MünchenerHyp

GESCHÄFTSBERICHT

2018

Überblick

GESCHÄFTSENTWICKLUNG
IN MIO. €[1]

	2018	2017	Veränderung %
Darlehensgeschäft			
a) Hypothekendarlehen	5.640	5.054	12
aa) private Wohnimmobilienfinanzierung	3.142	3.185	–1
ab) gewerbliche Immobilienfinanzierung	2.498	1.869	34
b) Staaten/Banken	7	25	–72
Insgesamt	**5.647**	**5.079**	**11**

BESTANDSÜBERSICHT
IN MIO. €[1]

	2018	2017	Veränderung %
Bilanzsumme	40.391	38.905	4
Hypothekendarlehen	31.956	29.227	9
Staaten/Banken	4.540	5.736	–21
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	34.704	34.087	2
Eigenmittel	1.442	1.391	4

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
IN MIO. €[1]

	2018	2017	Veränderung %
Zins- und Provisionsüberschuss	208	182	14
Verwaltungsaufwand	114	100	14
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	76	85	–11
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	0	–5	–100
Jahresüberschuss	49	46	5

MITARBEITER
ANZAHL

	2018	2017	Veränderung %
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	550	509	8
Auszubildende	12	11	9
Beschäftigte in Elternzeit, Vorruhestand und Altersteilzeit	30	30	0

[1] Beträge gerundet.

Inhalt

04 Vorwort des Vorstands

08 **Lagebericht**

10 Wirtschaftsbericht
10 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
17 Geschäftsentwicklung
20 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
23 Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen
26 Sitz, Organe, Gremien und Personal

28 Risiko-, Prognose- und Chancenbericht
28 Risikobericht
36 Unternehmensplanung
37 Ausblick – Chancen und Risiken

42 **Jahresabschluss**

44 Jahresbilanz
48 Gewinn- und Verlustrechnung
50 Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung

52 **Anhang**

54 Allgemeine Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
56 Angaben zur Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung
68 Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz
77 Sonstige Angaben
79 Organe
80 Prüfungsverband
80 Sonstige finanzielle Verpflichtungen
81 Haftungsverpflichtungen

82 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
87 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
88 Anlage zum Jahresabschluss gemäß § 26a Abs. 1 Satz 2 KWG
89 Bericht des Aufsichtsrats

92 **Weitere Informationen**

94 Die Mitglieder der Vertreterversammlung
95 Tagesordnung der General-(Vertreter-)Versammlung
96 Verantwortliche und Gremien
97 Ansprechpartner
101 Impressum

Dr. Holger Horn
MITGLIED DES VORSTANDS
MARKTFOLGE

- 2010–2014
  FMS Wertmanagement,
  zuletzt Mitglied der Geschäftsleitung
- 2014–2018
  Mitglied des Vorstands,
  Depfa Bank
- Seit 01.01.2019
  Mitglied des Vorstands,
  Münchener Hypothekenbank eG

Dr. Louis Hagen
VORSITZENDER DES VORSTANDS
MARKT

- 2010
  Sprecher des Vorstands,
  Münchener Hypothekenbank eG
- Seit 2016
  Vorsitzender des Vorstands,
  Münchener Hypothekenbank eG
- Seit 2016
  Präsident des Verbandes deutscher
  Pfandbriefbanken e. V. (vdp)

Michael Jung
MITGLIED DES VORSTANDS
STEUERUNG UND IT

- 2000–2008
  Sprecher des Vorstands,
  Volksbank Maulbronn-Oberderdingen eG
- 2008–2010
  Stv. Vorstandsvorsitzender,
  Volksbank Bruchsal-Bretten eG
- Seit 01.01.2011
  Mitglied des Vorstands,
  Münchener Hypothekenbank eG

Vorwort des Vorstands

erneut konnten wir ein Geschäftsjahr mit einem Rekordneugeschäft abschließen. Über 5,6 Mrd. Euro an Hypothekendarlehen haben wir 2018 neu ausgereicht. Dies ist mit Abstand das höchste Neugeschäftsvolumen in der Geschichte der MünchenerHyp. Rechnet man die Prolongationen in Höhe von 742 Mio. Euro hinzu, ergibt sich ein Volumen von 6,4 Mrd. Euro an vergebenen Krediten. Dieses herausragende Ergebnis konnte trotz des äußerst intensiven Wettbewerbs erreicht werden. Aufgrund der andauernden Niedrigzinsphase wächst der Appetit von Kreditinstituten und anderen Finanzdienstleistern nach Immobilienfinanzierungen rasant. Dank einer sehr erfolgreichen Vertriebsleistung im zweiten Halbjahr gelang es uns, den zeitweiligen Rückstand zum Vorjahr mehr als wettzumachen.

Pluspunkte: attraktives Finanzierungsangebot und leistungsstarke Kreditprozesse

In der privaten Wohnimmobilienfinanzierung verlieh uns vor allem unsere traditionelle Herbstaktion während der Wiesn-Zeit einen kräftigen Schub nach vorn. Sie zählte zu unseren erfolgreichsten Vertriebsaktionen. Optimierte Prozesse und erweiterte Produktvarianten haben zusätzlich unser Neugeschäft gestärkt. So haben wir den Service für unsere genossenschaftlichen Partnerbanken in der Kreditbearbeitung sowie für unsere Kunden weiter vereinfacht und damit schneller und bequemer gemacht. Das Neugeschäft in der privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland stieg dadurch um rund 2 Prozent auf 2,9 Mrd. Euro. In dem derzeitigen Marktumfeld ist dies eine zufriedenstellende Steigerung. In der Kooperation mit der Schweizer PostFinance blieb das Neugeschäft mit 282 Mio. Euro unter unseren Erwartungen. In der Schweiz herrscht ein noch stärkerer Wettbewerb. Kompensieren konnten wir diesen Rückgang zum Teil mit einer deutlichen Steigerung der Prolongationen auf eine Prolongationsquote von fast 80 Prozent.

Sehr erfolgreich waren wir national wie international in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Mit 2,5 Mrd. Euro Neugeschäft haben wir das Finanzierungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel gesteigert. Besonders das Auslandsgeschäft entwickelte sich dynamisch und verdoppelte sich mit 1,2 Mrd. Euro Zusagevolumen nahezu. Auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung haben optimierte Neugeschäftsprozesse das Wachstum unterstützt. So konnten wir im vergangenen Jahr einige markante und prominente Gebäude finanzieren, wie das neue Zalando-Hauptquartier in Berlin, den Gallileo Tower in Frankfurt am Main oder das Monument Building in London.

Anhaltendes Wachstum: Hypothekenbestände überschreiten historische Marke, Ertragskraft steigt

Das sehr gute Neugeschäft schlägt sich auch in den Beständen und Erträgen der MünchenerHyp nieder. Die Bestände an Hypothekendarlehen stiegen erstmals über die Marke von 30 Mrd. Euro. Insgesamt konnten wir diese um 9 Prozent auf 32,0 Mrd. Euro ausweiten. Die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland war darunter erneut das wachstumsstärkste Segment.

Die Ertragskraft der MünchenerHyp konnten wir ebenfalls ausbauen. Der Zinsüberschuss stieg um 9 Prozent auf 280,1 Mio. Euro. Dank etwas höherer Provisionserträge verbesserte sich der Zins- und Provisionsüberschuss sogar um 14 Prozent auf 207,6 Mio. Euro. Weiterhin zufrieden sind wir mit der Entwicklung der Risikovorsorge. In dem sehr herausfordernden Wettbewerbsumfeld haben wir unsere konservative Finanzierungsausrichtung beibehalten. Die Kreditrisikovorsorge der Bank bewegt sich weiter auf sehr niedrigem Niveau. Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit reduzierte sich dennoch um 11 Prozent auf 76,0 Mio. Euro. Das lag vor allem daran, dass wir im Vorjahr positive Einmaleffekte verbuchen konnten, die im Berichtsjahr nicht vorlagen.

GenoFestgeld: Refinanzierungsmix erweitert

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unseren Refinanzierungsmix erfolgreich erweitert. Seit dem Frühjahr 2018 bieten wir erstmals – exklusiv für Kunden der genossenschaftlichen Primärbanken – ein Einlagenprodukt an: das GenoFestgeld. Mit dem GenoFestgeld erhält die Primärbank eine Möglichkeit, ihren Kunden einen attraktiven Zins bei einem Institut der Genossenschaftlichen FinanzGruppe zu verschaffen. Dies dient dem Kunden und der Primärbank, die ihren Kunden nicht an ein Drittinstitut verliert und gleichzeitig einen bestehenden Passivüberhang abbauen kann. Bis Jahresende haben wir auf diesem Weg rund 100 Mio. Euro Einlagevolumen eingeworben und auch den Kreis unserer genossenschaftlichen Partnerbanken erweitern können.

Das wichtigste Refinanzierungsmittel bleibt für uns aber der Pfandbrief. So haben wir 2018 zwei großvolumige Hypothekenpfandbriefe im Benchmarkformat von 500 Mio. Euro emittiert. Darunter war im November unser erster ökologischer Nachhaltigkeitspfandbrief (ESG). Einmal mehr wurden wir mit dieser Emission zum Vorreiter. Wir sind der erste Pfandbriefemittent, der sowohl soziale als auch ökologische Nachhaltigkeitspfandbriefe begeben hat. Darüber hinaus waren unsere Fremdwährungsemissionen in Schweizer Franken sehr gefragt.

Bestnote für Nachhaltigkeit

Seit einigen Jahren ist es unser erklärter Anspruch, Nachhaltigkeit im Kerngeschäft der Bank zu verankern. Wir haben dabei große Fortschritte gemacht, sowohl in der Immobilienfinanzierung als auch in der Refinanzierung über ESG Pfandbriefe. Finanzierungsseitig sind unsere nachhaltigen Wohnimmobilienfinanzierungen – das Grüne Darlehen und das Familiendarlehen – von unseren Kunden und Partnern sehr gut angenommen worden. Im Neugeschäft ist inzwischen jede achte Finanzierung ein nachhaltiges Darlehen.

Die Konsequenz, mit der wir Nachhaltigkeit in das Geschäftsmodell der MünchenerHyp integriert haben, wird von den auf Nachhaltigkeit spezialisierten Ratingagenturen immer mehr gewürdigt. ISS-oekom hob vergangenes Jahr unser Nachhaltigkeitsrating von C+ auf B– an. Das ist die aktuelle Bestnote in unserer Kategorie „Financials / Mortgage & Public Sector Finance".

Ausblick

Den Erfolg des Jahres 2018 verdanken wir mehr denn je den Fähigkeiten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und dem Herzblut, mit dem sie sich für den Erfolg ihrer MünchenerHyp einsetzen. Ihnen gilt unser herzlicher Dank für ihr großes Engagement. Der Betriebsrat und der Sprecherausschuss der leitenden Angestellten waren auch im vergangenen Jahr konstruktive Partner, denen wir für die förderliche Zusammenarbeit danken. Dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern der MünchenerHyp und ihren Vertretern danken wir für ihre Unterstützung und ihr Vertrauen.

Im aktuellen Geschäftsjahr wollen wir unsere Position weiter festigen. Dazu werden wir die strategische Weiterentwicklung der Bank vorantreiben sowie die Möglichkeiten der Digitalisierung noch tiefer in unsere Prozesse und Services integrieren. Herausforderungen dabei sind insbesondere ein sich verschärfender Preiswettbewerb, höhere Refinanzierungskosten durch das Auslaufen des Ankaufsprogramms der EZB sowie die starken Belastungen durch die Regulatorik. Chancen bietet uns weiterhin das Marktumfeld. Die aller Voraussicht nach auch 2019 anhaltende Niedrigzinsphase und die hohe Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts stützen nach wie vor die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Somit wird der Wettbewerb in der Immobilienfinanzierung sehr intensiv bleiben. Dennoch sind wir zuversichtlich, wieder ein zufriedenstellendes Neugeschäftsergebnis erzielen zu können.

Freundliche Grüße

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn
Mitglied des Vorstands

Michael Jung
Mitglied des Vorstands

INTERVIEW

„Es gibt insbesondere in den Ballungszentren Deutschlands nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Immobilien."

Dr. Louis Hagen
VORSITZENDER
DES VORSTANDS

https://www.muenchenerhyp.de/geschaeftsbericht2018/de#ceointerview

Dr. Louis Hagen, Vorsitzender des Vorstands der MünchenerHyp, spricht im Videointerview über das Geschäftsjahr 2018, die Auswirkungen der EZB-Geldpolitik und die Aussichten für 2019.

LAGEBERICHT

10 **WIRTSCHAFTSBERICHT**

10 **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**
10 Konjunkturelle Entwicklung
10 Finanzmärkte
12 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

17 **Geschäftsentwicklung**
17 Hypothekenneugeschäft
18 Kapitalmarktgeschäft
18 Refinanzierung

20 **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
20 Bilanzstruktur
21 Ertragsentwicklung

23 **Rating, Nachhaltigkeit und rechtliche Rahmenbedingungen**
23 Rating
23 Nachhaltigkeit
24 Gesonderter nichtfinanzieller Bericht
24 Regulatorische Rahmenbedingungen

26 **Sitz, Organe, Gremien und Personal**
26 Sitz
26 Organe und Gremien
26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
26 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

28 **RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT**

28 **Risikobericht**
28 Adressenausfallrisiko
31 Marktpreisrisiken
33 Liquiditätsrisiko
34 Beteiligungsrisiko
34 Operationelle Risiken
34 Risikotragfähigkeit
35 Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung
35 Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren

36 **Unternehmensplanung**

37 **Ausblick – Chancen und Risiken**
37 Konjunktur und Finanzmärkte
38 Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte
39 Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekenbank
41 Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Konjunkturelle Dynamik schwächt sich weltweit ab**
- **Pfandbriefe und andere Covered Bonds sehr gefragt, Neuemissionsvolumen steigt**
- **Deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte entwickeln sich weiter positiv**
- **Europäische Immobilienmärkte insgesamt in guter Verfassung**

Konjunkturelle Entwicklung

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich in der zweiten Jahreshälfte abgeschwächt. Gründe dafür waren vor allem die sich ausweitenden handelspolitischen Auseinandersetzungen der USA mit China und Europa sowie die Straffung der Geldpolitik in den USA. Es büßten sowohl die entwickelten Volkswirtschaften als auch die Schwellenländer an konjunktureller Dynamik ein. Dennoch stieg das globale Bruttoinlandsprodukt nach den Angaben des IWF mit 3,7 Prozent abermals recht kräftig; damit lag der Anstieg nur leicht unter dem Wachstum des Vorjahres von 3,8 Prozent.

Im Euroraum belasteten die politischen Unsicherheiten insbesondere hinsichtlich der Bedingungen des Brexits, des Konflikts über den Haushalt Italiens sowie der Protestbewegung in Frankreich die wirtschaftliche Stimmung, aber auch die Konjunktur. So schwächte sich das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts 2018 um 0,6 Prozentpunkte auf 1,8 Prozent ab. Getragen wurde die Konjunktur vor allem vom privaten Konsum. Demgegenüber gingen von den Investitionen kaum Wachstumsimpulse aus. Der Beitrag des Außenhandels fiel sogar negativ aus, da die Exporte stagnierten.

1,5 %
betrug das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2018.

Die Konjunktur in Deutschland konnte sich der globalen Entwicklung nicht entziehen. Nach dem starken Aufschwung der vergangenen Jahre wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 mit 1,5 Prozent deutlich langsamer. Stabil entwickelte sich vor allem die Inlandsnachfrage. Investitionen und privater Konsum lieferten die wichtigsten Wachstumsbeiträge. Die Exporte nahmen zwar ebenfalls zu, jedoch weniger stark als in den Vorjahren und konnten somit aufgrund des starken Anstiegs der Importe keinen positiven Außenbeitrag liefern. Die Bauinvestitionen stiegen mit 3,0 Prozent etwas stärker als im Vorjahr, da insbesondere im öffentlichen Tiefbau erheblich mehr Investitionen getätigt wurden. Aber auch der Wohnbau erzielte mit 3,7 Prozent wieder ein kräftiges Wachstum. Gebremst wurde die Ausweitung der Bauinvestitionen vor allem durch die sehr hohe Auslastung der Kapazitäten in der Bauproduktion.

Die Inflation betrug im Jahresdurchschnitt 1,8 Prozent. Damit erhöhten sich die Verbraucherpreise so stark wie zuletzt im Jahr 2012. Erneut waren die Energiepreise ausschlaggebend für den Anstieg der Inflation.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hielt 2018 an. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt um rund 560.000 auf rund 44,8 Mio. Die Arbeitslosigkeit ging weiter zurück. Im Durchschnitt waren im vergangenen Jahr 2,3 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, und damit rund 200.000 weniger als im Jahr davor. Die Arbeitslosenquote verringerte sich um 0,5 Prozentpunkte auf 5,2 Prozent.

Finanzmärkte

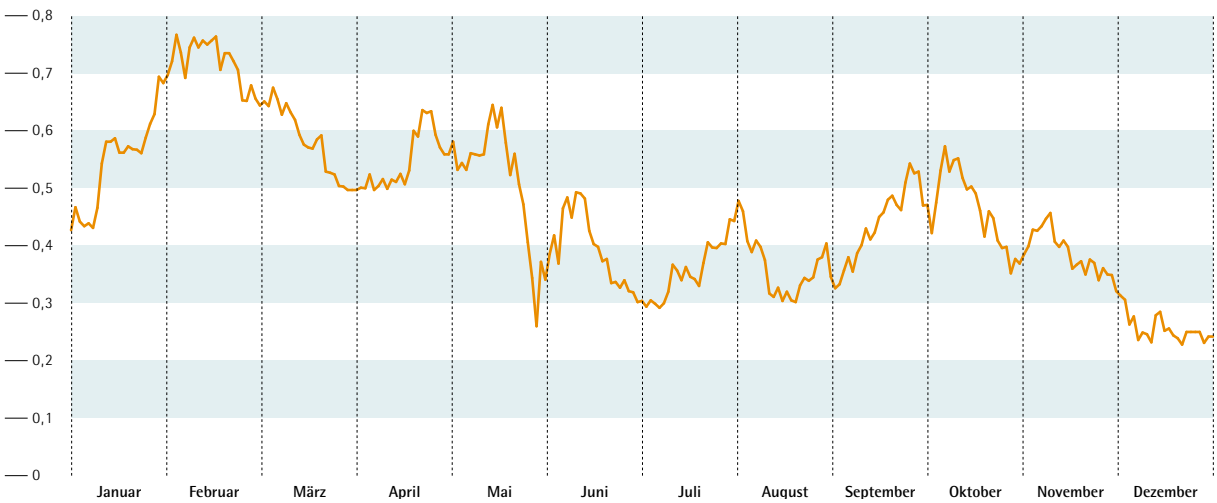
Die EZB reduzierte im Jahresverlauf ihre expansive Geldpolitik leicht und stellte ihre Nettokäufe von Anleihen stufenweise bis Ende 2018 ein. Gleichwohl führten die Reinvestitionen der fälligen Wertpapiere im Bestand der EZB zu weiterhin hohen monatlichen Ankaufvolumina von durchschnittlich 17 Mrd. Euro. Den Einlagensatz

für Banken hielt die EZB unverändert bei minus 0,40 Prozent und den Hauptrefinanzierungssatz bei 0 Prozent. Auch andere Notenbanken, wie die Bank of Japan und die Schweizerische Nationalbank, änderten ihre Zinspolitik nicht.

Trotz höherer Inflationsraten führte die Bank of England nur einmal eine Zinserhöhung durch. Im Gegensatz dazu nutzte die US-amerikanische Notenbank das freundliche Wirtschaftsumfeld in den USA und setzte mit vier Zinsschritten den Leitzins auf eine Spanne von 2,25 bis 2,50 Prozent hoch. Beim Bilanzabbau machte die FED Fortschritte. Seit Herbst 2017 reduzierte sie ihre Bilanz um rund 400 Mrd. US-Dollar, indem sie fällige Wertpapiere nicht ersetzte.

Am Rentenmarkt sorgte die gute wirtschaftliche Verfassung am Jahresanfang für deutlich steigende Renditen, zehnjährige Bundesanleihen erreichten in der Spitze 0,8 Prozent. Trotz der Reduzierung der EZB-Nettokäufe tendierte das Zinsniveau im weiteren Verlauf des Jahres eher seitwärts und gab angesichts der sich abschwächenden Wirtschaftsentwicklung zum Jahresende hin sogar nach. Die zehnjährigen Bundesanleihen schlossen das Jahr bei 0,24 Prozent.

