE000MHB20J2,	DE000MHB2135,
	DE000A2TR7N9,	DE000A2TSS66,	DE000A2YNRE3,	DE000A30V3C8,	DE000A30V3D6,	DE000MHB2192,	DE000MHB21J0,	DE000MHB2234,	DE000MHB2242,	DE000MHB2283,
	DE000A30V3E4,	DE000A351LJ5,	DE000A3E5FC1,	DE000A3E5P03,	DE000A3H2002,	DE000MHB22J8,	DE000MHB2317,	DE000MHB2374,	DE000MHB2432,	DE000MHB2440,
	DE000A3H2YT0,	DE000A3H3JW3,	DE000MHB10J3,	DE000MHB12J9,	DE000MHB13J7,	DE000MHB2457,	DE000MHB24J4,	DE000MHB25J1,	DE000MHB2648,	DE000MHB2697,
	DE000MHB17J8,	DE000MHB18J6,	DE000MHB1954,	DE000MHB19J4,	DE000MHB20J2,	DE000MHB26J9,	DE000MHB2705,	DE000MHB2721,	DE000MHB2739,	DE000MHB2754,
	DE000MHB2234,	DE000MHB2242,	DE000MHB2283,	DE000MHB22J8,	DE000MHB2317,	DE000MHB27J7,	DE000MHB2812,	DE000MHB2820,	DE000MHB2838,	DE000MHB2853,
	DE000MHB2374,	DE000MHB2440,	DE000MHB2457,	DE000MHB25J1,	DE000MHB2648,	DE000MHB2861,	DE000MHB2895,	DE000MHB28J5,	DE000MHB2945,	DE000MHB2960,
	DE000MHB2697,	DE000MHB26J9,	DE000MHB2705,	DE000MHB2721,	DE000MHB2739,	DE000MHB2978,	DE000MHB2994,	DE000MHB29J3,	DE000MHB30J1,	DE000MHB31J9,
	DE000MHB2754,	DE000MHB27J7,	DE000MHB2812,	DE000MHB2820,	DE000MHB2838,	DE000MHB32J7,	DE000MHB4024,	DE000MHB4057,	DE000MHB4107,	DE000MHB4149,
	DE000MHB2853,	DE000MHB2861,	DE000MHB28J5,	DE000MHB2945,	DE000MHB2960,	DE000MHB4156,	DE000MHB4172,	DE000MHB4206,	DE000MHB4214,	DE000MHB4248,
	DE000MHB2978,	DE000MHB2994,	DE000MHB29J3,	DE000MHB30J1,	DE000MHB31J9,	DE000MHB4263,	DE000MHB4289,	DE000MHB4297,	DE000MHB4305,	DE000MHB4354,
	DE000MHB32J7,	DE000MHB33J5,	DE000MHB34J3,	DE000MHB35J0,	DE000MHB36J8,	DE000MHB4370,	DE000MHB4388,	DE000MHB4396,	DE000MHB4404,	DE000MHB4412,
	DE000MHB37J6,	DE000MHB4057,	DE000MHB4107,	DE000MHB4149,	DE000MHB4156,	DE000MHB4420,	DE000MHB4438,	DE000MHB4446,	DE000MHB4479,	DE000MHB4487,
	DE000MHB4214,	DE000MHB4289,	DE000MHB4297,	DE000MHB4305,	DE000MHB4388,	DE000MHB4495,	DE000MHB4529,	DE000MHB4552,	DE000MHB4560,	DE000MHB4586,
	DE000MHB4396,	DE000MHB4412,	DE000MHB4420,	DE000MHB4446,	DE000MHB4479,	DE000MHB4602,	DE000MHB4610,	DE000MHB4636,	DE000MHB4644,	DE000MHB4651,
	DE000MHB4487,	DE000MHB4529,	DE000MHB4552,	DE000MHB4560,	DE000MHB4586,	DE000MHB4669,	DE000MHB4677,	DE000MHB4685,	DE000MHB4693,	DE000MHB4701,
	DE000MHB4610,	DE000MHB4636,	DE000MHB4644,	DE000MHB4651,	DE000MHB4669,	DE000MHB4677,	DE000MHB4685,	DE000MHB4693,	DE000MHB4693,	DE000MHB4693,
	DE000MHB4677,	DE000MHB4685,	DE000MHB4693,	DE000MHB4701,	DE000MHB4719,	DE000MHB4727,	DE000MHB4735,	DE000MHB4743,	DE000MHB4750,	DE000MHB4750,
	DE000MHB4727,	DE000MHB4735,	DE000MHB4743,	DE000MHB4750,	DE000MHB4776,	DE000MHB4784,	DE000MHB4792,	DE000MHB4818,	DE000MHB4826,	DE000MHB4842,
	DE000MHB4784,	DE000MHB4792,	DE000MHB4818,	DE000MHB4826,	DE000MHB4842,	DE000MHB4859,	DE000MHB4867,	DE000MHB4875,	DE000MHB4883,	DE000MHB4891,
	DE000MHB4859,	DE000MHB4867,	DE000MHB4875,	DE000MHB4883,	DE000MHB4891,	DE000MHB61H0,	DE000MHB9171			