RENDITE ZEHNJÄHRIGER BUNDESANLEIHEN 2018
IN %



Quelle: Bloomberg (Schlusskurse)

Am Devisenmarkt konnte der US-Dollar insgesamt zulegen und profitierte von der im Vergleich zu Europa robusteren Verfassung der US-Wirtschaft sowie der zunehmenden Zinsdifferenz zu anderen Währungen aufgrund der Zinserhöhungen der FED. Am Jahresende notierte der Euro bei knapp 1,15 USD, während er im Februar 2018 noch bei 1,25 USD stand. Auch der Schweizer Franken konnte im Jahresverlauf von 1,17 CHF gegenüber dem Euro auf 1,127 CHF zum Jahresende zulegen. Die schwächeren Wirtschaftsdaten und die politischen Unsicherheiten in Europa belasteten den Euro. Das britische Pfund wurde durch die politischen Auseinandersetzungen über den Brexit und die möglichen Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung Großbritanniens belastet. Zum Jahresende lag das Pfund gegenüber dem Euro mit 0,898 GBP leicht schwächer als zu Jahresbeginn mit 0,895 GBP.

Das Ankaufprogramm der EZB für Covered Bonds (CBPP 3) prägte ein weiteres Jahr das Geschehen an den Pfandbrief- und Covered-Bond-Märkten. Nach ihrer Ankündigung, die

Anleihekäufe zum Jahresende 2018 einzustellen, begann die EZB, ihren Anteil bei Primärmarktemissionen stetig zurückzufahren. So reduzierte die EZB ihre Orderbeteiligungsquote am Emissionsvolumen von Anleihen im Primärmarkt von 50 Prozent am Jahresanfang auf 10 Prozent zum Jahresende. Die Spreads am Primärmarkt weiteten sich deshalb in der zweiten Jahreshälfte deutlich aus. Auch Unterschiede bei den Spreads für unterschiedliche Covered Bonds nahmen wieder zu. Das Emissionsgeschehen übertraf deutlich die Erwartungen der Experten. Insgesamt wurden in Euro denominierte Benchmark-Covered-Bonds im Volumen von 134 Mrd. Euro emittiert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um rund 20 Prozent. Die größten Anteile am Neuemissionsvolumen entfielen erneut auf Emittenten aus Deutschland und Frankreich.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

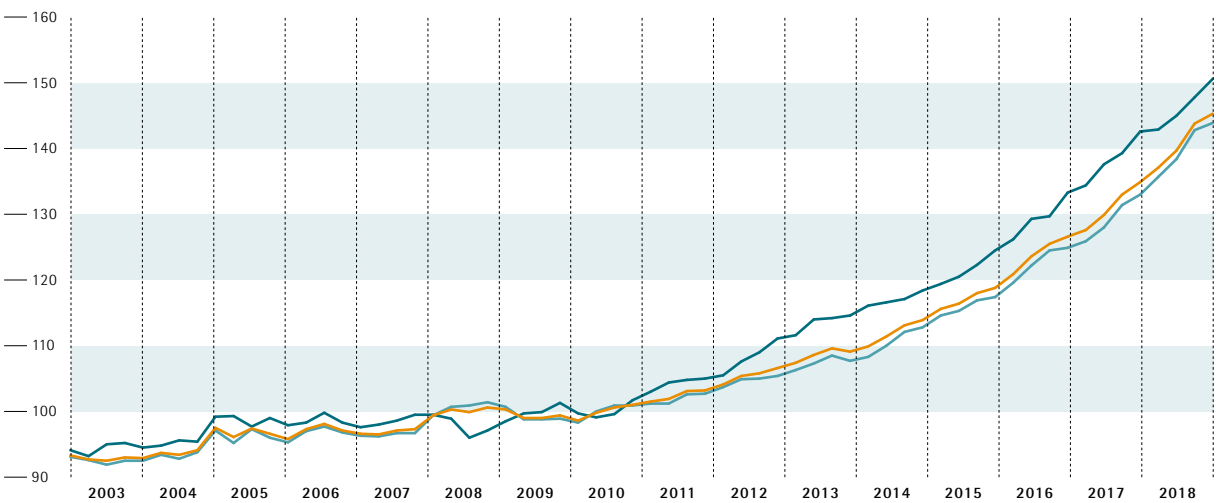
Wohnimmobilien Deutschland

Deutsche Wohnimmobilien waren auch 2018 sehr gefragt, sowohl bei professionellen Investoren als auch bei Privatpersonen. Kaufpreise und Mieten erhöhten sich wieder kräftig. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verzeichnete in seinem vdp-Immobilienpreisindex für das Jahr 2018 ein Plus von 8,3 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Den größten Preiszuwachs gab es bei Mehrfamilienhäusern mit einem Anstieg von 9 Prozent. Bei selbst genutztem Wohneigentum hat sich der Preisanstieg mit 7,7 Prozent ebenfalls beschleunigt. In den sieben größten Städten Deutschlands verteuerten sich Wohnimmobilien um 9,9 Prozent. Damit waren dort die Preiszuwächse immer noch am stärksten ausgeprägt, aber nicht mehr ganz so kräftig wie im Jahr 2017.

13 %
mehr als im Vorjahr wurden 2018 in Wohnimmobilienportfolios investiert.

Das insbesondere in den Metropolregionen erreichte hohe Preisniveau schreckte institutionelle Investoren jedoch nicht ab. Im Gegenteil: Ernst & Young ermittelte für das Jahr 2018 ein Transaktionsvolumen von 17,6 Mrd. Euro für Wohnimmobilienportfolios. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Anstieg um 13 Prozent. Dominiert wird der institutionelle Wohnungsmarkt nach wie vor von inländischen Anlegern, die mehr als drei Viertel des Umsatzes auf sich vereinten. Überdurchschnittlich stark angestiegen ist das Transaktionsvolumen außerhalb der sieben größten Städte, und zwar um 27 Prozent auf rund 10 Mrd. Euro. Bei den Top-7-Städten nahm Berlin unangefochten den ersten Platz ein. Ursächlich für die Verlagerung der Aktivitäten abseits der Top-7-Städte ist neben dem knappen Angebot das sehr hohe Preisniveau. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich 2018 in den Top-7-Städten um 10,4 Prozent. Dies ist zum einen durch den weiteren Rückgang der Renditeansprüche begründet. Zum anderen blieb die Situation auf den Mietwohnungsmärkten der Metropol-

IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND
JAHR 2010 = 100



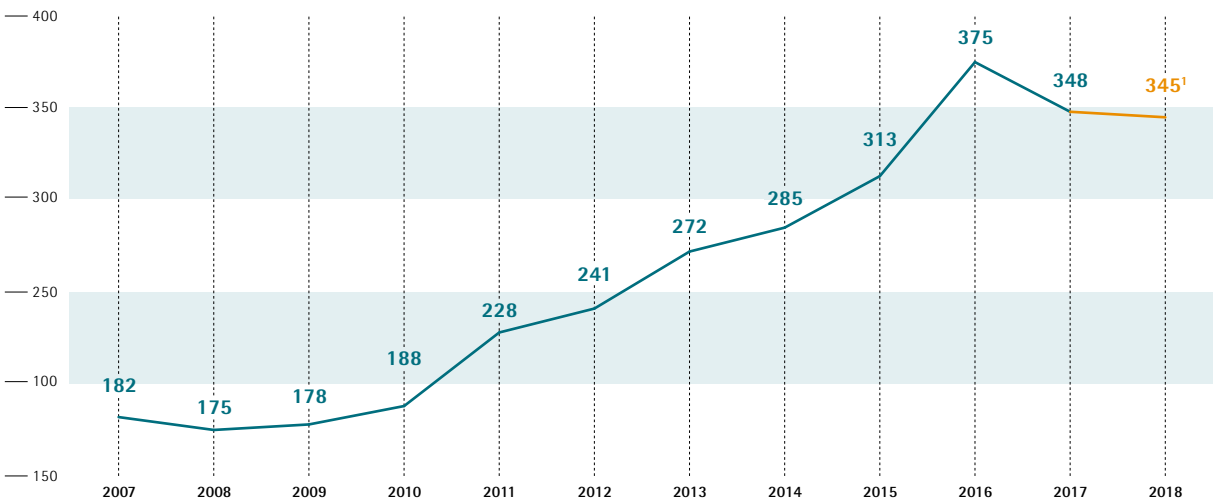
Selbst genutztes Wohneigentum
Eigentumswohnungen
Eigenheime

Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank
Stand: Februar 2019

regionen sehr angespannt, sodass sich Wohnungsmieten dort 2018 um weitere 5,1 Prozent erhöhten. Für ganz Deutschland verzeichnete der vdp einen Mietpreisanstieg um 4,6 Prozent.

Der anhaltende Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Deutschland basiert aber nicht allein auf der starken Nachfrage. Ein wesentlicher Faktor ist auch die Wohnungsknappheit in zahlreichen Regionen. Zwar hat die Neubautätigkeit 2018 bundesweit zugenommen, die Zahl der Fertigstellungen liegt mit 300.000 Wohnungen jedoch weiterhin unter dem tatsächlichen Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr. Ein wesentlicher Grund dafür ist die hohe Auslastung der Bauunternehmen, die dazu führt, dass viele Projekte nicht zeitnah begonnen werden. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Baugenehmigungen wider. In den ersten elf Monaten des Jahres wurden in Deutschland insgesamt rund 315.000 Wohnungen genehmigt, das entspricht einem Plus von nur 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In der Folge hat sich inzwischen über die letzten Jahre ein Bauüberhang – das heißt, genehmigte, aber noch nicht als fertiggestellt gemeldete Bauvorhaben – von über 650.000 Wohnungen aufgebaut.

WOHNBAUGENEHMIGUNGEN 2007–2018
IN TSD.



¹ Geschätztes Jahresergebnis.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein weiterer Preistreiber bei Wohnimmobilien sind die Produktionskosten. Neben den stetig steigenden Baulandpreisen schlagen die höheren Baukosten immer stärker zu Buche. Im vierten Quartal 2018 sind diese im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,8 Prozent gestiegen. Dies ist der stärkste Anstieg seit 2008.

170 Mrd. €
an Wohnimmobilienfinanzierungen wurden bis Ende September 2018 vergeben.

Höhere Immobilienpreise und eine große Nachfrage nach Wohneigentum ließen im vergangenen Jahr erstmals seit 2015 wieder das Volumen an Wohnungsbaukrediten deutlich wachsen. Nach den Erhebungen des vdp wurden in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 rund 170 Mrd. Euro an Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland ausgereicht. Das ist ein Zuwachs von 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Deutsche Bundesbank betrachtet in ihrem Finanzstabilitätsbericht die Ausweitung der Darlehen im Vergleich zur wirtschaftlichen Entwicklung nicht als ungewöhnlich. Kritisch sieht die Bundesbank jedoch eine zu beobachtende Lockerung der Vergabestandards für Wohnungsbaukredite sowie Gefahren, die aus einer Überbewertung von Immobilien in städtischen Gebieten resultieren könnten. Schätzungen für das Jahr 2017 zufolge, so die Bundesbank, könnten diese Immobilien um 15 bis 30 Prozent überbewertet sein. Sie weist darauf hin, dass bei einem unerwartet starken Konjunktureinbruch deutliche Preiskorrekturen vorgenommen werden müssten. Dies könnte

zur Folge haben, dass bei Kreditausfällen ausstehende Kreditforderungen nicht durch die Verwertungserlöse der Immobilie abgedeckt werden können. Immobilien-Kreditportfolios könnten dadurch empfindlich getroffen werden.

Wohnimmobilien international

Der Aufschwung an den europäischen Wohnungsmärkten setzte sich 2018 insgesamt fort, wobei sich die Dynamik in einigen Staaten verstärkt, in anderen hingegen abgeschwächt hat. Die Hauspreise stiegen im zweiten Quartal 2018 nach den Erhebungen von Eurostat gegenüber dem Vorjahresquartal um 4,3 Prozent an, sowohl in der EU als auch im Euroraum. Zweistellig waren die Wachstumsraten in Slowenien, Irland, Portugal und Ungarn. Anzeichen einer leichten Abschwächung der Steigerungsraten waren in einigen osteuropäischen Ländern wie Bulgarien und Tschechien auszumachen. In Italien brachte die schwache Wirtschaftsleistung dem Immobilienmarkt erneut einen leichten Preisrückgang. Auch in Schweden waren die Immobilienpreise in den ersten beiden Quartalen rückläufig.

In Großbritannien verlor der Preisanstieg am Wohnungsmarkt infolge der Brexit-Entscheidung weiter an Dynamik. Während 2017 die Häuserpreise im November im Jahresvergleich um 5,1 Prozent gestiegen waren, wurde für November 2018 nur noch ein Plus von 2,8 Prozent ermittelt. Vor allem London sieht sich mit den Auswirkungen des beschlossenen EU-Austrittes konfrontiert. Die Hauspreise sanken dort um 0,7 Prozent. Ursächlich dafür ist eine verhaltene Nachfrage, die sich in einem Rückgang der Transaktionszahlen um 9,1 Prozent widerspiegelt. Auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich der Preisanstieg ebenfalls verlangsamt. Landesweit erhöhten sich die Mieten um 1 Prozent, in London nur um 0,2 Prozent.

Am französischen Wohnungsmarkt gab es Anzeichen für eine leichte Abkühlung. Dem Rekordjahr 2017 bei Transaktionen und Hypothekendarlehen folgte ein leichter Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum. Zwar zeichnete sich das Jahr 2018 durch weiter steigende Preise aus, jedoch mit leicht geringeren Steigerungsraten bei den Hauspreisen. Insgesamt verteuerten sich Häuser in Frankreich im dritten Quartal um 2,8 Prozent. Auf dem Mietwohnungsmarkt war keine Entspannung zu beobachten. Die Mieten stiegen im vierten Quartal 2018 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,7 Prozent; das war die höchste Steigerungsrate seit Anfang 2013.

Aufgrund eines sehr soliden wirtschaftlichen Umfeldes setzte der Wohnungsmarkt in den Niederlanden seinen Aufschwung fort. Innerhalb Europas wies das Land die fünfthöchsten Preissteigerungsraten auf. Allein die Betrachtung der ersten sechs Monate, in denen die Preise für Bestandsimmobilien um 9,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind, lässt für das Gesamtjahr 2018 eine sehr hohe Wachstumsrate erwarten. Auf dem Investmentmarkt stieg das Transaktionsvolumen deutlich an. Insgesamt wurden 2018 mehr als 6 Mrd. Euro in niederländische Wohnimmobilien investiert.

Der Schweizer Wohnungsmarkt zeigte sich schwächer. So stieg der Wohnungsleerstand erneut leicht an. Insgesamt standen im September 2018 rund 72.000 Wohnungen leer, damit wurde ein neuer Höchststand erreicht. Es zeigen sich jedoch deutliche regionale Unterschiede. Die landesweit höchsten Leerstandsraten gab es in der Ostschweiz und im Tessin, die niedrigsten in den Kantonen Genf, Basel, Zug und der Stadt Zürich. Ein Großteil der leer stehenden Wohnungen dient der Vermietung, weshalb die Mieten erneut nachgegeben haben. Im dritten Quartal 2018 lagen sie im Durchschnitt 2,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die Preisentwicklung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen verlor im Laufe des Jahres 2018 weiter an Dynamik. Eigenheime verteuerten sich im dritten Quartal 2018 nur noch um 1,3 Prozent, bei Eigentumswohnungen waren die Preise stabil.

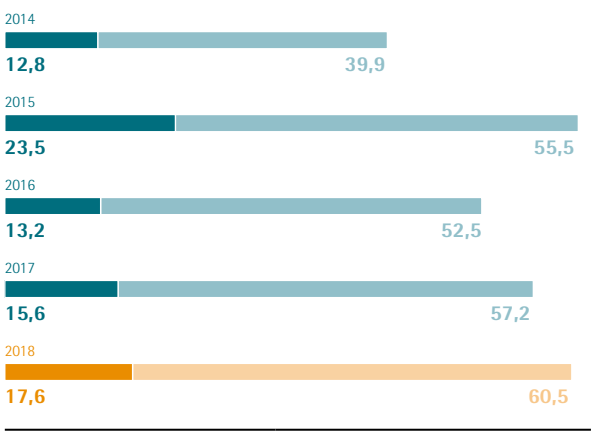
Um 1,3 %
stiegen die Preise für Eigenheime in der Schweiz im dritten Quartal 2018.

Der Wohnungsmarkt in den USA befand sich weiter im Aufschwung. Die Leerstandsraten reduzierten sich nochmals. Somit standen Wohnimmobilien stark im Fokus institutioneller Investoren. Allein in den ersten neun Monaten des Jahres wurden 115,7 Mrd. US-Dollar in Mehrfamilienhäuser investiert, das entspricht einem Zuwachs von rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Anders als im Vorjahr wurden bevorzugt Wohnimmobilien in den großen Metropolregionen erworben. Auf dem privaten Wohnungsmarkt hat sich der Preisanstieg im Laufe des Jahres leicht abgeschwächt. Landesweit verteuerten sich Häuser im Oktober 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um 5,5 Prozent, wobei weiterhin klare regionale Unterschiede auszumachen waren. Während die Preise in Las Vegas um fast 13 Prozent zulegten, stiegen sie in New York und Washington D.C. lediglich um rund 3 Prozent.

Gewerbeimmobilien Deutschland

Für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt war 2018 ein sehr gutes Jahr. Das Transaktionsvolumen erreichte laut Ernst & Young mit 60,5 Mrd. Euro einen neuen Rekordumsatz. Denn vor dem Hintergrund weiterhin fehlender Anlagealternativen und der soliden wirtschaftlichen Rahmendaten erhöhten professionelle Investoren ihre Immobilieninvestments. Der Großteil der Transaktionen wurde zwar noch von inländischen Investoren getätigt, aber insbesondere Investoren aus anderen europäischen Staaten und aus Asien haben ihre Aktivitäten ausgeweitet.

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND 2014–2018
IN MRD. €



Quelle: EY Research, Januar 2019

Mit knapp 29 Mrd. Euro entfiel rund die Hälfte des Transaktionsvolumens auf Investitionen in Büroimmobilien. Sie blieben damit die beliebteste Anlageklasse. Die höchsten Büroflächenumsätze verzeichneten die Top-7-Städte, mit München und Berlin an der Spitze. Berlin wies zudem mit 1,5 Prozent die niedrigste Leerstandsquote auf. Auch insgesamt waren die Leerstandsquoten in den größten Städten Deutschlands rückläufig. Die Nachfrage nach Büroflächen wurde zudem durch weiter steigende Beschäftigtenzahlen unterstützt.

Sinkende Leerstände und eine relativ geringe Neubautätigkeit führten dazu, dass sich die Neuvertragsmieten für Büroflächen 2018 um 5,5 Prozent und damit stärker als im Vorjahr erhöhten. Aber auch die Preise für Büroimmobilien stiegen unvermindert stark. Nach den Auswertungen des vdp betrug der Preisanstieg im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr 9,6 Prozent.

Die Bedeutung von Einzelhandelsimmobilien am Investitionsmarkt ist dagegen 2018 gesunken. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9 Prozent auf nunmehr 10,5 Mrd. Euro. Als Folge der schwächeren Nachfrage verlangsamten sich die Preisanstiege im Jahr 2018 auf 1,7 Prozent. Vor allem der Vermietungsmarkt an Einzelhandelsflächen trug zu dem schwachen Ergebnis bei. Die zunehmende Konkurrenz durch den Onlinehandel drückte auf die Flächennachfrage. In der Folge gab der vdp-Index der Neuvertragsmieten im dritten und vierten Quartal 2018 nach.

Gewerbeimmobilien international

In den ersten drei Quartalen 2018 wurden europaweit Gewerbeimmobilien im Wert von rund 177 Mrd. Euro durch institutionelle Investoren erworben. Dies entspricht dem Vorjahresniveau. Für das Gesamtjahr wird jedoch im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Rückgang des Transaktionsvolumens erwartet. Erneut wurde das Ergebnis insbesondere durch das starke Investitionsgeschehen in Deutschland getragen.

Die anhaltende Dominanz von Büroimmobilien auf dem Investmentmarkt ist auf eine sehr gute Verfassung der Büromärkte in vielen Staaten zurückzuführen. Der Flächenumsatz verzeichnete in Europa zwar einen leichten Rückgang, es wurde aber immer noch das zweitbeste Ergebnis seit 2007 erzielt. Grund für diese Entwicklung war ein Mangel an geeigneten Büroflächen. Europaweit standen nur 6,3 Prozent der Büroflächen leer, das ist die niedrigste Quote seit 2002. Vor diesem Hintergrund stiegen die Mietpreise um 5,5 Prozent. Viele große europäische Bürostädte befinden sich jedoch mittlerweile in der Phase eines sich abflachenden Mietwachstums. Somit trugen vor allem die osteuropäischen Märkte durch weiter stark steigende Mieten zu dieser Wachstumsrate bei.

6,3 %
der Büroflächen standen in Europa leer, so wenig wie zuletzt 2002.

Die Unsicherheiten über die Auswirkungen des Brexit beeinträchtigten im Jahr 2018 die Aktivitäten am Londoner Büroimmobilienmarkt kaum. Der Büroflächenumsatz weitete sich auf 13,7 Mio. Quadratfuß aus und lag damit über den Ergebnissen der vorangegangenen zwei Jahre. Die Leerstandsquote ging auf 4,6 Prozent zurück. Allerdings schlug sich dies nicht in den Spitzenmieten nieder. Diese zeigten

sich im vierten Quartal stabil, nachdem sie zuvor noch gestiegen waren. Insgesamt aber entwickelte sich der britische Investmentmarkt etwas schwächer als im Vorjahr. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich leicht auf rund 55 Mrd. Pfund.

Der französische Investmentmarkt zeigte sich mit rund 28 Mrd. Euro Transaktionsvolumen stabil. Auch in Frankreich war der Büroimmobilienmarkt mit einem Anteil von über 70 Prozent des Investitionsvolumens das bedeutendste Segment. Drei Viertel des Marktgeschehens entfielen auf den Großraum Paris, der von einem deutlichen Zuwachs der Beschäftigten in diesem Raum profitierte. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf rund 2,8 Mio. Quadratmeter und die Leerstandsquote sank auf 5,5 Prozent.

In den Niederlanden gab die gute wirtschaftliche Entwicklung auch dem gewerblichen Immobilienmarkt Auftrieb. Am Investmentmarkt erhöhte sich das Transaktionsvolumen auf rund 20 Mrd. Euro. Der Fokus der Investoren lag auch in den Niederlanden auf Büroimmobilien. Das Angebot an Büroflächen war aufgrund der hohen Nachfrage knapp. Zum Jahresende sank die Leerstandsquote im Raum Amsterdam auf 3,5 Prozent.

340 Mrd. USD
wurden bis Ende September 2018 in den USA in Gewerbeimmobilien investiert.

Der US-amerikanische gewerbliche Investmentmarkt erlebte einen kräftigen Kapitalzufluss. In den ersten drei Quartalen wurden insgesamt rund 340 Mrd. US-Dollar investiert, das waren 14 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Die größten Zuwächse entfielen auf die Anlageklassen Einzelhandel und Industrieimmobilien, während sich das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien deutlich moderater erhöhte. Von Investorenseite wird der bereits weit fortgeschrittene Zyklus auf dem Nutzermarkt kritisch betrachtet. So sanken in Washington, New York und Houston die Mieten, während sich Chicago, Denver, San Francisco und zahlreiche weitere Städte noch am Ende ihrer Wachstumsphase befinden. Zugleich stiegen die Leerstände bei Büroflächen durch eine rege Neubautätigkeit. Landesweit standen Ende 2018 rund 15 Prozent des Büroflächenbestandes leer. Trotz der verschlechterten Rahmenbedingungen blieben Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von gut 93 Mrd. US-Dollar in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 die bedeutendste gewerbliche Anlageklasse.

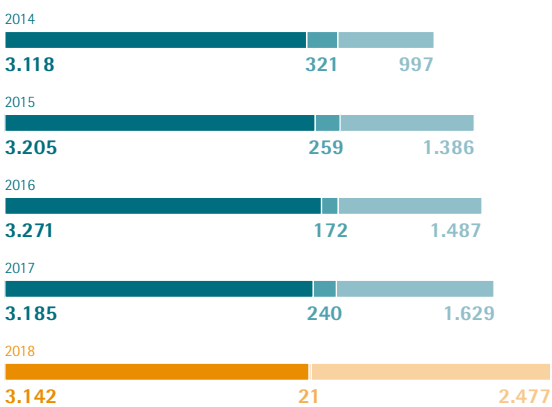
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- **Rekordergebnis im Hypothekenneugeschäft mit 5,6 Mrd. Euro**
- **Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung steigt um 34 Prozent auf 2,5 Mrd. Euro**
- **Erster ökologischer ESG Pfandbrief der MünchenerHyp emittiert**
- **Erfolgreicher Einstieg ins Einlagengeschäft mit dem GenoFestgeld**

Hypothekenneugeschäft

Das Hypothekenneugeschäft der MünchenerHyp hat sich im vergangenen Jahr erneut sehr gut entwickelt. Das Zusagevolumen stieg um 12 Prozent auf 5,6 Mrd. Euro (Vorjahr 5,1 Mrd. Euro) und nahm damit deutlich stärker zu als erwartet. Besonders das zweite Halbjahr trug zu dem neuerlichen Rekordergebnis bei, nachdem das Neugeschäft in der ersten Jahreshälfte zunächst schwächer angelaufen war.

HYPOTHEKENNEUGESCHÄFT MÜNCHENERHYP 2014–2018
ZUSAGEN IN MRD. €



Private Wohnimmobilienfinanzierung
Wohnungsunternehmen
Gewerbliche Beleihungen

Im Geschäftsfeld private Wohnimmobilienfinanzierung beläuft sich das Neugeschäft auf über 3,1 Mrd. Euro und hält damit nahezu das sehr hohe Niveau des Vorjahres (3,2 Mrd. Euro). In einem immer intensiveren Wettbewerb, der zunehmend über den Preis geführt wird, ist dies zufriedenstellend.

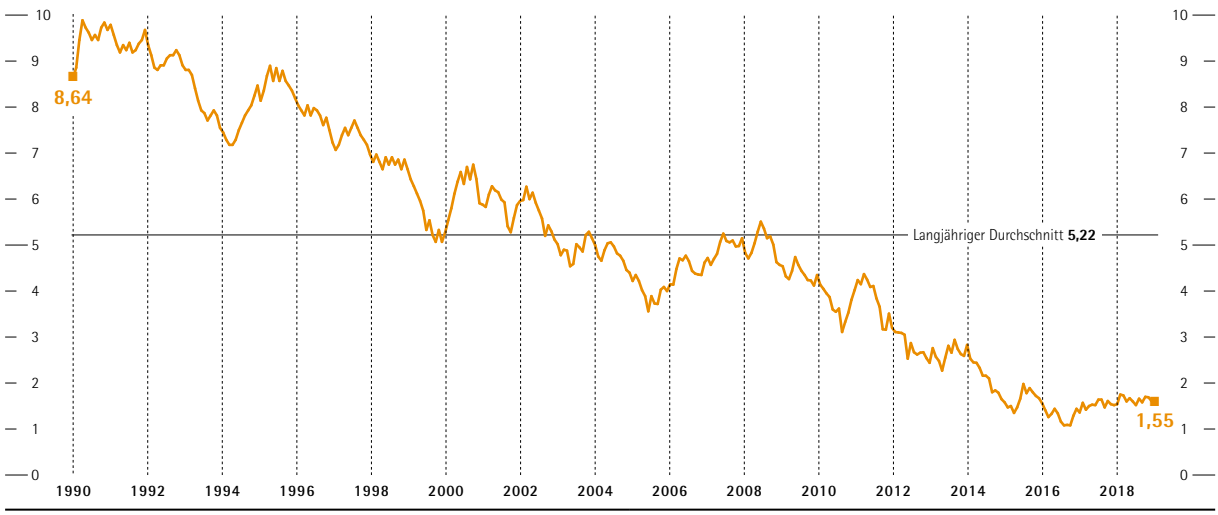
Das gilt insbesondere für das Verbundgeschäft mit den Genossenschaftsbanken. Wir erreichten hier wieder ein Zusagevolumen von 2,4 Mrd. Euro. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor waren einmal mehr unsere Vertriebsaktionen. Gut etabliert hat sich zudem das neue Familiendarlehen, das wir zu Jahresanfang 2018 eingeführt haben. Es richtet sich an Familien mit mindestens einem Kind und mittlerem Einkommen und bietet vergünstigte Konditionen. Darüber hinaus haben wir erfolgreich unser Individualgeschäft, insbesondere höhervolumige wohnwirtschaftliche Finanzierungen, ausgebaut.

Unsere Serviceleistungen und Prozesse für die genossenschaftlichen Partnerbanken haben wir weiterentwickelt. So haben wir in der Darlehensbearbeitung weitere Prozesse digitalisiert und für unsere Kunden zum Jahresende die Darlehen der MünchenerHyp in das VR-eBanking integriert. Die Kunden erhalten nunmehr zahlreiche Informationen zu ihren Darlehen in Echtzeit und können zusätzlich verschiedene Serviceleistungen online in Anspruch nehmen.

Der Absatz über freie Finanzierungsvermittler stieg gegenüber dem Vorjahr um 21 Prozent auf 507 Mio. Euro. Das von der Schweizer PostFinance vermittelte Neugeschäft lag mit 282 Mio. Euro um 24 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Grund dafür ist vor allem der sich stetig verschärfende Wettbewerb im Schweizer Markt. Demgegenüber konnten wir das Prolongationsvolumen in der Schweiz um über 20 Prozent auf 389 Mio. Euro ausweiten und erzielten dabei eine Prolongationsquote von 79 Prozent.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung agierten wir sehr erfolgreich. Das Neugeschäftsvolumen durchbrach erstmals seit der Finanzmarktkrise wieder die Marke von 2 Mrd. Euro. Insgesamt vergaben wir gewerbliche Finanzierungen in einem Volumen von 2,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von 1,9 Mrd. Euro ist dies eine Steigerung um 34 Prozent.

BAUGELDZINSEN DER MÜNCHENERHYP
10 JAHRE ZINSFESTSCHREIBUNG | IN %



Stand: 02.01.2019

Zuwächse erzielten wir im Inlands- wie im Auslandsgeschäft. Das Inlandsgeschäft stieg um 6 Prozent auf über 1,3 Mrd. Euro, während sich das Auslandsgeschäft – auch aufgrund des im Berichtsjahr wieder intensivierten US-Geschäfts – mit rund 1,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelte. Dabei entfielen auf Frankreich und die USA mit jeweils rund 30 Prozent die größten Anteile, gefolgt von Großbritannien, den Niederlanden und Spanien.

Nach einem noch eher verhaltenen ersten Halbjahr war das zweite Halbjahr der Volumentreiber. Auch auf der Ertragsseite waren wir mit dem Ergebnis des gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäfts zufrieden, zumal das Wettbewerbsumfeld schwierig war. So sorgten der Brexit und die Handelspolitik der USA für Unsicherheit an den Investmentmärkten. Überdies führte der extrem ausgeprägte Wettbewerb der letzten Jahre durch den Mangel an Investitionsalternativen zu einem Preisauftrieb von Immobilien, der die Renditen deutlich sinken ließ.

Für die MünchenerHyp mit ihrer eher konservativen Finanzierungsausrichtung und dem Fokus auf klassische Bestandsfinanzierungen bedeutete dies ein durchaus herausforderndes Umfeld. Wir haben uns dem Preiswettbewerb gestellt, die durchschnittlichen Darlehensgrößen erhöht und den Neugeschäftsprozess weiter optimiert. Somit konnten wir bei gleichbleibender Qualität eine größere Anzahl an Neugeschäftsanfragen bearbeiten.

Eine wichtige Rolle spielte in diesem Zusammenhang die Hereinnahme von großvolumigeren Underwritings bei nachträglicher Syndizierung vorwiegend in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Kapitalmarktgeschäft

Die hohen regulatorischen Anforderungen und niedrige Assetspreads bestimmten weiterhin unsere Anlagestrategie mit Wertpapieren der öffentlichen Hand und Banken. Durch das noch bis zum Jahresende laufende Kaufprogramm der EZB handelten Staatsanleihen und mit kleineren Abstrichen auch Covered Bonds weiter auf teuren Niveaus.

Entsprechend unserer Geschäftsstrategie agierten wir auch im vergangenen Jahr im Kapitalmarktgeschäft zurückhaltend: Per saldo wurde das Bestandsvolumen um knapp 1,2 Mrd. Euro auf 4,5 Mrd. Euro reduziert. Der Bestand Italien wurde vollständig abgebaut. Das Neugeschäftsvolumen lag im Jahr 2018 bei 7 Mio. Euro nach 25 Mio. Euro im Jahr 2017.

Refinanzierung

Unsere erste Benchmarkemission des Berichtsjahres begaben wir im Juli mit einem Emissionsvolumen von 500 Mio. Euro. Die Laufzeit des Hypothekenpfandbriefs beträgt neun Jahre und vier Monate und der Kupon liegt bei 0,625 Prozent. Der Emissionsspread zur Swap-Mitte lag bei minus 8 Basis-

punkten. Der Bond wurde von 52 Investoren aus zwölf Staaten gezeichnet. Der größte Anteil wurde mit 61 Prozent in Deutschland platziert, gefolgt von Großbritannien und weiteren europäischen Staaten. Bemerkenswert war die Rückkehr der klassischen Pfandbriefinvestoren, wie Versicherungen, Zentralbanken und Asset-Manager, nachdem die EZB erst kurz zuvor das Ende ihres Kaufprogramms angekündigt hatte.

40 %
des Emissionsvolumens des ökologischen ESG Pfandbriefs wurden von auf nachhaltige Anlagen spezialisierten Investoren gezeichnet.

Im November betraten wir mit der erfolgreichen Emission des ersten ökologischen ESG Pfandbriefs Neuland. Wir sind damit der erste Emittent, der ESG Pfandbriefe sowohl nach sozialen als auch nach ökologischen Nachhaltigkeitskriterien begeben hat. Die Benchmarkemission hat ein Volumen von 500 Mio. Euro und wurde sehr stark nachgefragt. Rund 40 Prozent des Emissionsvolumens wurden von Investoren gezeichnet, die sich auf grüne und nachhaltige Investments spezialisiert haben. Die Laufzeit ist fünf Jahre und ein Monat. Der Kupon beträgt 0,250 Prozent. Das Marktinteresse zeigte sich zudem in den 80 Kaufaufträgen aus 14 Staaten, wobei in Deutschland der größte Anteil gezeichnet wurde. Die Emission wurde zu einem Preis von 8 Basispunkten unter Swap-Mitte platziert.

Schwerpunkt unserer Fremdwährungsemissionen war erneut der Schweizer Franken mit einem Volumen von 1.120 Mio. CHF. Der Anteil an Fremdwährungsemissionen stieg im Berichtsjahr dadurch auf 23 Prozent.

Im Berichtsjahr emittierten wir folgende Pfandbriefe in Schweizer Franken: Im April begaben wir einen Hypothekenpfandbrief über 250 Mio. CHF mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Im Mai konnten wir ein Marktfenster für die Platzierung einer ungedeckten Schweizer-Franken-Anleihe mit einem Volumen von 120 Mio. CHF und einer Laufzeit von fünf Jahren und sieben Monaten erfolgreich nutzen. Dieser Anleihe folgten ein zehnjähriger Hypothekenpfandbrief mit einem Volumen von 150 Mio. CHF im Juni und zwei weitere zweijährige Pfandbriefe in Höhe von 200 Mio. CHF bzw. 75 Mio. CHF im August. Im Oktober haben wir einen Hypothekenpfandbrief über 125 Mio. CHF im Benchmarkformat begeben können. Zum Jahresende emittierten wir im Dezember einen weiteren zweijährigen Hypothekenpfandbrief in Höhe von 200 Mio. CHF.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stand lediglich eine großvolumige Fälligkeit – ein Öffentlicher Pfandbrief mit einem Volumen von 0,75 Mrd. Euro – zur Rückzahlung im Oktober an.

Das gesamte Emissionsvolumen der MünchenerHyp am Kapitalmarkt betrug im Berichtsjahr 4,3 Mrd. Euro. Bei der gedeckten Refinanzierung entfielen auf Hypothekenpfandbriefe 3,0 Mrd. Euro, auf die ungedeckte Refinanzierung 1,3 Mrd. Euro. Weiterhin wurden aufgrund der geschäftsstrategischen Ausrichtung der MünchenerHyp keine Öffentlichen Pfandbriefe begeben.

Im Berichtsjahr haben wir ein neues Einlagenprodukt für Privatkunden der Genossenschaftlichen FinanzGruppe auf den Markt gebracht, das GenoFestgeld. Dieses haben wir im Jahr 2017 verbundkonform entwickelt und dessen Technik und Marktgängigkeit in Pilotphasen erfolgreich getestet. Mit dem GenoFestgeld erweitern wir unseren Refinanzierungsmix.

Das GenoFestgeld wird exklusiv über die Partnerbanken der MünchenerHyp in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe vertrieben, somit verbleibt die Liquidität innerhalb des genossenschaftlichen Sektors. Das GenoFestgeld hat aktuell eine Laufzeit von einem Jahr und weist einen attraktiven Zinssatz auf. Es können monatlich Beträge von 10.000 bis 100.000 Euro angelegt werden. Bei den Kunden und Partnerbanken fand das GenoFestgeld bald eine gute Resonanz. Bis zum Jahresende 2018 konnten wir auf diesem Weg Einlagen in einem Volumen von rund 100 Mio. Euro einwerben. Überdies gewannen wir weitere Banken aus der Genossenschaftlichen FinanzGruppe neu als Partner.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

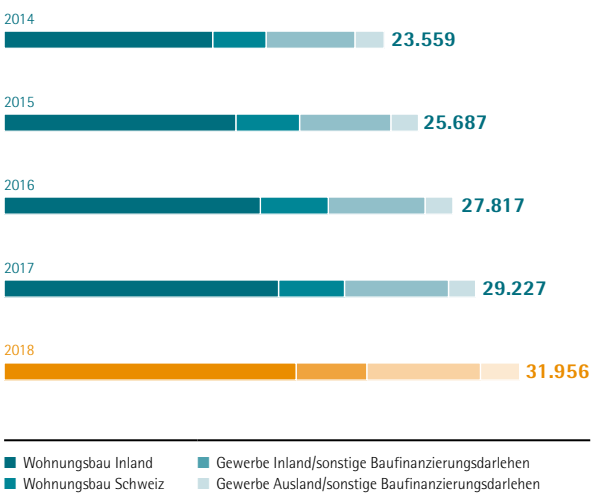
- **Bestände an Hypothekenfinanzierungen auf rund 32 Mrd. Euro ausgeweitet**
- **Harte Kernkapitalquote von 21,7 Prozent liegt deutlich über den Anforderungen der Aufsicht**
- **Zins- und Provisionsüberschuss steigt um 14 Prozent auf 207,6 Mio. Euro**
- **Jahresüberschuss steigt um 5 Prozent auf 48,7 Mio. Euro**

Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme wuchs bis zum Jahresende 2018 auf 40,4 Mrd. Euro, nach 38,9 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2017. Der Anstieg ist erneut auf das anhaltend gute Neugeschäft zurückzuführen.

Der Bestand an Hypothekenfinanzierungen konnte im Jahresverlauf um 2,7 Mrd. Euro auf rund 32,0 Mrd. Euro ausgeweitet werden. Wachstumsstärkstes Segment mit einem Plus von 1,1 Mrd. Euro war die private Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland.

BESTANDSENTWICKLUNG MÜNCHENERHYP 2014–2018
IN MIO. €



Der Bestand an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen gliedert sich wie folgt auf: Im Inland beträgt er 18,1 Mrd. Euro (Vorjahr 17,0 Mrd. Euro), im Ausland 4,4 Mrd. Euro (Vorjahr 4,1 Mrd. Euro). Dabei handelt es sich ausnahmslos um die Finanzierung von Wohnimmobilien in der Schweiz.