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	Q4 2023	Q4 2022
ISIN	DE000MHB3349	DE000MHB3349



Zinsrückstände aus Deckungshypotheken

ZINSRÜCKSTÄNDE AUS DECKUNGSHYPOTHEKEN IN T€

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Rückständige Zinsen	414	293	414	292	0	1

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Deckungshypotheken

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Am Bilanzstichtag waren anhängig						
– Zwangsversteigerungsverfahren	68	64	67	62	1	2
– Zwangsverwaltungsverfahren	6	12	4	10	2	2
	4 ¹	11 ¹	4 ¹	10 ¹	0 ¹	1 ¹
Im Geschäftsjahr durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	20	14	20	14	0	0

¹ Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten

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



SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2023	60.347
Zugang 2023	289
Abgang 2023	3.677
Ende 2023	56.959

	€
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	3.131.800,00
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme	0,00

Personalstatistik

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	männlich	weiblich	insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	299,00	182,50	481,50
Teilzeitbeschäftigte	37,00	124,25	161,25
Beschäftigte insgesamt	336,00	306,75	642,75
darin nicht enthalten:			
Auszubildende	4,00	9,50	13,50
Angestellte in Elternzeit, Vorruhestand, Altersteilzeit, Freizeitphase und freigestellte Angestellte	13,50	28,80	42,25

Besondere Offenlegungspflichten

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

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,1889 Prozent.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 102.120.896,28 Euro. Im vorliegenden Jahresabschluss erfolgte eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 51.000.000,00 Euro.

Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 51.393.021,39 Euro soll demnach wie folgt verwendet werden:

4,00 Prozent Dividende	50.703.000,00 Euro
Vortrag auf neue Rechnung	690.021,39 Euro

Firma

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München
Gen.-Reg. 396



ORGANE

Aufsichtsrat

Dr. Hermann Starnecker
Sprecher des Vorstands
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gregor Scheller
Verbandspräsident und Vorstandsvorsitzender des
Genossenschaftsverbands Bayern e. V.
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. K. H. Anna Herzogin in Bayern
Unternehmerin

Thomas Höbel
Sprecher des Vorstands
Volksbank Raiffeisenbank Dachau eG (bis 31.12.2023)
Ruhestand (seit 01.01.2024)

Josef Hodrus
Sprecher des Vorstands
Volksbank Allgäu-Oberschwaben eG

Jürgen Hölscher
Mitglied des Vorstands
Emsländische Volksbank eG

Rainer Jenniches
Vorsitzender des Vorstands
VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG

Reimund Käsbauer
Arbeitnehmervertreter

Michael Schäffler
Arbeitnehmervertreter

Claudia Schirsch
Arbeitnehmervertreterin

Kai Schubert
Mitglied des Vorstands
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz
Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Dr. Holger Horn
Vorsitzender des Vorstands

Ulrich Scheer
Mitglied des Vorstands

Markus Wirsen
Mitglied des Vorstands

Mandate

Dr. Holger Horn
FMS Wertmanagement AöR
Mitglied des Verwaltungsrats (bis 31.01.2023)

Vorsitzender des Aufsichtsrats der M.M.Warburg & CO
Hypothekbank AG (01.06.2023 bis 23.06.2023)

Ulrich Scheer
Mitglied des Aufsichtsrats der M.M.Warburg & CO
Hypothekbank AG (01.06.2023 bis 23.06.2023)

Markus Wirsen
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der
M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG
(01.06.2023 bis 23.06.2023)