Der Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen betrug 9,5 Mrd. Euro (Vorjahr 8,1 Mrd. Euro). Davon entfallen 2,4 Mrd. Euro (Vorjahr 1,9 Mrd. Euro) auf Finanzierungen im Ausland. Bedeutendster Auslandsmarkt ist dabei Großbritannien mit 21 Prozent (Vorjahr 25 Prozent), gefolgt von den USA mit 19 Prozent (Vorjahr 10 Prozent), den Niederlanden mit 17 Prozent (Vorjahr 21 Prozent) und Frankreich mit ebenfalls 17 Prozent (Vorjahr 18 Prozent).

Der Bestand an Krediten und Wertpapieren von Staaten und Banken reduzierte sich entsprechend unserer Geschäfts- und Risikostrategie weiter von 5,7 Mrd. Euro auf 4,5 Mrd. Euro; davon sind 2,3 Mrd. Euro Wertpapiere und Schuldverschreibungen.

Der Saldo aus stillen Lasten und stillen Reserven im Wertpapierbestand betrug zum Jahresende 2018 plus 41 Mio. Euro (Vorjahr plus 58 Mio. Euro). Darin gehen stille Lasten in Höhe von 1 Mio. Euro (Vorjahr 1 Mio. Euro) aus Wertpapieren aus den Peripheriestaaten des Euroraums und Banken dieser Staaten ein. Das Gesamtvolumen dieser Wertpapiere betrug zum Jahresende 2018 noch 0,3 Mrd. Euro (Vorjahr 0,4 Mrd. Euro).

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

Der Bestand an langfristigen Refinanzierungsmitteln erhöhte sich um 0,6 Mrd. Euro auf 34,7 Mrd. Euro. Davon entfielen 25,0 Mrd. Euro auf Hypothekenpfandbriefe, 2,4 Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 7,3 Mrd. Euro auf ungedeckte Schuldverschreibungen. Das Gesamtvolumen der Refinanzierungsmittel – inklusive Geldmarktmitteln und Kundeneinlagen – stieg von 36,4 Mrd. Euro im Vorjahr auf 37,9 Mrd. Euro zum 31. Dezember 2018.

Die Position „Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden" gliedert sich wie folgt:

ANDERE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KUNDEN
IN TSD. €

	Restlaufzeit unter einem Jahr	Restlaufzeit über einem Jahr	Gesamt
Andere Verbindlichkeiten gegenüber Kunden per 31.12.2018	**1.204.031**	**2.289.637**	**3.493.668**
Namenschuldverschreibungen	10.759	1.303.470	1.314.229
davon Institutionelle Anleger	10.716	1.291.470	1.302.186
Schuldscheindarlehen Passiv	795.928	816.167	1.612.095
davon Institutionelle Anleger	390.556	619.667	1.010.223
Sonstige	397.344	170.000	567.344
davon Institutionelle Anleger	276.777	170.000	446.777

Die Geschäftsguthaben wuchsen um 27,7 Mio. Euro auf 1.032,6 Mio. Euro. Insgesamt betrugen die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel 1.442,0 Mio. Euro (Vorjahr 1.390,9 Mio. Euro).

Das harte Kernkapital erhöhte sich von 1.316 Mio. Euro im Vorjahr auf 1.369,7 Mio. Euro. Die harte Kernkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 21,7 Prozent (Vorjahr 23,8 Prozent), die Kernkapitalquote betrug ebenfalls 21,7 Prozent (Vorjahr 23,8 Prozent) und die Gesamtkapitalquote 22,9 Prozent (Vorjahr 25,2 Prozent). Die Leverage Ratio belief sich zum 31. Dezember 2018 unverändert auf 3,4 Prozent.

Ertragsentwicklung

Der Zinsüberschuss[1] erhöhte sich um 23,5 Mio. Euro oder 9,2 Prozent auf 280,1 Mio. Euro. Wir konnten diesen damit wie prognostiziert steigern. Der Zuwachs beruht insbesondere auf dem erfolgreichen Neugeschäft im Berichtsjahr und in den Vorjahren.

Die Provisionsaufwendungen betrugen 81,9 Mio. Euro. Sie lagen damit nahezu auf Vorjahresniveau. Bei auf 9,4 Mio. Euro gestiegenen Provisionserträgen betrug der Provisionssaldo[2] minus 72,5 Mio. Euro, nach minus 74,5 Mio. Euro im Vorjahr.

Daraus ergab sich ein Zins- und Provisionsüberschuss[3] in Höhe von 207,6 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Zuwachs um 25,5 Mio. Euro oder 14 Prozent.

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 14,8 Mio. Euro auf 108,4 Mio. Euro. Der Personalaufwand stieg dabei um 4,1 Mio. Euro oder 9,0 Prozent. Neben tariflichen Steigerungen wirkte sich hier vor allem der weitere Aufbau von Mitarbeitern aus.

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

Die anderen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich um 10,7 Mio. Euro oder 22,4 Prozent. Die Bank investierte auch 2018 in die Optimierung der Prozesse. Hinzu kamen Aufwendungen für einen Eintritt in den österreichischen Immobilienfinanzierungsmarkt für Retailkunden, der für 2019 geplant ist. Erneut gestiegen sind die regulatorischen Kosten.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen lagen mit 5,2 Mio. Euro um 0,8 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand[4] belief sich auf insgesamt 113,6 Mio. Euro gegenüber 99,6 Mio. Euro im Vorjahr. Die Cost-Income-Ratio[5] lag unverändert bei 55 Prozent.

Der Saldo aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen betrug minus 5,6 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge[6] erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 12 Prozent auf 88,4 Mio. Euro.

Der Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft" belief sich nach der Zuführung zu den Vorsorgereserven nach § 340f HGB auf minus 12,7 Mio. Euro. Die Kreditrisikosituation war weiterhin unauffällig. Der Saldo der Veränderung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft (inklusive Direktabschreibungen) betrug minus 1,2 Mio. Euro (Vorjahr plus 10,5 Mio. Euro).

Aus dem Verkauf von Schuldscheindarlehen und der Rücknahme von Namenspapieren und Schuldverschreibungen errechnet sich per saldo ein Aufwand von 1,3 Mio. Euro.

Die „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren" betrugen plus 0,3 Mio. Euro.

Das Ergebnis aus der normalen Geschäftstätigkeit betrug 76,0 Mio. Euro.

Nach einem Steueraufwand von 27,3 Mio. Euro verbleibt ein Jahresüberschuss von 48,7 Mio. Euro, der um 5 Prozent höher als im Vorjahr ausfällt.

[4] 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.
[5] Prozentualer Anteil vom Verwaltungsaufwand am Zins- und Provisionsüberschuss.
[6] Saldo der Positionen 1 bis 10 der Gewinn- und Verlustrechnung.

RATING, NACHHALTIGKEIT UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- **Pfandbriefe der MünchenerHyp von Moody's weiter mit Bestnote Aaa geratet**
- **ISS-oekom hebt Nachhaltigkeitsrating auf die aktuelle Spitzennote B–**
- **Leverage Ratio unverändert bei 3,4 Prozent**
- **Mindestquote für das harte Kernkapital im Rahmen des SREP bei 8,5 Prozent**

Rating

Sowohl die sogenannte Basiskreditrisikoeinschätzung (Baseline Credit Assessment, BCA, das Stand-Alone-Rating der Bank) als auch das finale Rating der Bank – einschließlich der externen Unterstützung durch Regierung und Genossenschaftliche FinanzGruppe – ließ die Ratingagentur Moody's im Jahr 2018 unverändert. Im August 2018 änderte sie jedoch das Rating für unbesicherte Verbindlichkeiten (Senior Unsecured).

Der Grund dafür ist eine Veränderung der Ratingmethodik von Moody's. Die Ratingagentur geht nunmehr davon aus, dass durch die nationale Umsetzung der EU-Richtlinie zur Sanierung und Abwicklung von Finanzinstituten (Bank Recovery and Resolution Directive, BRRD) in Deutschland bei vielen Banken die Unterstützung durch die Bundesregierung schwächer ausfallen wird. Die Veränderung traf deshalb nicht nur die MünchenerHyp, sondern zugleich die 14 Banken in Deutschland, die von Moody's geratet werden. Das bisherige „Senior Unsecured" wird jetzt von Moody's als „Junior Senior Unsecured" bezeichnet und wurde um eine Stufe nach unten geratet. Zugleich erhielten strukturierte Geldaufnahmen die Bezeichnung „Senior Unsecured" und wurden um eine Stufe nach oben geratet.

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

Beim Pfandbriefrating wird für die vorzuhaltende Überdeckung selbst für die Höchstnote Aaa von Moody's weiterhin nur die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen verlangt. Es ist somit keine freiwillige Überdeckung erforderlich. Das bedeutet, dass im Worst Case, das heißt der Insolvenz der Bank, auch nur die gesetzliche Überdeckung in der Deckungsmasse enthalten ist.

DIE AKTUELLEN RATINGS IM ÜBERBLICK

	Rating
Öffentliche Pfandbriefe	Aaa
Hypothekenpfandbriefe	Aaa
Junior Senior Unsecured	A2
Senior Unsecured	Aa3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Prime-1
Langfristige Depositen	Aa3

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

Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr haben wir unser Nachhaltigkeitsengagement weiter ausgebaut und das strategische Ziel, Nachhaltigkeit im Kerngeschäft der Bank zu verankern, konsequent weiterverfolgt. So haben wir mit der Einführung des Familiendarlehens unser Angebot an nachhaltigen Immobilienfinanzierungen erweitert. Im Jahr 2018 betrug der Anteil der nachhaltigen Darlehen (MünchenerHyp Grünes Darlehen und MünchenerHyp Familiendarlehen) 13 Prozent am Privatkundenneugeschäft, das heißt, mittlerweile ist jedes achte Darlehen an Privatkunden ein nachhaltiges. Mit der Emission des ersten ökologischen ESG Pfandbriefs haben wir zudem die nachhaltige Refinanzierung unserer Immobilienfinanzierungen verstärkt.

13 %
des Privatkundenneugeschäfts entfallen auf nachhaltige Finanzierungen.

Die Nachhaltigkeitsratingagentur ISS-oekom hob das Rating der MünchenerHyp von C+ auf B– an, die derzeitige Spitzennote in der Kategorie „Financials/Mortgage & Public Sector Finance". Im Einzelnen bewertet ISS-oekom das ökologische Engagement der MünchenerHyp mit B– und das soziale Engagement mit B. Damit gehört die MünchenerHyp wieder zu den drei am besten bewerteten Instituten in der Vergleichsgruppe und führt weiterhin den „Prime Status".

Anfang des Jahres 2019 hat die Agentur imug das Rating der MünchenerHyp angehoben. Das Nachhaltigkeitsrating liegt jetzt bei „positiv", die Bewertung von Hypothekenpfandbriefen ebenfalls bei „positiv" und von Öffentlichen Pfandbriefen bei „sehr positiv".

Die Nachhaltigkeitsratingagentur Sustainalytics hat unser Rating ebenfalls angehoben. Wir erreichen nun 65 von 100 Punkten.

Die Entwicklung der Nachhaltigkeitsratings seit 2016 auf einen Blick:

DIE ENTWICKLUNG DER NACHHALTIGKEITSRATINGS SEIT 2016

		2016	2017	2018
		Corporate Responsibility Prime rated by oekom research	Corporate Responsibility Prime rated by oekom research	Corporate Responsibility Prime rated by ISS-oekom
ISS-oekom		C+	C+	B–
imug	Unbesicherte Anleihen:	positiv (B)	positiv (B)	positiv (BB)
	Hypothekenpfandbriefe:	positiv (BBB)	positiv (BBB)	positiv (BBB)
	Öffentliche Pfandbriefe:	sehr positiv (A)	positiv (BBB)	sehr positiv (A)
Sustainalytics		**57 von 100 Punkten**	**60 von 100 Punkten**	**65 von 100 Punkten**

Gesonderter nichtfinanzieller Bericht

Die MünchenerHyp veröffentlicht erstmals für das Geschäftsjahr 2018 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht gemäß dem „Gesetz zur Stärkung der nichtfinanziellen Berichterstattung der Unternehmen in ihren Lage- und Konzernlageberichten" (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz). Der nichtfinanzielle Bericht erscheint zeitgleich mit dem Geschäftsbericht gesondert im Internetauftritt der Bank sowie im elektronischen Bundesanzeiger.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Basel III

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

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

Im Rahmen von Basel III wurde zudem die sogenannte Leverage Ratio eingeführt, mit der eine Grenze von 3 Prozent für das gesamte nominale Aktivvolumen im Verhältnis zum Eigenkapital festgelegt wird. In der Vergangenheit war diese Kennziffer nur zu melden, seit dem 1. Januar 2019 ist sie zwingend einzuhalten. Zum Jahresultimo 2018 erreichte die MünchenerHyp eine Leverage Ratio von 3,4 Prozent.

Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht finalisierte Ende 2017 die Kapitalregeln für Kreditinstitute. Das Regelwerk umfasst insbesondere Überarbeitungen sowohl des Standardansatzes als auch der internen Ansätze für die Berechnung von Risikogewichten bei Kreditrisiken, die verbindliche Festlegung eines neuen Standardansatzes für Operationelle Risiken und die Einführung eines Floors von 72,5 Prozent zur Limitierung der Effekte von internen Ansätzen gegenüber den Standardansätzen. Das bedeutet, dass vor allem Banken mit geringen Risikogewichten, wie die MünchenerHyp, von den Veränderungen betroffen sein werden. So wird die Einführung des Floors negative Auswirkungen auf die Eigenkapitalquoten der MünchenerHyp

haben. Aufgrund unserer sehr guten Kapitalausstattung erwarten wir aber nach aktuellem Stand allein aus der Einführung des Floors keinen weiteren Eigenkapitalbedarf.

Wir verfolgen stets aufmerksam die Diskussionen und Veröffentlichungen der verschiedenen Regulatoren. Da auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene von verschiedenen Institutionen teilweise unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, ist es jedoch schwierig, sich frühzeitig voll und ganz auf die zukünftigen Anforderungen einzustellen. Wir werden uns deshalb wie bisher gründlich vorbereiten, aber mit der Umsetzung von neuen Vorschriften in der Regel bis zur finalen Version des jeweiligen Regelwerks warten. Wir erachten es als notwendig, dass die Regulatoren – insbesondere der IT – weiterhin für die Umsetzung angemessene Zeiträume gewähren.

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

Einheitliche europäische Bankenaufsicht
Die EZB führte 2018 wieder den jährlichen Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) durch, bei dem das Geschäftsmodell, die interne Governance sowie die Kapital- und Liquiditätsausstattung einer sorgfältigen Prüfung unterworfen wurden. Daraus abgeleitet werden gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen an Eigenkapital und Liquidität gestellt. Für die MünchenerHyp wurde dabei im Rahmen des SREP für das Jahr 2019 eine zwingend einzuhaltende Mindestquote von 8,5 Prozent für das harte Kernkapital festgesetzt.

Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk)
Die MaRisk wurden zuletzt Ende 2017 aktualisiert und die neuen Anforderungen fristgerecht im Jahr 2018 implementiert.

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 waren nur überschaubare Erweiterungen erforderlich.

SITZ, ORGANE, GREMIEN UND PERSONAL

Sitz

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

Organe und Gremien

Zum Jahresende 2018 schied Bernhard Heinlein aus dem Vorstand der MünchenerHyp aus und ging in den Ruhestand. Er gehörte dem Vorstand der Bank seit dem Jahr 2008 an. Der Aufsichtsrat dankte Bernhard Heinlein für sein erfolgreiches und engagiertes Wirken.

Zum 1. Januar 2019 berief der Aufsichtsrat Dr. Holger Horn als Mitglied des Vorstands der MünchenerHyp. Zuvor war Dr. Horn Mitglied des Vorstands der Depfa Bank in Dublin.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Berichtsjahr hat sich der Personalaufbau fortgesetzt. Zur Besetzung der offenen Stellen konnten insgesamt 80 neue Kolleginnen und Kollegen gewonnen werden. Somit lag auch im vergangenen Jahr ein Schwerpunkt der Personalarbeit in der Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Zahl der Neueinstellungen war auch getrieben von 40 Kolleginnen und Kollegen, die die Bank verlassen haben. Mit einer Fluktuationsquote von nur 5,3 Prozent liegt die Bank weiterhin unter dem Branchendurchschnitt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Personalarbeit lag in der Führungskräfteentwicklung. Im Laufe des Jahres 2018 konnten alle Führungskräfte über alle Hierarchieebenen hinweg sich eingehend mit den neuen Führungsleitlinien der Bank auseinandersetzen.

550 Mitarbeiter

und 12 Auszubildende waren im Jahresdurchschnitt bei der MünchenerHyp beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Bank 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter[7] (Vorjahr 509) sowie 12 Auszubildende (Vorjahr 11). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit hat sich bedingt durch die zahlreichen Neueintritte der letzten beiden Jahre von 11,3 auf 10,9 Jahre reduziert.

Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

Der Aufsichtsrat der MünchenerHyp hat im Jahr 2016 eine Frauenquote für den Aufsichtsrat, Vorstand und für die beiden Ebenen unterhalb des Vorstands festgelegt. Die Zielquote beträgt für den Aufsichtsrat und die zwei Führungsebenen unterhalb des Vorstands 20 Prozent, für den Vorstand 33 Prozent. Im Berichtsjahr betrug die Frauenquote auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 17 Prozent und auf der zweiten Führungsebene 18 Prozent, im Aufsichtsrat 8 Prozent und im Vorstand 0 Prozent. Der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats der MünchenerHyp hat im Jahr 2017 eine Empfehlung beschlossen, die Zielquoten bis Ende Oktober 2021 zu realisieren. Unabhängig davon versteht sich die MünchenerHyp in gesellschaftlicher, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht als ein modernes Unternehmen, für das die Förderung des unterrepräsentierten Geschlechts selbstverständlicher Bestandteil der gelebten Führungskultur ist.

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

RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

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

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

Der 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 zur Risikotragfähigkeit und zu den Kreditrisiken, den OpRisk-Berichten sowie des Risikoberichts gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk).

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

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

Adressenausfallrisiko

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

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

Wir achten darauf, im Hypothekengeschäft überwiegend erstrangige Darlehen mit moderaten Beleihungsausläufen zu vergeben. Dabei stellen wir auf den Beleihungswert ab. Dieser liegt deutlich unter dem Marktwert, der zudem stärker schwanken kann. Der Beleihungswert wird in der Regel nur bei der Darlehensvergabe ermittelt und während der Darlehenslaufzeit nicht angepasst. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

GESAMTBESTAND HYPOTHEKEN- UND SONSTIGE DARLEHEN
EINSCHLIESSLICH OFFENER ZUSAGEN IN €

Beleihungsauslauf	31.12.2018	Relativ	31.12.2017	Relativ
bis 60 %	14.720.901.589,27	42,8 %	14.296.965.287,66	45,6 %
60,01 % bis 70 %	6.820.895.373,58	19,8 %	6.280.906.478,52	20,0 %
70,01 % bis 80 %	6.960.099.522,16	20,2 %	6.682.115.544,81	21,3 %
80,01 % bis 90 %	2.676.516.392,51	7,8 %	2.272.306.838,37	7,2 %
90,01 % bis 100 %	1.795.904.046,61	5,2 %	1.053.463.631,24	3,4 %
Über 100 %	1.412.897.435,12	4,1 %	755.022.711,92	2,4 %
Ohne	2.908.425,35	0,0 %	15.847.972,98	0,1 %
Summe	**34.390.122.784,60**	**100,0 %**	**31.356.628.465,50**	**100,0 %**

Die regionale Verteilung innerhalb Deutschlands zeigt die folgende Übersicht:

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

Region	31.12.2018	Relativ	31.12.2017	Relativ
Baden-Württemberg	3.010.586.219,34	8,8 %	2.794.684.631,11	8,9 %
Bayern	6.318.757.224,94	18,4 %	5.849.474.855,94	18,7%
Berlin	1.671.039.470,92	4,9 %	1.515.024.630,55	4,8 %
Brandenburg	568.281.726,53	1,7 %	549.477.361,59	1,8 %
Bremen	99.892.194,27	0,3 %	93.497.213,85	0,3 %
Hamburg	954.465.248,40	2,8 %	936.793.198,61	3,0 %
Hessen	2.057.864.034,04	6,0 %	1.742.536.130,56	5,6 %
Mecklenburg-Vorpommern	408.844.173,55	1,2 %	384.874.380,79	1,2 %
Niedersachsen	2.304.961.954,58	6,7 %	2.102.093.778,96	6,7 %
Nordrhein-Westfalen	4.872.993.885,28	14,2 %	4.502.314.653,67	14,4 %
Rheinland-Pfalz	1.394.665.008,86	4,1 %	1.227.865.749,56	3,9 %
Saarland	331.578.228,58	1,0 %	276.568.563,00	0,9 %
Sachsen	925.694.734,24	2,7 %	873.208.941,08	2,8 %
Sachsen-Anhalt	529.484.804,74	1,5 %	479.890.424,73	1,5 %
Schleswig-Holstein	1.786.195.963,33	5,2 %	1.694.132.583,00	5,4 %
Thüringen	312.876.008,63	0,9 %	317.419.939,59	1,0 %
Summe Inland	**27.548.180.880,23**	**80,1 %**	**25.339.857.036,59**	**80,8 %**

Die Verteilung international zeigt die folgende Übersicht:

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

Staat	31.12.2018	Relativ	31.12.2017	Relativ
Österreich	136.406.356,80	0,4 %	117.228.434,45	0,4 %
Frankreich	428.521.831,12	1,2 %	334.128.112,01	1,1 %
Großbritannien	506.310.386,23	1,5 %	457.267.526,70	1,5 %
Spanien	305.926.931,31	0,9 %	241.773.685,93	0,8 %
Luxemburg	64.994.688,44	0,2 %	80.026.000,00	0,3 %
Schweiz	4.444.846.106,56	12,9 %	4.163.212.729,66	13,3 %
Niederlande	421.798.450,39	1,2 %	392.584.077,07	1,3 %
Belgien	43.445.424,60	0,1 %	43.455.852,39	0,1 %
USA	489.691.728,92	1,4 %	187.095.010,70	0,6 %
Summe Ausland	**6.841.941.904,37**	**19,9 %**	**6.016.771.428,91**	**19,2 %**
Summe insgesamt	**34.390.122.784,60**	**100,0 %**	**31.356.628.465,50**	**100,0 %**

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

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

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

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

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

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

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

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

GESAMTES KREDITGESCHÄFT
IN MIO. €

	Anfangsbestand	Zuführung	Auflösung	Verbrauch	Wechselkurs-bedingte und sonstige Veränderungen	Endbestand
EWB	46,5	4,9	-5,8	-6,3	1,3	40,6
PWB	13,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0

Marktpreisrisiken

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

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

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

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

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

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

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

Das Aktienrisiko ist für die MünchenerHyp gering und resultiert aus Beteiligungen an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Im Jahr 2017 hat die Bank zusätzlich in einem Mischfonds (als Spezialfonds der Union Investment) investiert, in dem ebenfalls eine Beimischung von Aktien möglich ist. Die Berechnung von Risikokennzahlen ist dabei an die Fondsgesellschaft übertragen, die Ergebnisse werden plausibilisiert und dann in die eigenen Systeme übernommen.

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

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

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

- Aufsichtsrechtliche Vorgaben: Die Zinsstrukturkurve wird in jeder Währung separat parallel um 200 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das jeweils schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- 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.
- Versteilerung/Verflachung: Die Zinsstrukturkurve wird gemäß der Guideline BCBS 368 in beide Richtungen rotiert.
- Historische Simulation:
  - Terroranschlag am 11. September 2001 in New York: Die Marktpreisänderungen zwischen dem 10. September 2001 und dem 24. September 2001 – das heißt, die unmittelbare Marktreaktion auf den Anschlag – werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
  - Finanzmarktkrise 2008: Die Zinsänderungen zwischen dem 12. September 2008 (letzter Bankarbeitstag vor der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers) und dem 10. Oktober 2008 werden auf das aktuelle Niveau übertragen.
  - Brexit: Veränderung der Zinsen und Wechselkurse im Zuge des Brexit-Referendums am 23. und 24. Juni 2016.

Der VaR des Gesamtbuchs (Zinsen, Währungen und Volatilitäten) zu einem Konfidenzniveau von 99 Prozent bei zehn Tagen Haltedauer betrug im Jahr 2018 maximal 15 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 11 Mio. Euro.

Die MünchenerHyp ist zwar ein Handelsbuchinstitut (nur für Futures), hat aber auch im Jahr 2018 wie seit 2011 weiterhin keine Handelsgeschäfte abgeschlossen.

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

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

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

- Parallelverschiebung: Alle Credit-Spreads werden um 100 Basispunkte nach oben und nach unten verschoben. Das schlechtere Ergebnis von beiden wird berücksichtigt.
- Historische Simulation des Ausfalls der Investmentbank Lehman Brothers: Das Szenario unterstellt eine unmittelbare Spreadänderung, die in dem Zeitraum von einem Bankarbeitstag vor Ausfall von Lehman Brothers bis vier Wochen danach gemessen wurde.
- Flucht in Staatstitel: Das Szenario bildet eine in der Vergangenheit deutlich sichtbare Risikoaversion in den Märkten ab. Die Spreads riskanter Risikoklassen steigen, während die Spreads sicherer Staatsanleihen zurückgehen.
- Euro-Krise: Das Szenario bildet die Spread-Entwicklung während der Euro-Krise im Zeitraum vom 1. Oktober 2010 bis 8. November 2011 ab. In diesem Zeitraum sind insbesondere die Spreads der Staatsanleihen mit schlechter Bonität stark angestiegen.

Der Credit-Spread-VaR des Gesamtbestandes zu einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Jahr Haltedauer betrug im Jahr 2018 maximal 95 Mio. Euro, im Durchschnitt lag er bei ca. 90 Mio. Euro.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko umfasst folgende Risiken:

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

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

Kurzfristige Sicherung der Zahlungsfähigkeit

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

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

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

1) Base Case: entspricht dem Steuerungsfall der Bank.
2) Bankstress: Die Reputation des Instituts verschlechtert sich, beispielsweise durch hohe Verluste in der Bilanz.
3) Marktstress: kurzzeitiges Event, das einen Teil des Finanzmarkts betrifft. Beispiele dafür sind der Terroranschlag vom 11. September 2001 oder die Finanzmarkt-/Staatsschuldenkrise.
4) Kombinierter Stress: gleichzeitiges Eintreten von Bank- und Marktstress.
5) Kombinierter Stress ohne Gegenmaßnahmen: Im Szenario 5 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 Cash Flows hergeleitet, zum Beispiel für die Inanspruchnahme unserer Liquiditätslinien bzw. Avale, die Inanspruchnahme der bereits getätigten Darlehenszusagen oder die Entwicklung von Collaterals. Darüber hinaus wurden alle Wertpapiere in unterschiedliche Liquiditätsklassen eingeteilt und daraus abgeleitet, welches Volumen im jeweiligen Szenario in welchem Zeitraum verkauft oder in ein Wertpapierpensionsgeschäft eingeliefert werden kann, um zusätzliche Liquidität zu generieren. Gesetzliche Restriktionen wie die 180-Tage-Regelung aus dem Pfandbriefgesetz werden dabei stets eingehalten. Das Ergebnis ist eine taggenaue Darstellung der verfügbaren Liquidität auf einen Horizont von drei Jahren in den drei Währungen Euro, US-Dollar und Schweizer Franken. Positionen in anderen Währungen sind vernachlässigbar. In den Stressszenarien erfolgt die Limitierung über unterschiedliche Horizonte als Frühwarnindikatoren je Szenario.

Darüber hinaus wird mindestens wöchentlich die Liquidity Coverage Ratio (LCR) inklusive eines Forecasts gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Sie wird zudem regelmäßig für alle relevanten Währungen (aktuell EUR und CHF) gesondert berechnet. Im Berichtsjahr lag die Quote stets deutlich über 100 Prozent.

Mittelfristige strukturelle Liquiditätsplanung

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

Die mittelfristige Liquiditätssteuerung gemäß MaRisk basiert auf der kurzfristigen Liquiditätssteuerung gemäß MaRisk, das heißt, beide verwenden dieselben Szenariodefinitionen und Modellierungsannahmen. Wegen des längeren Beobachtungszeitraums werden aber weitere Modellierungen berücksichtigt, die in der kurzfristigen Liquiditätssteuerung nicht ausschlaggebend sind. Das sind beispielsweise die

Neugeschäftsplanung oder laufende Kosten wie Gehälter und Steuern.

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

- kumulierter gesamter Cash-Flow-Bedarf,
- verfügbares ungedecktes und gedecktes Fundingpotenzial inklusive 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 quartalsweise die NSFR gemäß CRD IV über alle Währungen gerechnet. Sie wird zudem für alle relevanten Währungen (derzeit EUR und CHF) gesondert ausgewiesen. Da es gegenwärtig von der Aufsicht noch keine verbindliche Mindestgröße für die Einhaltung der NSFR gibt und die Werte stabil über 100 Prozent liegen, erfolgt im Moment noch keine aktive Steuerung dieser Kennzahl.

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

Zur Diversifizierung der Refinanzierung hat die Bank begonnen, das Einlagengeschäft aufzubauen. Zum Jahresende 2018 betrug das Bestandsvolumen rund 100 Mio. Euro.

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

Beteiligungsrisiko

Dies sind mögliche Verluste, die durch einen Kursverfall der Beteiligungen unter Buchwert auftreten können. Dies betrifft Beteiligungen, die die MünchenerHyp aus strategischen Gründen langfristig an Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe hält, 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 und Transaktionsfehler zugerechnet.

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

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

Risikotragfähigkeit

Die Fachkonzepte und Modelle zur Berechnung der Risikotragfähigkeit werden entsprechend den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen laufend weiterentwickelt. Die MünchenerHyp berechnete die Risikotragfähigkeit bis Ende 2018 sowohl im sogenannten Going-Concern als auch im Insolvenzfall. Die für die Steuerung relevante Methode war das sogenannte Going-Concern-Szenario, in dem ermittelt wird, ob die Bank nach dem Eintritt von Risiken aus allen Risikoarten noch eine Eigenkapitalquote über den gesetzlichen Vorgaben ausweist.

Zum Abzug gebracht werden Marktrisiken, Kreditausfallrisiken, Operationelle Risiken, Spread- und Migrationsrisiken, Beteiligungsrisiken, Immobilienrisiken sowie Modellrisiken, in

denen auch weitere nicht explizit aufgeführte Risiken subsumiert werden. Die Anrechnung der Risiken auf das Risikodeckungspotenzial erfolgt konservativ ohne Berücksichtigung von Diversifikationseffekten zwischen den Risikoarten.

Die Risikotragfähigkeit war im Berichtsjahr stets gegeben.

Zum Jahresende 2018 wurden die Methoden auf den sogenannten normativen und ökonomischen Ansatz umgestellt.

Verwendung von Finanzinstrumenten zur Absicherung

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

Rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementverfahren

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

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

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

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

UNTERNEHMENSPLANUNG

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

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

AUSBLICK – CHANCEN UND RISIKEN

- **Konjunkturperspektiven für 2019 eher verhalten**
- **Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien von Konjunkturabschwächung nicht wesentlich betroffen**
- **MünchenerHyp erwartet gute Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen**
- **Moderate Steigerung des Zinsüberschusses geplant**

Konjunktur und Finanzmärkte

Zum Jahresanfang 2019 hat sich die Stimmungslage der Wirtschaft eingetrübt. Auch die Konjunkturforscher sehen die weitere Entwicklung von Handel und Investitionen von hohen Unsicherheiten und Risiken begleitet. Zu den größten Risiken werden eine Ausweitung der Handelskonflikte der USA mit China und Europa, der Brexit sowie die nicht abschätzbaren Folgen einer weniger lockeren Geldpolitik der Notenbanken gezählt. Hinzu kommen überdies Anzeichen für eine stärker als erwartete Abschwächung der Konjunktur in China. Alles zusammen führt dazu, dass der IWF seine Prognose für das Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts auf 3,5 Prozent für das Jahr 2019 gesenkt hat. Für 2020 erwartet er eine leichte Verbesserung der Wachstumsrate auf 3,6 Prozent.

Die fragileren konjunkturellen Rahmenbedingungen beeinträchtigen auch die Konjunktur im Euroraum. Trotz der nach wie vor lockeren Geldpolitik der EZB und der guten Bedingungen am Arbeitsmarkt sind die politischen Unsicherheiten für die Konjunkturforscher so gewichtig, dass sie von einem Nachlassen der Wachstumsdynamik ausgehen. So rechnet der IWF mit einem Wirtschaftswachstum des Euroraums von 1,6 Prozent für 2019 und 1,7 Prozent für 2020.

1,0 %
Wirtschaftswachstum prognostiziert die Bundesregierung für 2019.

Nachdem die deutsche Wirtschaft bereits im zweiten Halbjahr 2018 an Tempo verloren hatte, wird für die Folgejahre keine Belebung des Aufschwungs erwartet. Wie deutlich das Auslaufen des Aufschwungs ausfallen wird, ist am Jahresanfang 2019 noch schwer abzuschätzen. Die Prognosen reichen von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf dem Niveau des Jahres 2018 bis zu einem Rückgang auf 1,1 Prozent. Der IWF beispielsweise hat im Januar 2019 seine Prognose für Deutschland sehr deutlich korrigiert. Er nahm sie um 0,6 Prozentpunkte auf nunmehr 1,3 Prozent für 2019 zurück. Noch zurückhaltender ist die Bundesregierung. Sie prognostiziert in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2019 ein Wachstum von 1,0 Prozent. Für das Jahr 2020 geht der IWF weiterhin von einem Wachstum von 1,6 Prozent aus. Dieses soll vor allem von der Binnennachfrage getragen werden. Darüber hinaus dürften die Staatsausgaben und die Bauinvestitionen die Wirtschaftsleistung stützen. Vor dem Hintergrund der nach wie vor hohen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft erwartet das Institut für Weltwirtschaft einen Anstieg der Bauinvestitionen in den Jahren 2019 und 2020 um jeweils rund 3 Prozent. Vorhergesagt wird auch ein leichter Anstieg der Verbraucherpreise auf rund 2 Prozent. Für den Arbeitsmarkt sind die Prognosen weiter positiv. Es wird mit einem Anstieg der Beschäftigten gerechnet, der jedoch aufgrund der nachlassenden konjunkturellen Dynamik etwas schwächer als in den Vorjahren ausfallen dürfte.

Angesichts der verhalteneren Wirtschaftsaussichten werden die Notenbanken in ihrer Geldpolitik im Jahr 2019 voraussichtlich zurückhaltender agieren. Die EZB wird zwar an ihren grundsätzlichen Bestrebungen, die Geldpolitik zu normalisieren, festhalten, Experten sind aber zunehmend skeptisch, ob im Herbst auch eine erste Zinserhöhung erfolgen wird. Aus aktuellen Marktsätzen heraus ist eine erste Zinserhöhung für den April 2020 zu erwarten. Die Bank of England dürfte ebenfalls zurückhaltend agieren, solange die Frage des Brexit ungelöst ist. Nach Äußerungen des Präsidenten der US-amerikanischen Notenbank plant diese 2019 weniger Zinsschritte als im Berichtsjahr. Die FED dürfte vor allem die weitere Entwicklung der Konjunktur in den USA beobachten und erst bei guten Wirtschaftsdaten weitere Anhebungen der Leitzinsen vornehmen. Erwartet werden maximal zwei Zinsschritte. In diesem Umfeld rechnen wir für Ende 2019 mit leicht steigenden Zinsen und sehen die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen in einer Bandbreite von 0,50 bis 0,75 Prozent.

An den Devisenmärkten sind derzeit nur geringe Veränderungen des US-Dollar-Kurses zum Euro zu erwarten. Denn der Euro wird von der Schwäche der deutschen Industrie, politischen Entwicklungen und einer möglichen Verschiebung einer Zinserhöhung durch die EZB belastet. Trotz etwas besserer Wirtschaftsdaten in den USA ist nicht mit einem Erstarken des US-Dollar zu rechnen, da die Handelskonflikte der USA und mehr Zurückhaltung bei den Zinserhöhungen dem entgegenstehen. Der Schweizer Franken wird aufgrund der politischen Unsicherheiten und der stabilen Schweizer Wirtschaft seinen Status als „sicheren Hafen" vorerst beibehalten. Sollten sich die politischen Unsicherheiten in Europa wieder legen, dürften leichte Kursrückgänge zu verzeichnen sein.

130 Mrd. Euro
Emissionsvolumen an Benchmark-Covered-Bonds werden für 2019 erwartet.

Für die Covered-Bond-Märkte wird für 2019 ein Emissionsvolumen von Benchmark-Anleihen in Höhe von rund 130 Mrd. Euro prognostiziert. Dieses würde sich damit auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Die größten Marktanteile werden voraussichtlich wieder auf Deutschland und Frankreich entfallen. Die Prognose für die Covered-Bond-Märkte beruht zum einen darauf, dass eine Fortsetzung der starken Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen erwartet wird. Zum anderen steigt das Fälligkeitsvolumen mit 102 Mrd. Euro deutlich gegenüber den Vorjahren, was nach Markteinschätzungen ein hohes Neuemissionsvolumen unterstützen wird. Noch nicht abzusehen ist, wie sich die politischen Unsicherheiten und die wirtschaftliche Entwicklung auf die Covered-Bond-Märkte auswirken werden. Nach dem Ende des Ankaufsprogramms der EZB (CBPP 3) dürften die Risikoaufschläge wieder steigen. Dazu beitragen dürfte auch die Rückkehr klassischer Investoren. Abnehmen werden hingegen die noch von der EZB getätigten Reinvestitionen im Rahmen des CBPP 3.

Immobilien- und Immobilienfinanzierungsmärkte

Die schwächere Konjunkturlage und die politischen Unsicherheiten werden sich nach breiter Experteneinschätzung im Jahr 2019 nicht wesentlich auf die Nachfrage an den Immobilienmärkten auswirken. Somit sind die Perspektiven für die Mehrheit der Märkte, auf denen die MünchenerHyp Finanzierungen vergibt, weiterhin positiv.

Allen voran gilt dies für den deutschen Immobilienmarkt, und zwar sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien.

Am Wohnimmobilienmarkt ist vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft eine deutliche Ausweitung der Bautätigkeit recht unwahrscheinlich. Die bedarfsdeckende Zahl von 350.000 bis 400.000 Wohnungen wird deshalb aller Voraussicht nach auch im Jahr 2019 nicht erreicht werden. Somit wird auf dem Mietermarkt wie auch auf dem Käufermarkt insgesamt die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen, insbesondere in den Metropol- und Wachstumsregionen.

Getragen wird diese Entwicklung von einem nach wie vor niedrigen Zinsniveau, das sich zu Jahresanfang 2019 sogar leicht rückläufig entwickelte. Da keine gravierenden Änderungen des geldpolitischen Kurses der EZB zu erwarten sind, ist davon auszugehen, dass sich die Zinsen im Jahresverlauf mit leichten Schwankungen weiter auf den niedrigen Niveaus des Vorjahres bewegen werden. Zudem wird die Nachfrage nach Wohnraum durch die steigenden Haushaltszahlen befördert. Diese nehmen deutlich stärker zu als die Zahl der neuen Wohnungen.

Da die Nachfrage das Angebot auch 2019 übersteigen wird, ist nicht mit einem Rückgang der Kauf- und Mietpreise zu rechnen. Es wird jedoch von vielen Experten erwartet, dass sich die Steigerungsraten im Bundesdurchschnitt aufgrund der erreichten Preisniveaus leicht abschwächen werden. Hinzu kommt, dass sich die Regionen in Deutschland im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung noch mehr differenzieren werden. Strukturschwache Regionen werden weiter Einwohner verlieren; hingegen werden die Zuzüge in das Umland der Top-7-Städte und die prosperierenden Wirtschaftsstandorte anhalten.

Trotz Angebotsknappheit und niedriger Renditen werden aufgrund der hohen Attraktivität des Markts deutsche Wohnimmobilien bei institutionellen Investoren weiterhin sehr gefragt sein.