Zum Bilanzstichtag bestanden an Mitglieder des Aufsichtsrats Kredite in Höhe von 459 T€ (Vorjahr 546 T€). Gegenüber den Mitgliedern des Vorstands waren wie im Vorjahr keine Kredite im Bestand. Für frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 20.825 T€ (Vorjahr 19.782 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Berichtsjahr 1.921 T€ (Vorjahr 2.907 T€), die des Aufsichtsrats 489 T€ (Vorjahr 476 T€) und des Beirats 41 T€ (Vorjahr 46 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene beliefen sich die Gesamtbezüge auf 2.101 T€ (Vorjahr 1.515 T€).



PRÜFUNGSVERBAND

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

Im Auftrag des DGRV wurde die Abschlussprüfung durch den
Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband e.V.,
Karlsruhe, Am Rüppurrer Schloss 40 (BWGV) durchgeführt.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers betrug 855 T€ (Vor-
jahr DGRV 647 T€) ohne Umsatzsteuer. Die Aufwendungen
gliedern sich wie folgt.

GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS IN T€

	BWGV 31.12.2023	DGRV 31.12.2023	DGRV 31.12.2022
für die Abschlussprüfungsleistungen ¹	811	29 ¹	616
andere Bestätigungsleistungen	44	0	31
Steuerberatungsleistungen	0	0	0
sonstige Leistungen	0	0	0

¹ Davon Auflösung von Rückstellungen von 2022 in Höhe von 13 T€



HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN

Unsere Bank ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen. Gemäß dem Statut der Sicherungseinrichtung haben wir gegenüber dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von 33.326 T€ verbunden. Ferner besteht gemäß § 7 der Beitritts- und Verpflichtungserklärung zum institutsbezogenen Sicherungssystem der BVR Institutssicherung GmbH (BVR-ISG) eine Beitragsgarantie gegenüber der BVR-ISG. Diese betrifft Sonderbeiträge und Sonderzahlungen, falls die verfügbaren Finanzmittel nicht ausreichen, um die Einleger eines dem instituts bezogenen Sicherungssystem angehörigen CRR-Kreditinstituts im Entschädigungsfall zu entschädigen, sowie Auffüllungspflichten nach Deckungsmaßnahmen.

München, den 23. Februar 2024

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand

Dr. Holger Horn
Vorsitzender
des Vorstands

Ulrich Scheer
Mitglied
des Vorstands

Markus Wirsen
Mitglied
des Vorstands



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Münchener Hypothekbank eG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Münchener Hypothekbank eG, München (im Folgenden „Genossenschaft“) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Im Lagebericht wird auf die Veröffentlichung des gesonderten nichtfinanziellen Berichts nach § 289b bis 289e HGB auf der Internetseite der Genossenschaft verwiesen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich unsere Prüfung nicht auf diesen gesonderten nichtfinanziellen Bericht.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kreditgenossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich auch nicht auf den Inhalt des oben genannten gesonderten nichtfinanziellen Berichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k, 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO i. V. m. §§ 55 Abs. 2, 38 Abs. 1a GenG, dass alle bei uns beschäftigten Personen, die das Ergebnis der Prüfung beeinflussen können, keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Werthaltigkeit der Forderungen im Individualkundengeschäft
2. Integration der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg

Unsere Darstellung der besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

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

Zu 1.a)

Die Forderungen an Kunden, saldiert mit den gebildeten Risikovorsorgen, belaufen sich auf 47,5 Mrd. EUR. Innerhalb des Postens nehmen unter Risikoaspekten die gewerblichen Kredite (Individualkundengeschäft) eine bedeutende Rolle ein. Die Forderungen sind überwiegend durch die Beleihung von Immobilien besichert.