Ein wesentlicher Faktor für die große Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen waren in den vergangenen Jahren die niedrigen Darlehenszinsen infolge der lockeren Geldpolitik der EZB. Da aufgrund der Konjunktursituation nicht mit einer baldigen Zinswende der EZB zu rechnen ist, werden auch aus diesem Grund Immobilienfinanzierungen weiter stark nachgefragt bleiben.

Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland wird ebenfalls ein Nachfrageüberhang bestehen bleiben,

ausgenommen bei Einzelhandelsimmobilien. Den größten Anteil am Investmentmarkt werden unverändert Büroimmobilien haben, wobei auf dem Nutzermarkt die Nachfrage konjunkturbedingt etwas weniger stark wachsen dürfte. Auf der Angebotsseite ist eine Ausweitung des Flächenbestandes durch mehr Baufertigstellungen zu erwarten. Da jedoch zwei Drittel dieser Flächen bereits vorvermietet sind, bleibt die Marktsituation angespannt. Folglich werden die Leerstände in den einzelnen Städten weiter zurückgehen, während die Mieten erneut steigen dürften.

Mit den größten Unsicherheiten bei der weiteren Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sieht sich Großbritannien konfrontiert. Die Folgen eines möglichen Brexit für den britischen Immobilienmarkt bleiben vorerst aufgrund der jüngsten innenpolitischen Entwicklungen am Jahresanfang 2019 schwer abzuschätzen. Die weitere Marktentwicklung wird im Wesentlichen davon abhängen, wie viele Unternehmen ihren Standort in andere europäische Länder verlagern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sowohl auf dem Wohn- als auch Gewerbeimmobilienmarkt eine Stagnationsphase eintritt. Die bereits niedrigeren Steigerungsraten, teilweise sogar Reduzierungen von Mieten und Preisen, sind dafür ein Indiz.

Die Rahmenbedingungen für eine weitere positive Entwicklung auf dem französischen Immobilienmarkt sind günstig. Trotz eines leicht geringeren Wirtschaftswachstums wird ein Rückgang der Arbeitslosenquote prognostiziert. Dies sind gute Voraussetzungen für eine anhaltend gute Nachfrage nach Wohnimmobilien. Der Büroimmobilienmarkt in Frankreich ist in seinem Zyklus bereits weit fortgeschritten. Experten gehen davon aus, dass sich der Mietpreisanstieg zunehmend abschwächen wird.

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in den Niederlanden sind gut, was den Immobilienmarkt weiter beleben dürfte. Im Fokus der Investoren bleiben Wohn- und Büroimmobilien. Auf der Nutzerseite sind diese beiden Anlageklassen durch eine anhaltend hohe Nachfrage gekennzeichnet, die einem knappen Angebot gegenübersteht.

Für die Schweiz wird eine deutliche Abschwächung des Wirtschaftswachstums vorhergesagt. Dies dürfte auf dem Wohnungsmarkt zu einem weiteren Rückgang der Nachfrage führen. Verstärkt wird dieser Trend durch rückläufige Zuwanderungszahlen. Außerhalb der Ballungszentren werden demzufolge die Mieten und Preise sinken. In den Städten wird hingegen die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigen – Kaufpreise und Mieten werden weiter steigen. Somit wird sich die Stadt-Land-Schere weiten.

In den USA wird nach dem überaus kräftigen Anstieg des Transaktionsvolumens im Jahr 2018 eine gewisse Abkühlung des Investmentmarkts vorhergesagt, da sich die Investoren voraussichtlich wieder mehr auf sichere Anlagen und Märkte konzentrieren. Jones Lang LaSalle prognostiziert deshalb einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 3 Prozent im Jahr 2019. Auf den gewerblichen Immobilienmärkten trifft diese Entwicklung insbesondere den Büroimmobilienmarkt. Dieser ist in seiner Zyklusphase weit fortgeschritten, sodass zunehmend in Städten rückläufige Mieten und steigende Leerstände zu sehen sein werden.

Geschäftsentwicklung der Münchener Hypothekenbank

Bei unserer Planung für das Hypothekenneugeschäft sind wir davon ausgegangen, dass sich die Immobilienmärkte, in denen wir aktiv sind, gut entwickeln werden und die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen intakt bleibt. Unsere Planung beruht des Weiteren auf der Annahme, dass die Nachfrage nach Finanzierungen durch niedrige Zinsen unverändert gestützt wird.

Unter diesen für die Marktteilnehmer insgesamt positiven Rahmenbedingungen wird sich der Wettbewerb in der privaten wie in der gewerblichen Immobilienfinanzierung weiter intensivieren. Da dieser Wettbewerb seit geraumer Zeit vornehmlich über die Konditionen ausgetragen wird, bleibt der Druck auf die Margen bestehen und kann sich auch weiter verstärken.

Wir sind unter diesen Bedingungen zuversichtlich, auch im Jahr 2019 ein hohes Neugeschäftsvolumen erzielen zu können, das sich auf dem sehr guten Niveau des Berichtsjahres bewegen wird. Wir erwarten allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation und der schwächeren konjunkturellen Perspektiven nicht, das Neugeschäft erneut so dynamisch wie im Jahr 2018 ausbauen zu können.

Der Schwerpunkt unserer Neugeschäftsplanung liegt unverändert auf der privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland. Unsere zentralen Partner in diesem Geschäftsfeld sind und bleiben die Banken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Diese verfügen über eine ausgeprägte Vertriebskraft und Kundennähe. Wir gehen davon aus, dass sie

deshalb wie in den Vorjahren auch im Jahr 2019 in der Wohnimmobilienfinanzierung ihren Marktanteil ausbauen werden. Um unsere Marktposition innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe zu stärken, werden wir im Jahr 2019 wieder aufmerksamkeitsstarke Vertriebsaktionen im Retail- und Individualgeschäft durchführen sowie unsere Auszahlungs- und Bestandsprozesse im Hinblick auf die Digitalisierung in der Immobilienfinanzierung optimieren.

In der Kooperation mit freien Finanzdienstleistern planen wir erneut ein moderates Wachstum des Neugeschäfts. In der Schweiz werden die Negativzinsen den Wettbewerb in der privaten Immobilienfinanzierung noch mehr intensivieren. In der Kooperation mit PostFinance planen wir deshalb ein Neugeschäft auf Vorjahresniveau. Zur Unterstützung unserer Aktivitäten werden wir wieder eine Vertriebsaktion in der Schweiz durchführen. Darüber hinaus bereiten wir den Eintritt in den österreichischen Markt für private Wohnimmobilienfinanzierungen vor.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist es unser Ziel, das außerordentlich starke Neugeschäft des Berichtsjahres so weit wie möglich zu halten. Der Schwerpunkt des Neugeschäfts wird auf Deutschland liegen. Weiterhin erwarten wir ein stark umkämpftes Umfeld mit unter Druck stehenden Ankaufsrenditen bei hoher Finanzierungskonkurrenz. Durch die gute Verfassung des deutschen Markts wird das Inlandsgeschäft über inländische und ausländische Investoren weiterhin im Fokus stehen. Im Auslandsgeschäft erwarten wir ein moderates Wachstum. Die wirtschaftlichen Entwicklungen in den Märkten, in denen wir tätig sind, versprechen stabil zu sein – lediglich hinsichtlich der Entwicklung in Großbritannien bestehen, wie bereits an anderen Stellen dieses Berichts beschrieben, Unwägbarkeiten. In den USA beschränken wir uns weiter auf die Beteiligung an Finanzierungen.

Wir sehen für 2019 eine durchaus lebhafte Entwicklung der Syndizierungsmärkte, da der Trend zu immer größeren Finanzierungsvolumina anhält. Nur wenige Banken sind jedoch bereit, größere Finanzierungsvolumina komplett auf der Bilanz zu belassen. Deshalb rechnen wir für 2019 mit einem steigenden Sekundärmarktvolumen. Auf der einen Seite sind wir bereit, uns in signifikantem Umfang an Finanzierungen Dritter zu beteiligen sowie auf der anderen Seite Teile eigener Finanzierungen an andere Banken abzugeben. Dabei werden wir auch unser erfolgreiches Verbundsyndizierungsprogramm ausbauen.

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken dient unverändert in erster Linie der Steuerung der Liquidität und der Deckungsmassen. Für das Jahr 2019 gehen wir davon aus, dass sich das Bestandsvolumen nicht mehr deutlich reduzieren wird, da fällige Wertpapiere zur Liquiditätssteuerung teilweise ersetzt werden müssen.

Für 2019 planen wir mit einem Refinanzierungsbedarf zwischen 6,5 und 7,5 Mrd. Euro. Davon werden voraussichtlich 5,7 Mrd. Euro im Kapitalmarkt und das verbleibende Volumen im Geldmarkt eingeworben. Vergleichbar zum Vorjahr planen wir, zwei bis drei großvolumige Emissionen zu begeben mit dem zusätzlichen Potenzial von Aufstockungen bestehender Anleihen. Durch die Kooperation mit der Schweizer PostFinance wird die MünchenerHyp weiterhin Refinanzierungsbedarf in Schweizer Franken haben. Darüber hinaus werden wir attraktive Gelegenheiten in anderen Fremdwährungen zur weiteren Diversifizierung unserer Investorenbasis nutzen.

Im Geschäftsjahr 2019 steht eine großvolumige Fälligkeit – ein Hypothekenpfandbrief in US-Dollar mit einem Volumen von 0,6 Mrd. USD – zur Rückzahlung im Juli an. Außerdem ist im September 2019 unser erster ESG Pfandbrief in Höhe von 300 Mio. Euro fällig.

Das GenoFestgeld wollen wir als dauerhaftes Produkt noch fester im Markt etablieren. Zum Jahresende 2019 streben wir daher ein vermitteltes Bestandsvolumen von rund 300 Mio. Euro an. Darüber hinaus kooperieren wir in der Schweiz mit einem Zinsportal, über das wir seit Januar 2019 Festgelder mit zwei unterschiedlichen Laufzeiten in Schweizer Franken anbieten.

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten werden wir im Jahr 2019 weiter ausbauen. Insbesondere wollen wir unsere nachhaltigen Finanzierungsangebote noch stärker im Markt verankern.

Wir streben an, den Zinsüberschuss aus dem operativen Geschäft im Jahr 2019 moderat zu steigern. Die stabile Entwicklung in unseren Kernmärkten bietet weiterhin Chancen, unser Neugeschäft und damit unsere Hypothekenbestände erneut ausbauen zu können.

Dies wird sich weiter zunehmend positiv auf das Ergebnis der Bank auswirken. Andererseits haben zunehmender Wett-

bewerb, anhaltend hoher Regulierungsdruck und erhöhte Refinanzierungskosten entgegenwirkende Effekte.

Bei den Verwaltungsaufwendungen rechnen wir im Jahr 2019 somit mit einer erneuten Erhöhung.

Bei der Risikovorsorge für das Kreditgeschäft ist nach den uns aktuell vorliegenden Erkenntnissen von einem allenfalls leichten Anstieg auszugehen.

Wir sind zuversichtlich, dass wir bei dem prognostizierten guten Marktumfeld unsere Ziele für das Geschäftsjahr 2019 erreichen werden und unsere Marktposition weiter ausbauen können. Wir rechnen mit einem Jahresüberschuss auf dem Vorjahresniveau.

Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

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

JAHRESABSCHLUSS

44 JAHRESBILANZ

48 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

50 EIGENKAPITALSPIEGEL UND
KAPITALFLUSSRECHNUNG

Jahresbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE

IN €

		31.12.2018	T€ 31.12.2017
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	14.897,07		14
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	390.369.149,46		685.749
darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 390.369.149,46			
		390.384.046,53	**685.763**
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	4.936.928,93		7.991
b) Kommunalkredite	126.416.829,65		226.076
c) andere Forderungen	1.609.565.325,86		1.752.360
darunter: täglich fällig € 825.583.152,82			
		1.740.919.084,44	**1.986.427**
3. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	31.874.047.990,05		29.130.017
b) Kommunalkredite	2.235.788.886,91		3.127.167
c) andere Forderungen	175.053.223,15		184.119
		34.284.890.100,11	**32.441.303**
4. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	2.258.918.593,51		2.481.231
aa) von öffentlichen Emittenten € 1.309.267.697,28			(1.334.884)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.225.656.614,60			
ab) von anderen Emittenten € 949.650.896,23			(1.146.347)
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 865.034.894,21			
b) eigene Schuldverschreibungen	1.200.035.794,45		800.020
Nennbetrag € 1.200.000.000,00			
		3.458.954.387,96	**3.281.251**
Übertrag:		39.875.147.619,04	38.394.744

Fortsetzung Aktivseite auf Seite 46

PASSIVSEITE

IN €

			31.12.2018	T€ 31.12.2017
1.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**			
a)	begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	789.575.668,18		876.903
b)	begebene öffentliche Namenspfandbriefe	85.352.248,15		172.504
c)	andere Verbindlichkeiten	4.214.904.386,35		3.738.573
	darunter: täglich fällig € 934.448.511,10			
			5.089.832.302,68	**4.787.980**
2.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**			
a)	begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	9.602.198.539,55		9.362.855
b)	begebene öffentliche Namenspfandbriefe	2.142.135.050,65		2.244.005
c)	andere Verbindlichkeiten	3.493.667.921,32		2.820.672
	darunter: täglich fällig € 9.005.891,35			
			15.238.001.511,52	**14.427.532**
3.	**Verbriefte Verbindlichkeiten**			
a)	begebene Schuldverschreibungen	18.185.050.703,75		17.519.990
aa)	Hypothekenpfandbriefe € 14.744.975.721,02			(13.040.765)
ab)	Öffentliche Pfandbriefe € 231.320.934,75			(1.028.056)
ac)	sonstige Schuldverschreibungen € 3.208.754.047,98			(3.451.169)
b)	andere verbriefte Verbindlichkeiten	50.049.596,98		393.173
	darunter: Geldmarktpapiere € 50.049.596,98			
			18.235.100.300,73	**17.913.163**
4.	**Treuhandverbindlichkeiten**		**2.170,02**	**10**
	darunter: Treuhandkredite € 2.170,02			
5.	**Sonstige Verbindlichkeiten**		**206.541.240,52**	**143.181**
Übertrag:			**38.769.477.525,47**	**37.271.866**

Fortsetzung Passivseite auf Seite 47

Fortsetzung Aktivseite von Seite 44

AKTIVSEITE
IN €

		31.12.2018	T€ 31.12.2017
Übertrag:		39.875.147.619,04	38.394.744
5. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		**154.049.619,24**	**155.307**
6. Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften			
a) Beteiligungen	104.535.199,49		104.535
darunter: Kreditinstitute € 22.955.936,29			
b) Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	18.500,00		19
darunter: bei Kreditgenossenschaften € 15.500,00			
		104.553.699,49	**104.554**
7. Anteile an verbundenen Unternehmen		**11.151.601,64**	**11.152**
8. Treuhandvermögen		**2.170,02**	**10**
darunter: Treuhandkredite € 2.170,02			
9. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.746.068,72		5.000
		3.746.068,72	**5.000**
10. Sachanlagen		**69.453.037,14**	**70.165**
11. Sonstige Vermögensgegenstände		**120.467.376,39**	**114.080**
12. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	52.662.747,61		50.013
		52.662.747,61	**50.013**
Summe der Aktiva		**40.391.233.939,29**	**38.905.025**

Fortsetzung Passivseite von Seite 45

PASSIVSEITE

IN €

		31.12.2018	T€ 31.12.2017
Übertrag:		38.769.477.525,47	37.271.866
6. Rechnungsabgrenzungsposten			
aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	21.367.048,54		23.142
		21.367.048,54	**23.142**
7. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	31.348.640,00		29.899
b) Steuerrückstellungen	5.150.000,00		7.845
c) andere Rückstellungen	34.598.728,00		34.649
		71.097.368,00	**72.393**
8. Nachrangige Verbindlichkeiten		**106.200.000,00**	**156.200**
9. Genussrechtskapital		**0,00**	**2.557**
10. Fonds für allgemeine Bankrisiken		**35.000.000,00**	**35.000**
11. Eigenkapital			
a) gezeichnetes Kapital	1.034.630.340,00		1.006.914
aa) Geschäftsguthaben € 1.032.630.340,00			(1.004.914)
ab) stille Beteiligungen € 2.000.000,00			(2.000)
b) Ergebnisrücklagen	320.000.000,00		304.500
ba) gesetzliche Rücklage € 314.000.000,00			(298.500)
bb) andere Ergebnisrücklagen € 6.000.000,00			(6.000)
c) Bilanzgewinn	33.461.657,28		32.453
		1.388.091.997,28	**1.343.867**
Summe der Passiva		**40.391.233.939,29**	**38.905.025**
1. Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		**766,94**	1
2. Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen		**4.191.440.981,73**	3.620.174

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
IN €

1. Zinserträge aus	
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	
2. Zinsaufwendungen	
3. Laufende Erträge aus	
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	
b) Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	
5. Provisionserträge	
6. Provisionsaufwendungen	
7. Sonstige betriebliche Erträge	
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	
a) Personalaufwand	
aa) Löhne und Gehälter	
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	
darunter: für Altersversorgung € 1.449.668,79	
b) andere Verwaltungsaufwendungen	
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	
13. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	
14. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
16. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	
17. Jahresüberschuss	
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	
19. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	
a) in die gesetzliche Rücklage	
b) in andere Ergebnisrücklagen	
20. Bilanzgewinn	

			01.01. bis 31.12.2018	01.01. bis 31.12.2017
			970.609.889,96	**1.025.996**
		918.911.979,49		963.897
		51.697.910,47		62.099
			693.613.545,38	**772.070**
			2.942.331,78	**2.379**
		0,00		0
		2.392.331,78		1.929
		550.000,00		450
			196.088,74	**337**
			9.414.325,81	**8.113**
			81.942.031,54	**82.617**
			2.742.712,48	**1.943**
			108.450.603,69	**93.631**
		49.916.699,90		45.850
	42.202.398,58			38.608
	7.714.301,32			7.242
				1.544
		58.533.903,79		47.781
			5.135.593,97	**5.977**
			8.342.069,07	**5.826**
			12.649.942,38	**0**
			0,00	**1.482**
			266.123,32	**4.938**
			76.037.686,06	**85.067**
			27.339.087,59	**33.815**
			0,00	**5.000**
			48.698.598,47	**46.252**
			263.058,81	**201**
			15.500.000,00	**14.000**
		15.500.000,00		12.500
		0,00		1.500
			33.461.657,28	**32.453**

Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung

EIGENKAPITALSPIEGEL 2018
IN T€

	Gezeichnetes Kapital		Ergebnis-rücklagen	Bilanz-gewinn	Eigenkapital gesamt
	Geschäftsguthaben	Stille Beteiligungen			
Eigenkapital zum 01.01.2017	955.961	30.749	290.500	25.446	1.302.656
Netto–Kapitalveränderungen	48.953	–28.749	0	0	20.204
Gezahlte Dividenden	0	0	0	25.245	25.245
Jahresüberschuss	0	0	14.000	32.252	46.252
Eigenkapital zum 31.12.2017	1.004.914	2.000	304.500	32.453	1.343.867
Netto–Kapitalveränderungen	27.716	0	0	0	27.716
Gezahlte Dividenden	0	0	0	32.190	32.190
Jahresüberschuss	0	0	15.500	33.199	48.699
Eigenkapital zum 31.12.2018	1.032.630	2.000	320.000	33.462	1.388.092

KAPITALFLUSSRECHNUNG 2018

IN MIO. €

	31.12.2018
1. Periodenergebnis	48,7
2. Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	17,6
3. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1,3
4. Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,7
5. Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3
6. Sonstige Anpassungen (Saldo)	0,0
7. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	224,5
8. Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	-1.865,3
9. Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-400,2
10. Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	52,8
11. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332,1
12. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	822,4
13. Zunahme/Abnahme verbriefter Verbindlichkeiten	333,3
14. Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-316,8
15. Zinsaufwendungen/Zinserträge	-230,1
16. Ertragssteueraufwand/-ertrag	-5,2
17. Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	574,1
18. Gezahlte Zinsen	-63,9
19. Ertragssteuerzahlungen	-22,2
20. Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 19)	**-497,4**
21. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	216,7
22. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7,0
23. Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0
24. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2,0
25. Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0,0
26. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,2
27. Cash Flow aus Investitionstätigkeit (Summe aus 21 bis 26)	**206,5**
28. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	27,7
29. Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-32,2
30. Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	0,0
31. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (Summe aus 28 bis 30)	**-4,5**
32. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-295,4
33. Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0,0
34. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	685,8
35. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 32 bis 34)	**390,4**

ANHANG

54 **ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

56 **ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**
56 Fristengliederung nach Restlaufzeiten
58 Forderungen | Verbindlichkeiten
58 Wertpapiere
59 Sondervermögen
59 Vermögensgegenstände
59 Handelsbestand
60 Anlagevermögen
62 Anteilsbesitz
62 Treuhandgeschäfte
62 Sachanlagen
62 Sonstige Vermögensgegenstände
62 Rechnungsabgrenzungsposten
63 Latente Steuern
63 Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände
63 Sonstige Verbindlichkeiten
63 Nachrangige Verbindlichkeiten
64 Geschäftsguthaben
64 Stille Beteiligungen
64 Ergebnisrücklagen
64 Fremdwährungspositionen
65 Andere Verpflichtungen
65 Zinsaufwendungen
65 Sonstige betriebliche Aufwendungen
65 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
65 Termingeschäfte | Derivate
67 Deckungsrechnung

68 **ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ**

68 **Hypothekenpfandbriefe**
68 Umlaufende Hypothekenpfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte
69 Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten
70 Zur Deckung von Hypothekenpfandbriefen verwendete Forderungen
72 Rückständige Leistungen auf Deckungshypotheken

72 **Öffentliche Pfandbriefe**
72 Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte
73 Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten
74 Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen
76 Zinsrückstände
76 Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Deckungshypotheken

77 **SONSTIGE ANGABEN**
77 Mitglieder
77 Personalstatistik
77 Besondere Offenlegungspflichten
78 Gewinnverwendungsvorschlag
78 Nachtragsbericht
78 Firma

79 **ORGANE**
79 Aufsichtsrat
79 Vorstand

80 **PRÜFUNGSVERBAND**
80 **SONSTIGE FINANZIELLE VERPLFICHTUNGEN**
81 **HAFTUNGSVERPFLICHTUNGEN**

---

82 **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**
87 **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**
88 **ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS GEMÄSS § 26A ABS. 1 SATZ 2 KWG**
89 **BERICHT DES AUFSICHTSRATS**

ALLGEMEINE ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG zum 31. Dezember 2018 ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) unter Beachtung der Regelungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt worden.

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gemäß § 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. Darüber hinaus wurden Vorsorgereserven nach § 340f HGB gebildet.

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

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

Entliehene Wertpapiere werden in der Bilanz nicht erfasst.

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

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind mit den um Abschreibungen verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend der steuerlichen Vorschrift behandelt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ausweis von Zero-Bonds erfolgt mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsbedingungen. Der Unterschied zwischen Nenn- und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wurde in die Rechnungsabgrenzung eingestellt. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst. Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sind nach der PUC-Methode (Projected Unit Credit Method) unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 3,21 Prozent und einer Gehaltsdynamik von 2,5 Prozent sowie einer Rentendynamik von 2,0 Prozent ermittelt. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der „Richttafeln 2018 G" von Prof. Dr. 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.

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

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

ANGABEN ZUR BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Fristengliederung nach Restlaufzeiten

AKTIVSEITE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen an Kreditinstitute	1.740.919	1.986.428
– bis drei Monate	1.609.780	1.753.571
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	8.933	99.063
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	18.317	27.790
– mehr als fünf Jahre	103.889	106.003
Forderungen an Kunden	34.284.890	32.441.302
– bis drei Monate	690.397	787.912
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.414.788	1.293.023
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.476.544	7.479.878
– mehr als fünf Jahre	23.703.161	22.880.489
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere bis zu einem Jahr	468.284	201.781

PASSIVSEITE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.089.832	4.787.980
– bis drei Monate	1.520.338	1.219.648
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	648.066	581.463
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.677.388	1.643.964
– mehr als fünf Jahre	1.244.040	1.342.905
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	15.238.002	14.427.532
– bis drei Monate	562.748	526.464
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	735.916	516.600
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.709.532	1.402.358
– mehr als fünf Jahre	12.229.806	11.982.110
Verbriefte Verbindlichkeiten	18.235.100	17.913.163
Begebene Schuldverschreibungen		
– bis drei Monate	631.799	793.695
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.034.593	1.781.708
– mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	7.729.904	8.174.403
– mehr als fünf Jahre	7.788.754	6.770.184
Andere verbriefte Verbindlichkeiten		
– bis drei Monate	0	149.696
– mehr als drei Monate bis ein Jahr	50.050	243.478

Forderungen | Verbindlichkeiten

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

	31.12.2018				31.12.2017			
	Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	0	0	0	633.470	0	0	0	629.922
Forderungen an Kunden	0	0	0	0	0	0	0	0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0	22.400	0	0	0	22.400	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	765.892	0	0	0	515.258
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	1.340	0	0	0	1.554	0	0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	0	0	15.000	0	0	0	15.120

Wertpapiere

BÖRSENFÄHIGE WERTPAPIERE
IN T€

	31.12.2018		31.12.2017	
Aktivposten	Börsennotiert	Nicht börsennotiert	Börsennotiert	Nicht börsennotiert
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.064.172	165.862	2.279.536	146.063
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	8.010	0	8.030
Beteiligungen	0	0	0	7.916

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	145.771	0	0

Vermögensgegenstände

NACHRANGIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	22.400	22.400
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.010	8.030

Handelsbestand

Zum 31.12.2018 befanden sich keine Finanzinstrumente des Handelsbestandes im Bestand. Im Berichtsjahr erfolgte keine Änderung der institutsintern festgelegten Kriterien für die Einbeziehung von Finanzinstrumenten in den Handelsbestand.

Anlagevermögen

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
IN T€

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Veränderungen +/- [1]
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2.481.231	-222.312
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.030	-20
Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	104.554	
Anteile an verbundenen Unternehmen	11.152	

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Beginn Geschäftsjahr	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Ende Geschäftsjahr	Kumulierte Abschreibungen Beginn Geschäftsjahr	Abs
Immaterielle Anlagewerte	36.768	1.201			37.969	31.768	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	36.768	1.201			37.969	31.768	
Sachanlagen	99.569	1.974	501		101.042	29.404	

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

Am Abschlussstichtag liegen keine Erkenntnisse vor, wonach sich der Zeitwert der Beteiligungen und Geschäftsguthaben bei Genossenschaften, der Anteile an den verbundenen Unternehmen sowie Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren unter den Buchwerten befindet.

Der Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere enthält Wertpapiere mit einem Buchwert von 758.716 T€ (Vorjahr 352.012 T€), der über dem Zeitwert von 754.584 T€ (Vorjahr 349.231 T€) liegt. Soweit diese Wertpapiere in Verbindung mit einem Swapgeschäft stehen, werden sie mit diesen als Einheit bewertet.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens, die im bestandsführenden System besonders gekennzeichnet sind und einer voraussichtlich nicht dauernden Wertminderung unterliegen, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewertet. Aufgrund unserer Halteabsicht bis zur Endfälligkeit gehen wir grundsätzlich davon aus, dass marktpreisbezogene Wertminderungen nicht zum Tragen kommen und die Wertpapiere am Ende der Laufzeit zu ihrem Nominalwert zurückgezahlt werden. Von den nicht nach dem gemilderten Niederstwertprinzip bewerteten Wertpapieren sind 2.230.033 T€ (Vorjahr 2.425.599 T€) börsenfähig.

	Buchwert	
	am Bilanzstichtag	des Vorjahres
	2.258.919	2.481.231
	8.010	8.030
	104.554	104.554
	11.152	11.152

schreibungen Geschäftsjahr	Zuschreibungen Geschäftsjahr	Änderung der gesamten Abschreibungen i. Z. m.			Kumulierte Abschreibungen Ende Geschäftsjahr	Buchwert	
		Zugängen	Abgängen	Umbuchungen		am Bilanzstichtag	des Vorjahres
2.455					34.223	3.746	5.000
2.455					34.223	3.746	5.000
2.681			496		31.589	69.453	70.165

Anteilsbesitz

ANTEILSBESITZ
IN T€

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital	Jahresergebnis
M-Wert GmbH, München[1]	100,00	518	284
Immobilienservice GmbH der Münchener Hypothekenbank eG, München (Gewinnabführungsvertrag)[2]	100,00	509	196
Nußbaumstraße GmbH & Co. KG, München[2]	100,00	11.384	363

[1] Jahresabschluss 2017.
[2] Jahresabschluss 2018.

Treuhandgeschäfte

TREUHANDGESCHÄFTE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kunden	2	10
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	10

Sachanlagen

Auf die eigengenutzten Grundstücke und Gebäude entfällt ein Teilbetrag von 56.856 T€ (Vorjahr 57.814 T€), auf Betriebs- und Geschäftsausstattung 2.999 T€ (Vorjahr 2.563 T€).

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind neben den Abgrenzungsposten aus dem Derivategeschäft mit 46.058 T€ und aus Provisionen für Hypothekendarlehen mit Auszahlung nach dem Bilanzstichtag mit 56.796 T€ eine zur Veräußerung gehaltene Beteiligung mit 3.760 T€ und Steuerforderungen mit 715 T€ enthalten. Zudem bestehen geleistete Barsicherheiten im Rahmen der Bankenabgabe in Höhe von 9.881 T€.

Rechnungsabgrenzungsposten

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AUS DEM EMISSIONS- UND DARLEHENSGESCHÄFT
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Aktiv 12.		
Disagio aus Verbindlichkeiten	49.835	46.572
Agio aus Forderungen	2.828	3.441
Sonstige Abgrenzungsposten	0	0
Passiv 6.		
Agio aus Verbindlichkeiten	19.866	20.492
Damnum aus Forderungen	1.469	2.647
Sonstige Abgrenzungsposten	32	3

Latente Steuern

Passive latente Steuern ergeben sich vor allem aus dem steuerlich niedrigeren Wertansatz bei den Bankgebäuden. Aktive latente Steuern entstehen aus den Pensionsrückstellungen und dem unterschiedlichen Ansatz von Prämien aus ausgeübten Swapoptionen. Der nach Verrechnung verbleibende Überhang an aktiven latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

Zur Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Im Rahmen von Offenmarktgeschäften mit der Europäischen Zentralbank wurden zur Sicherung der Verbindlichkeiten in Höhe von 1.000.000 T€ (Vorjahr 1.000.000 T€) Wertpapiere in gleicher Höhe verpfändet. Der Buchwert der in Pension gegebenen Vermögensgegenstände (echte Pensionsgeschäfte) beträgt null (Vorjahr 0,00 T€). Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 1.454.140 T€ (Vorjahr 1.582.686 T€) gestellt. Zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und Ansprüchen aus dem Altersteilzeitmodell wurden Wertpapiere in Höhe von 14.067 T€ (Vorjahr 14.438 T€) verpfändet. Im Rahmen eines Contractual Trust Arrangement (CTA) zur Absicherung von Beihilfeverpflichtungen wurden Wertpapiere über 18.000 T€ (Vorjahr 18.000 T€) verpfändet. Zur Sicherung von aufgenommenen Darlehen bei Kreditinstituten wurden Darlehensforderungen in Höhe von 391.703 T€ (Vorjahr 368.543 T€) abgetreten. Es besteht eine Barsicherheit gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG in Höhe von 9.881 T€.

Sonstige Verbindlichkeiten

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind die Abgrenzungsposten und Ausgleichsposten zur Fremdwährungsbewertung mit 149.580 T€ und aus dem Derivategeschäft mit 53.756 T€ enthalten.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten sind Zinsaufwendungen in Höhe von 6.312 T€ (Vorjahr 8.679 T€) entstanden. Die nachrangigen Verbindlichkeiten, die jeweils 10 Prozent des Gesamtausweises übersteigen, betragen:

Nominalbetrag	Währung	Zinssatz	Fälligkeit
15.000.000,00	Euro	3,18 %	01.04.2019

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.

Geschäftsguthaben

Die unter Passivposten 11aa) ausgewiesenen Geschäftsguthaben gliedern sich wie folgt:

GESCHÄFTSGUTHABEN
IN €

	31.12.2018	31.12.2017
Geschäftsguthaben	1.032.630.340,00	1.004.914.120,00
a) der verbleibenden Mitglieder	1.030.593.620,00	1.002.161.510,00
b) der ausgeschiedenen Mitglieder	1.867.320,00	2.654.050,00
c) aus gekündigten Geschäftsanteilen	169.400,00	98.560,00
Rückständige fällige Pflichteinzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00	0,00

Stille Beteiligungen

Zum Bilanzstichtag sind zwei stille Beteiligungen in Höhe von 2.000 T€ (Vorjahr 2.000 T€) im Bestand. Für stille Beteiligungen, ausgestattet mit einer fixen Verzinsung, fielen Aufwendungen in Höhe von 170 T€ (Vorjahr 1.343 T€) an.

Ergebnisrücklagen

ENTWICKLUNG DER ERGEBNISRÜCKLAGEN
IN T€

	Gesetzliche Rücklagen	Andere Ergebnisrücklagen
Stand 01.01.2018	298.500	6.000
Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres		
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	15.500	
Stand 31.12.2018	314.000	6.000

Die Verlängerung des Zeitraums zur Berechnung des durchschnittlichen Abzinsungssatzes von sieben auf zehn Jahre für Pensionsrückstellungen führt zu einem Ergebnisbeitrag von 3.623 T€. Dieser unterliegt der Ausschüttungssperre und ist in der Position „Andere Ergebnisrücklagen" enthalten.

Fremdwährungspositionen

FREMDWÄHRUNGSPOSITIONEN
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Aktiv	5.523.167	4.914.567
Passiv	2.483.466	2.126.997
Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen	289.340	348.027

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.

Zinsaufwendungen

In der Position ist die Prämie für die gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (GLRG-II-Programm) als negativer Zinsaufwand in Höhe von 8.661 T€ (Vorjahr 0,00 T€) erfasst. Der auf die Jahre 2016 und 2017 entfallende Anteil beträgt 4.606 T€ (Vorjahr 0,00 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese Position beinhaltet Aufwendungen aus Aufzinsungseffekten in Höhe von 3.724 T€ (Vorjahr 3.073 T€) für gebildete Rückstellungen. Darüber hinaus sind Verluste aus der Abschreibung einer Objektbesitzgesellschaft in Höhe von 2.084 T€ (Vorjahr 0,00 T€) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Diese Position beinhaltet außerordentliche Erträge aus Körperschaftssteuerguthaben in Höhe von 7.468 T€.

Termingeschäfte | Derivate

Zur Absicherung von Zinsänderungs- bzw. Währungsrisiken wurden die nachfolgend dargestellten derivativen Geschäfte abgeschlossen. Nicht enthalten sind dabei 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	3.270	20.937	40.413	64.620	–375
Zinsoptionen					
– Käufe	0	23	898	921	35
– Verkäufe	27	83	39	149	–2
Sonstige Zinskontrakte	50	243	2.573	2.866	–61
Währungsbezogene Geschäfte					
Cross-Currency Swaps	1.101	1.840	1.378	4.319	–138
Devisenswaps	614	0	0	614	7

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

Von den ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumenten sind Prämien für Optionsgeschäfte in Höhe von 39,8 Mio.€ (Vorjahr 34,9 Mio. €) in den Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände" enthalten.

Die anteiligen Zinsen aus den derivativen Geschäften werden unter den Bilanzposten „Forderungen an Kreditinstitute" mit 298,5 Mio. € (Vorjahr 319,1 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten" mit 316,4 Mio. € (Vorjahr 334,2 Mio. €) bzw. „Forderungen an Kunden" mit 13,4 Mio. € (Vorjahr 15,7 Mio. €) und „Verbindlichkeiten gegenüber Kunden" mit 21,2 Mio. € (Vorjahr 21,7 Mio. €) ausgewiesen. Die Abgrenzung der gezahlten Ausgleichszahlungen erfolgt unter „Sonstige Vermögensgegenstände" mit 6,3 Mio. € (Vorjahr 8,6 Mio. €); die erhaltenen Ausgleichszahlungen werden unter „Sonstige Verbindlichkeiten" mit 53,8 Mio. € (Vorjahr 64,9 Mio. €) ausgewiesen.

Aus der Fremdwährungsbewertung von Swaps sind Ausgleichsposten in Höhe von 149,6 Mio. € (Vorjahr 76,6 Mio. €) im Bilanzposten „Sonstige Verbindlichkeiten" enthalten.

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

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

Von den ökonomischen Bewertungseinheiten der Bank wurden zur Absicherung von Zinsrisiken bei Wertpapieren in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere" bilanzielle Bewertungseinheiten im Volumen von 1.988 Mio. € (Vorjahr 2.143 Mio. €) gebildet. Da sich die Bedingungen der Wertpapiere und der Sicherungsderivate entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Effektivität der Bewertungseinheit über die gesamte Laufzeit der Geschäfte gegeben ist (Critical-Term-Match-Methode). Sich ausgleichende Wertänderungen werden bilanziell nicht erfasst, nicht abgesicherte Risiken werden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen behandelt. Der Gesamtbetrag der sich ausgleichenden Wertänderungen aus allen Bewertungseinheiten beläuft sich auf 148 Mio. €.

Die zinsbezogenen Finanzinstrumente des Bankbuchs werden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung verlustfrei bewertet. Dabei werden die zinsinduzierten Barwerte den Buchwerten gegenübergestellt und von dem positiven Überschuss die Risiko- und Bestandsverwaltungskosten abgezogen. Für einen danach eventuell verbleibenden Verlustüberhang muss eine Drohverlustrückstellung gebildet werden. Nach dem Ergebnis der Berechnungen zum 31. Dezember 2018 war keine Rückstellung erforderlich.

Derivate des Handelsbestandes befanden sich zum Stichtag nicht im Bestand.