Die Identifizierung von Wertminderungen und die Ermittlung von Einzelwertberichtigungen sowie die Bemessung von

Rückstellungen für Eventualverbindlichkeiten unterliegen wesentlichen Schätzunsicherheiten und Ermessensspielräumen. Das Risiko für den Jahresabschluss liegt darin, dass Wertberichtigungen nicht rechtzeitig identifiziert werden bzw. die Höhe der Wertberichtigungen von der wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der jeweiligen Kreditnehmer sowie von der Bewertung der Kreditsicherheiten beeinflusst wird. Insbesondere bei gewerblichen Finanzierungen haben die Bewertungsparameter einen bedeutsamen Einfluss auf den Sicherungswert, ferner ist die Beurteilung der nachhaltigen Kapitaldienstfähigkeit von externen Einflussfaktoren, wie beispielsweise dem allgemeinen Zinsanstieg, sowie von Schätzungen bezüglich der künftigen Ertragslage des Kreditnehmers abhängig. Daher ist die zutreffende Bewertung der Kundenforderungen im gewerblichen bzw. Individualkundengeschäft für den Jahresabschluss und insbesondere die Ertragslage von entscheidender Bedeutung und stellt nach unserer Einschätzung einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Zu 1.b)

Wir haben zunächst beurteilt, ob die Systeme bzw. Prozesse der Bank derart ausgestaltet sind, dass akute Risiken mit hinreichender Sicherheit rechtzeitig erkannt werden und gegebenenfalls eine Risikovorsorge in ausreichendem Umfang gebildet wird.

In der Folge haben wir uns von der Funktionsfähigkeit der Regelungen bzw. Prozesse durch die Prüfung von Stichproben überzeugt. Hierbei haben wir insbesondere auf die eingerichteten relevanten Kontrollen der Bank abgestellt.

Auf Basis der Erkenntnisse der Aufbau-, Prozess- und Funktionsprüfungen haben wir Prüfungshandlungen durch-

geführt, um Kreditengagements zu identifizieren, bei denen es Anhaltspunkte für ein akutes Ausfallrisiko gibt. Dabei wurde der Gesamtbestand der Bank im Hinblick auf von uns festgelegte Prüfkriterien ausgewertet.

Hierauf aufbauend haben wir bewusst ausgewählte Kreditengagements hinsichtlich der Notwendigkeit und Angemessenheit einer Risikovorsorge einer Einzelfallprüfung unterzogen. Hierbei haben wir auch beurteilt, ob die in den Wertgutachten angesetzten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sachgerecht und angemessen sind. Dabei haben wir uns auch auf öffentlich zugängliche Marktdaten gestützt.

Zu 1.c)

Weitere Angaben der Bank zur Bilanzierung und Bewertung von Forderungen im Kreditgeschäft sind im Anhang im Abschnitt „Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ enthalten.

Im Lagebericht sind Ausführungen zu den Kreditstrukturen sowie den Verfahren der Risikoerkennung enthalten.

Zu 2.a)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg, auf die Münchener Hypothekbank eG hochverschmolzen.

Im Rahmen der Verschmelzung mussten die Datenbestände auf die Bank migriert werden. Darüber hinaus ergaben sich rechnungslegungsrelevante Fragestellungen zur handels- und steuerrechtlichen Abbildung der Verschmelzung. Zu den besonders wichtigen Prüfungssachverhalten zählen nach unserer Auffassung vor allem die korrekte Übernahme des Datenbestands sowie die sachgerechte Darstellung der Verschmelzung im Jahresabschluss einschließlich der vorzunehmenden Anhangsangaben.

**Zu 2.b)**

Wir haben Prüfungshandlungen zur ordnungsgemäßen Durchführung des Migrationsprozesses vorgenommen. Hierbei haben wir die von der Bank im Vier-Augen-Prinzip durchgeführten Datenübernahmen sowie die durchgeführten Abstimmungen gewürdigt und verprobt. Ferner haben wir die korrekte Übernahme der wesentlichen Daten zu einzelnen Krediten auf Basis einer Stichprobe überprüft. Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir uns auch davon überzeugt, dass die Vorgaben zur bilanziellen Verschmelzung einschließlich der Darstellung im Anhang den Anforderungen nach IDW RS HFA 42 entsprechen.

Zu 2.c)

Angaben zur Verschmelzung sind im Anhang insbesondere im Abschnitt „Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ und im Lagebericht in den Abschnitten „Integration der Warburg Hypothekbank“ sowie „Ertragsentwicklung“ enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die inhaltlich nicht geprüfte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote) als Bestandteil des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem:

- den gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitere Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme

des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für kapitalmarktorientierte Kreditgenossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grund-

sätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG, §§ 340k, 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die

ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil

zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Wir erörtern mit dem Aufsichtsrat unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger



bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber dem Aufsichtsrat eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihm alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei muenchenerhyp_geschaeftsbericht_2023_esef.xhtml enthaltenen und für Zwecke der

Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 4 GenG, § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB

(IDW PS 410 (6.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unser Prüfungsverband hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagement sowie an das Qualitätssicherungssystem der entsprechenden IDW Qualitätsmanagementstandards sowie des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der



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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die in den ESEF-Unterlagen enthaltene bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden erstmals am 24. Juli 2023 vom zuständigen gesetzlichen Prüfungsverband nach § 55 Abs. 3 GenG beauftragt, die Jahresabschlussprüfung der Münchener Hypothekbank eG, München, per 31. Dezember 2023 durchzuführen und den Lagebericht der Münchener Hypothekbank eG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 zu prüfen.

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

Bei uns beschäftigte Personen, die das Ergebnis der Prüfung beeinflussen können, haben folgende Leistungen zusätzlich zur Abschlussprüfung für die geprüfte Genossenschaft erbracht:

- im Geschäftsjahr 2023 Unterstützung bei der Anfertigung einer Stellungnahme im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Feststellung von Fehlern im Jahresabschluss und Lagebericht 2019
- im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2024 bis zur Erteilung des Bestätigungsvermerks:
 - » Sonstige separate Bestätigungsleistungen an die Bankenaufsicht bzw. die Deutsche Bundesbank
 - » sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der Einlagensicherung bzw. ggü. dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V., Berlin
 - » Prüfung des gesonderten nichtfinanziellen Berichts
 - » Erteilung eines Comfort Letter

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Jahresabschluss sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Michael Kopf.

Stuttgart, 19. März 2024

Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.

Mathias Juhl
Wirtschaftsprüfer

Michael Kopf
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

München, den 23. Februar 2024

Münchener Hypothekbank eG

Der Vorstand



Dr. Holger Horn
Vorsitzender
des Vorstands



Ulrich Scheer
Mitglied
des Vorstands



Markus Wirsén
Mitglied
des Vorstands



ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26A ABS. 1 SATZ 2 KWG

zum 31. Dezember 2023 („Länderspezifische Berichterstattung“)

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

Die Münchener Hypothekbank eG definiert den Umsatz aus der Summe folgender Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB: Zinserträge, Zinsaufwendungen, laufende Erträge aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften und aus verbundenen Unternehmen, Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen, Aufwendungen aus Verlustübernahme, Provisionserträge, Provisionsaufwendungen und sonstige betriebliche Erträge. Der Umsatz beträgt für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2023 456.433 T€.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeit-äquivalenten beträgt 590,79.

Der Gewinn vor Steuern beträgt 168.363 T€.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 66.242 T€ und betreffen mit 1.771 T€ Vorjahre.

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



BERICHT DES AUF SICHTSRATS

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

THEMEN DER AUF SICHTSRATSSITZUNGEN

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung, vier turnusgemäßen Sitzungen und einer weiteren Sitzung die Geschäftsleitung der Münchener Hypothekbank nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften laufend beraten und überwacht. Zentrale Themen- und Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung und -planung, die Geschäfts-, Risiko-, Digitalisierungs-, IT- und Diversitätsstrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen, Governancethemen sowie die langfristige Nachfolgeplanung für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat in seiner Märzsession die Verschmelzung mit der M.M.Warburg & CO Hypothekbank erörtert und in seiner Dezembersitzung die Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie „MHB 2028“ diskutiert.

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

Erforderliche Beschlussfassungen der Vertreterversammlung wurden zusammen mit dem Vorstand vorbereitet. Die jährlichen Gespräche des Joint-Supervisory-Teams mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie den Vorsitzenden der Ausschüsse des Aufsichtsrats haben wieder stattgefunden. Darüber hinaus haben Vertreter der EZB und des Joint-Supervisory-Teams dem Aufsichtsrat die Ergebnisse aus dem Supervisory Review and Evaluation Process 2022 und die Empfehlungen der Aufsicht vorgestellt und mit ihm diskutiert.

BEWERTUNG DES AUF SICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auf Basis der beschlossenen Richtlinien zur Eignungsbewertung und zu Interessenkonflikten die jährliche Bewertung von Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommen. Die Vorbereitung erfolgte im Nominierungsausschuss in Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG. Die Ergebnisse wurden im Juli 2023 im Aufsichtsrat besprochen und in den Berichten zur Eignungsbewertung bzw. zur Effizienzprüfung festgehalten. Im Ergebnis entsprechen Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des gesamten Aufsichtsrates den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Eine Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat wurde aus der Eignungsbewertung und Effizienzprüfung abgeleitet und es wurden Verbesserungen zur Steigerung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats festgelegt. Im Einklang mit dem bestehenden Onboarding- und Schulungskonzept sind die Schulungen des Aufsichtsrats zu aktuellen regulatorischen Themen und gesetzlichen Entwicklungen erfolgt. Zusätzlich wurden Trainings für die Ausschüsse des Aufsichtsrats geplant und durchgeführt.



ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

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

ARBEIT DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

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

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des **Nominierungsausschusses** statt. Er befasste sich neben den regulären Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten insbesondere mit der Eignungsbewertung und Effizienzprüfung der Leitungsorgane und der Vorbereitung der Nachfolgeplanung für Vorstand und Aufsichtsrat. Dabei hat sich der Nominierungsausschuss insbesondere mit der Auswahl von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern für im April 2024 freiwerdende Mandate beschäftigt. Der strukturierte Auswahlprozess beinhaltete dabei u. a. die Identifizierung und Auswahl geeigneter Kandidaten und die Durchführung von Gesprächen. Auf Basis einer durchgeführten Eignungsbewertung wurden zwei Kandidaten ausgewählt, die im April 2024 der Vertreter-

versammlung zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden.

Der **Prüfungsausschuss** hat sich in seinen vier Sitzungen mit den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts beschäftigt. Weitere Themen waren das interne Kontrollsystem der Bank, die Berichte der Internen Revision und der Compliancebeauftragten, die Ergebnisse aus externen Prüfungen, die Überwachung der Einführung von neuen Rechnungslegungsmethoden und des Rechnungslegungsprozesses, die in den Gesprächen mit der Bankenaufsicht behandelten Themen und Anforderungen sowie die Qualitätsbeurteilung der Jahresabschlussprüfung. Des Weiteren wurde der Prüferwechsel zum BWGV intensiv durch den Aufsichtsratsvorsitzenden und durch den Prüfungsausschussvorsitzenden und auch den Prüfungsausschuss selbst begleitet.

Der **Risikoausschuss** kam zu dreizehn Sitzungen zusammen. Der Vorstand hat dem Ausschuss ausführliche Berichte über die Entwicklung jener Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungen vergibt. Der Ausschuss befasste sich außerdem mit dem regulatorischen Umfeld, der Risikostrategie, der Risikogovernance, Rechtsrisiken, IT-Risiken und der Informationssicherheit inklusive Datenschutz. Des Weiteren wurden zustimmungspflichtige Kredite behandelt und genehmigt sowie berichtspflichtige Geschäfte zur Kenntnis genommen. Dem Ausschuss wurden vom Vorstand einzelne, für die Bank bedeutsame Engagements vorgestellt und mit ihm diskutiert. Über die Liquiditätsversorgung und -steuerung sowie die Refinanzierung wurde ebenfalls ausführlich berichtet. Dabei wurden die Risikoarten des Geschäfts der Bank eingehend erörtert und untersucht. Hierzu gehören neben den Kreditrisiken insbesondere die Markt-,

Liquiditäts- und Operationellen Risiken unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit im Sinne der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand und dem Leiter Risikocontrolling erläutert. Darüber hinaus beschäftigte sich der Ausschuss mit dem Vertriebsbericht, dem Auslagerungsbericht und dem Bericht des Chief Information Security Officer (CISO). Schwerpunktthema im Jahr 2023 war insbesondere auch die Risikolage der Bank in Bezug auf die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt sowie in der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung.

Die zwei Sitzungen des **Vergütungskontrollausschusses** hatten die Vergütungssysteme der Bank, die Ziele und Vergütung der Vorstände und alle damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Der Ausschuss hat die Angemessenheit der Vergütungssysteme der Münchener Hypothekbank festgestellt und dem Aufsichtsrat das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung zur Kenntnisnahme empfohlen.

JAHRESABSCHLUSS

Der DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin – hat als gesetzlicher Prüfungsverband den BWGV – Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V. – mit der Prüfung der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023 beauftragt. Der BWGV hat diese geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Die Abschlussprüfer berichteten ausführlich in einer Sitzung des Prüfungsausschusses über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsrats-



mitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2023 der Münchener Hypothekbank rechtzeitig zur Kenntnisnahme ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung zusammen mit dem Vorstand und unter Teilnahme des Abschlussprüfers über das Ergebnis der Prüfung beraten. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung und der nichtfinanzielle Bericht wurden vom Aufsichtsrat beraten und für in Ordnung befunden. Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat, den Jahresabschluss 2023 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung.

PERSONALIEN

Die Vertreterversammlung hat im April 2023 Jürgen Hölscher, Mitglied des Vorstands Emsländische Volksbank eG, und Rainer Jenniches, Vorsitzender des Vorstands VR-Bank Bonn Rhein-Sieg eG, für eine weitere Amtsperiode im Aufsichtsrat der Münchener Hypothekbank wiedergewählt.

ENTWICKLUNG DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK IM BERICHTSJAHR

Die Münchener Hypothekbank hat im vergangenen Jahr ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. In einem Markt, der von einer sehr schwachen Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen geprägt war, profitierte sie von ihrer langfristig ausgerichteten Geschäftspolitik und ihrem gut diversifizierten Portfolio. Mit der Weiterentwicklung ihrer Geschäftsstrategie hat die Bank die Grundlagen für ein stabiles und nachhaltiges Wachstum in der Zukunft gelegt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Vertretern der Münchener Hypothekbank für die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Den Mitarbeitenden gilt unser Dank für Ihre Leistungen und Ihren Einsatz für die Bank.

München, im April 2024

Münchener Hypothekbank eG

Dr. Hermann Starnecker
Vorsitzender des Aufsichtsrats



WEITERE INFORMATIONEN

- 94 Tagesordnung der
General(-Vertreter-)Versammlung
- 94 Die Mitglieder der Vertreterversammlung
- 95 Genossenschaftlicher Beirat
- 96 Büros der Münchener Hypothekenbank
- 97 IMPRESSUM



Tagesordnung der General(-Vertreter-)Versammlung

AM 19. APRIL 2024 UM 10.30 UHR

1. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2023
2. Bericht des Aufsichtsrats über seine Tätigkeit
3. Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung
4. Beratung über den Prüfungsbericht und Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts
5. Beschlussfassung über
 - a) die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2023
 - b) die Gewinnverwendung
 - c) die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023
6. Wahlen zum Aufsichtsrat
7. Sonstiges

Die Mitglieder der Vertreterversammlung

Peter Bahlmann
 Heinrich Beerenwinkel
 Gunnar Bertram (bis 31.01.2023)
 Horst Bertram
 Thomas Bierfreund
 Christian Dietrich
 Eva Irina Doyé
 Clemens Fritz
 Steffen Fromm
 Rainer Geis
 Josef Geserer
 Christian Glasauer
 Helmut Graf
 Markus Gschwandtner
 Dr. Harald Heker
 Martin Herding
 Joachim Hettler
 Dr. Michael Hies
 Ingo Hinzmann
 Michael Hohmann
 Konrad Irtel
 Thomas Jakoby
 Andreas Jeske
 Michael Joop
 Carsten Jung
 Herbert Kellner
 Manfred Klaar
 Robert Kling
 Dr. Carsten Krauß
 Norbert Lautenschläger

Marcus Wilfried Leiendecker
 Martin Leis
 Dr. Ursula Lipowsky
 Georg Litmathe
 Thomas Ludwig
 Jan Mackenberg
 Karl Magenau
 Gregor Mersmann
 Klaus Merz
 Markus Merz
 Franz Dierk Meurers
 Jens Ulrich Meyer
 Prof. Dr. Peter Otto Mülbert
 Carsten Müller
 Markus H. Müller
 Heinrich Oberreitmeier
 S. D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg
 Armin Pabst
 Markus Pavlasek
 Karsten Petersen
 Claus Preiss
 Jens Prößer
 Jan H. Reese
 Richard Riedmaier
 Frank Ruffing
 André Schaffeld
 Ulrich Scheppan
 Michael Schlagenhauer
 Jan-Hendrik Schlüter (seit 01.02.2023)
 Dr. Eckhard Schmid

Franz Schmid
 Andreas Schmidt
 Andreas Schmidt
 Dr. Marc Alexander Schmieder
 Carsten Schüller
 Thorsten Schwengels
 Roland Seidl
 Hermann-Josef Simonis
 Martin Spils
 Jörg Stahl
 Thomas Standar
 Thomas Stolper
 Remo Teichert
 Stefan Terveer
 Werner Thomann
 Florian Ungethüm
 Peter Voggenreiter
 Karsten Voß
 Chris Wallbaum
 Dr. Gerhard Walther
 Michael Zaigler



Genossenschaftlicher Beirat (Stand 01.01.2024)

Herbert Kellner
VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

Vorsitzender

Friedhelm Beuse
Volksbank im Münsterland eG

Stellvertretender Vorsitzender

Hans-Jörg Meier
Volksbank Bühl eG

Stellvertretender Vorsitzender

Matthias Berkessel
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG

Gunnar Bertram
Volksbank Chemnitz eG

Frank Buchheit
levoBank eG

Franz-Josef Echelmeyer
Volksbank Süd-Emsland eG

Jürgen Edel
Heidenheimer Volksbank eG

Bernhard Failer
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG

Steffen Fromm
VR-Bank Neu-Ulm eG

Josef Geserer
Raiffeisenbank Oberpfalz Süd eG

Ralf Gottschalk
Volksbank in der Region eG

Herbert Hermes
Volksbank Vechta eG

Carsten Jung
Berliner Volksbank eG

Thomas Ludwig
Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG

Markus H. Müller
Sparda-Bank Hessen eG

Stefan Rinsch
Volksbank Krefeld eG

Jan-Hendrik Schlüter
Raiffeisenbank eG

Martin Traub
VR Bank Alb-Blau-Donau eG

Thorsten Wolff
VerbundVolksbank OWL eG



Büros der Münchener Hypothekbank

GENOSSENSCHAFTLICHE FINANZGRUPPE

Augsburg

Regionaldirektor: Peter Birgmeier
Von-der-Tann-Straße 45
86159 Augsburg
Tel. +49 821 25763-0

Berlin

Regionaldirektor: Stefan Polter
Kurfürstendamm 151
10709 Berlin
Tel. +49 30 329007-0

Dresden

Regionaldirektor: Cornelius Dachselt
Kesselsdorfer Straße 195
01169 Dresden
Tel. +49 351 427971-0

Frankfurt

Regionaldirektor: Michael Hohmann
Rotfeder-Ring 5
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 743465-0

Hamburg

Regionaldirektor: Olaf Kaspereit
Brooktorkai 20
20457 Hamburg
Tel. +49 40 355430-0

Hannover

Regionaldirektor: Karl-Heinz Meyer
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. +49 511 856144-0

Köln

Regionaldirektor: Daniel Probstfeld
Herwarthstraße 1
50672 Köln
Tel. +49 221 500616-0

München

Regionaldirektorin: Barbara von Grafenstein
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. +49 89 5387-3314

Münster

Regionaldirektor: Ingo Haut
Hafenweg 46-48
48155 Münster
Tel. +49 251 91997-0

Nürnberg

Regionaldirektor: Thomas Graml
Wallensteinstraße 61-63
90431 Nürnberg
Tel. +49 911 214675-0

Stuttgart

Regionaldirektor: Wolfgang Bronner
Büchsenstraße 10
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 222962-0

GEWERBEKUNDEN

Berlin

Deutschland Ost: Andreas Schlosser
Kurfürstendamm 151
10709 Berlin
Tel. +49 30 329007-12

Frankfurt

Deutschland Mitte: Dirk Ley
Direktkunden International: Nicole Jürgensen
Rotfeder-Ring 5
60327 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 743465-13
Tel. +49 89 5387-2220

Hamburg

Deutschland Nord: Volker Brunner
Brooktorkai 20
20457 Hamburg
Tel. +49 40 355430-51

Köln

Deutschland West: Michael Kohl
Herwarthstraße 1
50672 Köln
Tel. +49 221 500616-14

München

Deutschland Süd: Marcus Tietge, Tobias Rameiser
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. +49 89 5387-2215/-2214



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Koordination

Stab – Kommunikation und Marketing
Münchener Hypothekenbank eG

Konzeption | Gestaltung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Bildnachweis**Titel:**

Ruscha Voormann

Vorstand; Seite 7:

Tommy Lösch



Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
☎ +49 89 5387-0
✉ info@mhb.de
www.mhb.de