Deckungsrechnung

A. HYPOTHEKENPFANDBRIEFE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Deckungswerte	25.433.899	23.421.614
1. Forderungen an Kreditinstitute (Hypothekendarlehen)	4.907	7.946
2. Forderungen an Kunden (Hypothekendarlehen)	25.376.528	23.361.204
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigene Grundstücke)	52.464	52.464
Weitere Deckungswerte	511.414	663.000
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	511.414	663.000
Deckungswerte insgesamt	25.945.313	24.084.614
Summe der deckungspflichtigen Hypothekenpfandbriefe	24.937.537	23.073.183
Überdeckung	1.007.776	1.011.431

B. ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE
IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
Deckungswerte	2.431.519	3.849.441
1. Forderungen an Kreditinstitute (Kommunalkredite)	115.565	205.565
2. Forderungen an Kunden (Kommunalkredite)	2.174.666	3.052.884
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	141.288	590.992
Weitere Deckungswerte	70.000	115.000
1. andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	70.000	115.000
Deckungswerte insgesamt	2.501.519	3.964.441
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	2.404.688	3.383.480
Überdeckung	96.831	580.961

ANGABEN NACH § 28 PFANDBRIEFGESETZ

HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

Umlaufende Hypothekenpfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

DECKUNGSWERTE
IN T€

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert[1]	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Hypothekenpfandbriefe	24.937.537	23.073.183	26.933.894	24.940.323	29.026.921	27.208.168
Deckungsmasse	25.945.313	24.084.614	29.573.638	27.355.621	31.170.314	29.017.710
davon: weitere Deckungswerte	511.414	663.000	590.183	773.990	625.693	831.498
Überdeckung	**1.007.776**	**1.011.431**	**2.639.744**	**2.415.298**	**2.143.393**	**1.809.542**

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

LAUFZEITSTRUKTUR
IN T€

	31.12.2018		31.12.2017	
Restlaufzeit	Hypotheken-pfandbriefe	Deckungsmasse	Hypotheken-pfandbriefe	Deckungsmasse
bis einschließlich 0,5 Jahre	923.844	619.940	596.673	633.892
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	1.520.886	956.150	309.334	817.897
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	539.329	911.024	910.848	814.999
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	1.435.563	1.021.137	1.494.188	831.318
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	1.339.689	1.977.262	1.334.656	1.872.793
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	1.467.155	2.341.015	1.340.226	1.861.261
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	1.748.020	2.277.426	1.464.700	2.124.428
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	6.359.549	8.922.847	5.317.077	8.825.665
mehr als 10 Jahre	9.603.502	6.918.512	10.305.481	6.302.361

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

	31.12.2018				31.12.2017			
		davon				davon		
		Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2				Geldforderungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 2		
	Summe	Insgesamt	davon: gedeckte Bankschuldverschreibungen i. S. d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Schuldverschreibungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3	Summe	Insgesamt	davon: gedeckte Bankschuldverschreibungen i. S. d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Schuldverschreibungen nach § 19 Abs. 1 Nr. 3
Deutschland	378.000	0	0	378.000	440.000	0	0	440.000
Belgien	38.000	0	0	38.000	38.000	0	0	38.000
Finnland	25.000	0	0	25.000	75.000	0	0	75.000
Frankreich	60.000	0	0	60.000	110.000	0	0	110.000
Österreich	10.414	0	0	10.414	0	0	0	0
Gesamtsumme	**511.414**	**0**	**0**	**511.414**	**663.000**	**0**	**0**	**663.000**

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

UMLAUFENDE HYPOTHEKENPFANDBRIEFE

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufende Hypothekenpfandbriefe	T€	24.937.537	23.073.183
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	91	92

DECKUNGSWERTE

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2017
Deckungsmasse	T€	25.945.313	24.084.614
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 überschreiten, § 28 Abs. 1 Nr. 7	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 2 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	97	98
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Euro § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	USD (T€)	–331.931	–372.804
	GBP (T€)	379.855	23.781
	CHF (T€)	2.092.086	2.060.007
Volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – Seasoning), § 28 Abs. 1 Nr. 11	Jahre	5	5
Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf, § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	52	51

Zur Deckung von Hypothekenpfandbriefen verwendete Forderungen

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN

IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
bis einschl. 300.000 €	16.229.219	15.443.583
mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	2.712.317	2.274.125
mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.170.267	2.054.329
mehr als 10 Mio. €	4.322.096	3.649.577
Summe	**25.433.899**	**23.421.614**

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

IN T€

		Gesamt	Wohnwirtschaftlich				
		Gesamtsumme	Summe	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten
Deutschland	31.12.2018	20.548.926	17.910.487	2.461.284	11.054.402	4.378.149	15.954
	31.12.2017	19.389.948	17.126.564	2.339.825	10.436.290	4.329.495	20.372
Belgien	31.12.2018	33.708	0	0	0	0	0
	31.12.2017	13.668	0	0	0	0	0
Frankreich	31.12.2018	214.387	7.440	0	0	7.440	0
	31.12.2017	184.483	7.440	0	0	7.440	0
Großbritannien	31.12.2018	360.702	0	0	0	0	0
	31.12.2017	260.689	0	0	0	0	0
Luxemburg	31.12.2018	33.500	0	0	0	0	0
	31.12.2017	46.586	0	0	0	0	0
Niederlande	31.12.2018	296.626	165.637	10.375	0	155.262	0
	31.12.2017	234.348	119.394	10.375	0	109.019	0
Österreich	31.12.2018	123.990	5	0	5	0	0
	31.12.2017	91.893	5	0	5	0	0
Spanien	31.12.2018	214.972	0	0	0	0	0
	31.12.2017	166.459	0	0	0	0	0
Schweiz	31.12.2018	3.436.605	3.436.605	1.190.598	2.246.007	0	0
	31.12.2017	2.925.835	2.925.835	975.408	1.950.427	0	0
USA	31.12.2018	170.483	0	0	0	0	0
	31.12.2017	107.705	0	**0**	**0**	**0**	**0**
Gesamtsumme	**31.12.2018**	**25.433.899**	**21.520.174**	**3.662.257**	**13.300.414**	**4.540.851**	**15.954**
	31.12.2017	23.421.614	20.179.238	**3.325.608**	**12.386.722**	**4.445.954**	**20.372**

		Gewerblich					
Bauplätze	Summe	Bürogebäude	Handelsgebäude	Industriegebäude	Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	Unfertige und noch nicht ertragfähige Neubauten	Bauplätze
698	2.638.439	1.701.250	723.286	10.709	203.194	0	0
582	2.263.384	1.379.402	707.897	13.582	162.182	86	235
0	33.708	33.708	0	0	0	0	0
0	13.668	13.668	0	0	0	0	0
0	206.947	194.890	12.057	0	0	0	0
0	177.043	164.674	12.369	0	0	0	0
0	360.702	271.498	82.047	0	7.157	0	0
0	260.689	155.773	82.722	0	22.194	0	0
0	33.500	33.500	0	0	0	0	0
0	46.586	46.586	0	0	0	0	0
0	130.989	69.100	57.740	0	4.149	0	0
0	114.954	84.111	26.694	0	4.149	0	0
0	123.985	17.280	106.705	0	0	0	0
0	91.888	0	91.888	0	0	0	0
0	214.972	44.885	170.087	0	0	0	0
0	166.459	16.422	150.037	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	170.483	75.165	24.418	0	70.900	0	0
0	107.705	84.820	22.885	0	0	0	0
698	**3.913.725**	**2.441.276**	**1.176.340**	**10.709**	**285.400**	**0**	**0**
582	**3.242.376**	**1.945.456**	**1.094.492**	**13.582**	**188.525**	**86**	**235**

Rückständige Leistungen auf Deckungshypotheken

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN
IN T€

	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt
Deutschland	9.238	10.514	10.601	12.548
Schweiz	191	208	10	0
Gesamtbetrag	**9.429**	**10.722**	**10.611**	**12.548**

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

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

RÜCKSTÄNDIGE LEISTUNGEN AUF DECKUNGSHYPOTHEKEN
IN T€

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert[1]	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Öffentliche Pfandbriefe	2.404.688	3.383.480	3.086.143	4.108.742	2.874.225	3.859.002
Deckungsmasse	2.501.519	3.964.441	3.290.526	5.065.863	2.981.400	4.627.711
davon: weitere Deckungswerte	0	0	0	0	0	0
davon: Derivate	0	0	37.864	38.646	27.069	26.700
Überdeckung	**96.831**	**580.961**	**204.383**	**957.121**	**107.175**	**768.709**

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

LAUFZEITSTRUKTUR
IN T€

	31.12.2018		31.12.2017	
Restlaufzeit	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse	Öffentliche Pfandbriefe	Deckungsmasse
bis einschließlich 0,5 Jahre	48.838	171.053	121.037	253.681
mehr als 0,5 Jahre bis einschließlich 1 Jahr	1.864	31.982	834.936	89.294
mehr als 1 Jahr bis einschließlich 1,5 Jahre	77.168	147.374	42.857	191.903
mehr als 1,5 Jahre bis einschließlich 2 Jahre	81.949	23.644	2.997	25.106
mehr als 2 Jahre bis einschließlich 3 Jahre	163.992	41.869	173.928	290.238
mehr als 3 Jahre bis einschließlich 4 Jahre	57.457	48.894	163.843	91.319
mehr als 4 Jahre bis einschließlich 5 Jahre	117.398	20.989	57.302	147.226
mehr als 5 Jahre bis einschließlich 10 Jahre	566.187	454.113	454.314	852.166
mehr als 10 Jahre	1.289.835	1.561.601	1.532.266	2.023.508

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2		Geldforderungen nach § 20 Abs. 2 Nr. 2	
	Insgesamt	davon gedeckte Bankschuld-verschreibungen i. S. d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Bankschuld-verschreibungen i. S. d. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013
Deutschland	0	0	0	0
Summe	**0**	**0**	**0**	**0**

Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

ÖFFENTLICHE PFANDBRIEFE

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2017
Umlaufende Öffentliche Pfandbriefe	T€	2.404.688	3.383.480
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	92	94

DECKUNGSWERTE

	Angaben in	31.12.2018	31.12.2017
Deckungsmasse	T€	2.501.519	3.964.441
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 20 Abs. 2 übersteigen, § 28 Abs. 1 Nr. 8	T€	0	0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse, § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	91	92
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Euro, § 28 Abs. 1 Nr. 10 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CHF (T€)	74.550	82.669
	JPY (T€)	-68.424	-65.266

Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen

A. NACH GRÖSSENGRUPPEN

IN T€

	31.12.2018	31.12.2017
bis einschl. 10 Mio. €	226.700	285.844
mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	763.351	1.078.521
mehr als 100 Mio. €	1.511.468	2.600.076
Summe	**2.501.519**	**3.964.441**

B. NACH KREDITNEHMERGRUPPEN UND REGIONEN

IN T€

		Gesamt		davon geschuldet von		
		Gesamtsumme	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebietskörperschaften	Gebietskör
Deutschland	31.12.2018	2.110.476	2.094.572	0	1.697.032	
	31.12.2017	3.303.421	3.273.323	0	2.665.790	
Belgien	31.12.2018	150.000	50.000	0	50.000	
	31.12.2017	170.000	70.000	0	70.000	
Finnland	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	25.000	25.000	25.000	0	
Frankreich	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	25.000	25.000	25.000	0	
Irland	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	22.695	0	0	0	
Island	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	15.000	0	0	0	
Italien	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	16.546	16.546	16.546	0	
Österreich	31.12.2018	170.000	155.000	120.000	35.000	
	31.12.2017	180.414	165.414	130.414	35.000	
Polen	31.12.2018	44.535	44.535	44.535	0	
	31.12.2017	42.728	42.728	42.728	0	
Portugal	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	50.000	0	0	0	
Schweiz	31.12.2018	26.508	26.508	0	26.508	
	31.12.2017	75.637	25.637	0	25.637	
Spanien	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	13.000	13.000	0	13.000	
Übrige Institutionen	31.12.2018	0	0	0	0	
	31.12.2017	25.000	25.000	0	0	
Gesamtsumme	**31.12.2018**	**2.501.519**	**2.370.615**	**164.535**	**1.808.540**	
	31.12.2017	**3.964.441**	**3.681.648**	**239.688**	**2.809.427**	

			davon gewährleistet von			
Örtliche perschaften	Sonstige	Summe	Zentralstaat	Regionale Gebietskörperschaften	Örtliche Gebietskörperschaften	Sonstige
235.108	162.432	15.904	0	0	15.904	0
289.358	318.175	30.098	0	0	30.098	0
0	0	100.000	100.000	0	0	0
0	0	100.000	100.000	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	22.695	22.695	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	15.000	15.000	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	15.000	0	15.000	0	0
0	0	15.000	0	15.000	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	50.000	50.000	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	50.000	0	50.000	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	25.000	0	0	0	0	0
235.108	**162.432**	**130.904**	**100.000**	**15.000**	**15.904**	**0**
289.358	**343.175**	**282.793**	**187.695**	**65.000**	**30.098**	**0**

Zinsrückstände

ZINSRÜCKSTÄNDE AUS DECKUNGSHYPOTHEKEN
IN T€

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Rückständige, vom 01.10.2017 (16) bis 30.09.2018 (17) fällige Zinsen	229	309	227	307	2	2
Insgesamt rückständige nicht wertberichtigte Zinsen	220	278	217	274	3	4

Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen auf Deckungshypotheken

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN UND ZWANGSVERWALTUNGEN

	Insgesamt		davon Wohnungsbau		davon Gewerbe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Am Bilanzstichtag waren anhängig						
– Zwangsversteigerungsverfahren	96	138	90	128	6	10
– Zwangsverwaltungsverfahren	27	55	27	50	0	5
	25[1]	50[1]	25[1]	45[1]	0[1]	5[1]
Im Geschäftsjahr durchgeführte Zwangsversteigerungsverfahren	32	38	30	37	2	1

[1] Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten.

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

SONSTIGE ANGABEN

Mitglieder

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder
Anfang 2018	68.202
Zugang 2018	659
Abgang 2018	2.321
Ende 2018	66.540

GESCHÄFTSGUTHABEN
IN €

	31.12.2018
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	28.432.110,00
Höhe des einzelnen Geschäftsanteils	70,00
Höhe der Haftsumme	0,00

Personalstatistik

IM BERICHTSJAHR WAREN DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGT:

	Männlich	Weiblich	Insgesamt
Vollzeitbeschäftigte	246	156	420
Teilzeitbeschäftigte	24	106	130
Beschäftigte insgesamt	**288**	**262**	**550**
darin nicht enthalten:			
Auszubildende	5	7	12
Angestellte in Elternzeit, Vorruhestand, Altersteilzeit-Freizeitphase und freigestellte Angestellte	13	17	30

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 0,1206 Prozent.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 48.698.598,47 €. Im vorliegenden Jahresabschluss erfolgte eine Vorwegzuweisung zu den gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 15.500.000 €.

Der Vertreterversammlung wird eine Dividendenausschüttung in Höhe von 3,25 Prozent vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn – einschließlich des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – in Höhe von 33.461.657,28 € soll demnach wie folgt verwendet werden:

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES
IN €

	31.12.2018
3,25 Prozent Dividende	33.155.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	306.657,28

Nachtragsbericht

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

Firma

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts München
Gen.-Reg 396

ORGANE

Aufsichtsrat

Wolfhard Binder » Grafing
Vorsitzender des Vorstands
Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG (bis 31.12.2018)
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Barbara von Grafenstein » München
Arbeitnehmervertreterin

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

Jürgen Hölscher » Lingen
Mitglied des Vorstands
Volksbank Lingen eG

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

Reimund Käsbauer » München
Arbeitnehmervertreter

Dr. Peter Ramsauer » Traunwalchen
Müllermeister

Michael Schäffler » München
Arbeitnehmervertreter

Gregor Scheller » Forchheim
Vorsitzender des Vorstands
Volksbank Forchheim eG

Kai Schubert » Trittau
Mitglied des Vorstands
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln eG

Frank Wolf-Kunz » München
Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender

Bernhard Heinlein (bis 31.12.2018)
Mitglied des Vorstands

Dr. Holger Horn (ab 01.01.2019)
Mitglied des Vorstands

Michael Jung
Mitglied des Vorstands

Mandate
Dr. Louis Hagen
KfW
Mitglied des Verwaltungsrats

Zum Bilanzstichtag bestanden an Mitglieder des Aufsichtsrats Kredite in Höhe von 933 T€ (Vorjahr 1.016 T€). Gegenüber den Mitgliedern des Vorstands waren wie im Vorjahr keine Kredite im Bestand. Für frühere Vorstandsmitglieder wurden Pensionsrückstellungen in Höhe von 14.994 T€ (Vorjahr 14.658 T€) gebildet. Die Gesamtbezüge des Vorstands betrugen im Berichtsjahr 2.195 T€ (Vorjahr 2.033 T€), die des Aufsichtsrats 542 T€ (Vorjahr 341 T€) und des Beirats 61 T€ (Vorjahr 58 T€). Für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene beliefen sich die Gesamtbezüge auf 1.106 T€ (Vorjahr 1.170 T€).

PRÜFUNGSVERBAND

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

Für Abschlussprüfungsleistungen ist im Berichtsjahr ein Aufwand, jeweils inklusive Umsatzsteuer, von 723 T€ (Vorjahr 822 T€) und für andere Bestätigungsleistungen von 27 T€ (Vorjahr 24 T€) angefallen. Für Steuerberatungsleistungen und sonstige Leistungen ergab sich wie im Vorjahr kein Aufwand.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Bilanzstichtag bestehen gemäß § 12 Abs. 5 RStruktFG unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 9.881 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 17.507 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. Sie betrifft Sonderbeiträge und Sonderzahlungen, falls die verfügbaren Finanzmittel nicht ausreichen, um die Einleger eines dem institutsbezogenen Sicherungssystem angehörigen CRR-Kreditinstituts im Entschädigungsfall zu entschädigen, sowie Auffüllungspflichten nach Deckungsmaßnahmen.

München, den 29. Januar 2019

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn
Mitglied des Vorstands

Michael Jung
Mitglied des Vorstands

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG, MÜNCHEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG, München (im Folgenden „Genossenschaft"), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für kapitalmarktorientierte Kreditgenossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für

das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Werthaltigkeit der Forderungen an Kunden
Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:
a) Sachverhalt und Problemstellung
b) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
c) Verweis auf weitergehende Informationen

a) Im Jahresabschluss der Münchener Hypothekenbank eG werden zum 31. Dezember 2018 Forderungen an Kunden in Höhe von 34,3 Mrd. EUR ausgewiesen. Für die Forderungen an Kunden besteht zum 31. Dezember 2018 eine bilanzielle Risikovorsorge (Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigung) von insgesamt 53,6 Mio. EUR.

Die Münchener Hypothekenbank eG analysiert die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer unter anderem anhand von vorgelegten Jahresabschlüssen, Geschäftsplanungen sowie betriebswirtschaftlichen Auswertungen und überprüft regelmäßig die Beleihungswerte und die Marktwerte der zugehörigen Sicherheiten. Diese Ergebnisse fließen in das Rating des Kreditnehmers ein.

Das Risiko für den Jahresabschluss liegt darin, dass ein Wertberichtigungsbedarf nicht rechtzeitig bzw. nicht ausreichend identifiziert wird.

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

Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen bei der Überprüfung der Werthaltigkeit der Forderungen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen nach dem Ergebnis unserer Prüfung angemessen.

c) Zum Prozess der Adressrisikoausfallsteuerung verweisen wir in diesem Zusammenhang auf den Lagebericht, Abschnitt „Adressenausfallrisiko" im Risikobericht.

Sonstige Informationen

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

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

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

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

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

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

mationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die

ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir sind als zuständiger Prüfungsverband gesetzlicher Abschlussprüfer der Genossenschaft.

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

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

- Sonstige Bestätigungsleistungen für die Bankenaufsicht
- Sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der Einlagensicherung
- Prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts
- Prüfung des gesonderten nichtfinanziellen Berichts
- Erteilung eines Comfort Letter.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thorsten Schraer.

Bonn, 11. März 2019

DGRV – Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V.

Dorothee Mende
Wirtschaftsprüfer

Thorsten Schraer
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach besten 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 29. Januar 2019

Münchener Hypothekenbank eG

Der Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender des Vorstands

Dr. Holger Horn
Mitglied des Vorstands

Michael Jung
Mitglied des Vorstands

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

ZUM 31. DEZEMBER 2018 („LÄNDERSPEZIFISCHE BERICHTERSTATTUNG")

Die Münchener Hypothekenbank 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 Hypothekenpfandbriefen. 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 Hypothekenbank eG definiert den Umsatz aus der Summe folgender Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB: Zinserträge, Zinsaufwendungen, laufende Erträge aus Beteiligungen und aus Geschäftsguthaben bei Genossenschaften und aus verbundenen Unternehmen, Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen, Provisionserträge, Provisionsaufwendungen und sonstige betriebliche Erträge. Der Umsatz beträgt für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2018 210.082 T€.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger in Vollzeitäquivalenten beträgt 504,4.

Der Gewinn vor Steuern beträgt 76.038 T€.

Die Steuern auf den Gewinn betragen 27.339 T€ und betreffen nach Saldierung mit außerordentlichen Erträgen aus Körperschaftssteuerguthaben in Höhe von 7.468 T€ laufende Steuern in Höhe von 34.807 T€.

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

Themen der Aufsichtsratssitzungen

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung und vier turnusgemäßen Sitzungen die Geschäftsleitung der MünchenerHyp nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften laufend beraten und überwacht. Themen- und Beratungsschwerpunkte waren die Geschäftsentwicklung und -planung, die Geschäfts- und Risikostrategie, die Risikosituation, regulatorische Fragen, die Weiterentwicklung der IT-Strategie sowie Governancethemen. Darüber hinaus befasste sich der Aufsichtsrat in einer weiteren Sitzung mit der Nachfolge im Vorstand der MünchenerHyp zum Jahresende 2018.

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

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

Selbstevaluation des Aufsichtsrats

In Übereinstimmung mit den Regelungen des § 25d KWG hat der Aufsichtsrat die dort vorgesehene Selbstevaluation durchgeführt und in der Dezembersitzung 2018 ausführlich erörtert. Im Ergebnis entsprechen Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder als auch des gesamten Aufsichtsrats den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen.

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats kann bestätigt werden, dass keine Interessenkonflikte vorgelegen haben. Eine Schulung des Aufsichtsrats zu aktuellen regulatorischen Themen und gesetzlichen Entwicklungen ist erfolgt.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

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

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat vier Ausschüsse eingerichtet. Diese umfassen den Nominierungsausschuss, den Prüfungsausschuss, den Risikoausschuss und den Vergütungskontrollausschuss. Die Ausschüsse berichteten über ihre Tätigkeiten regelmäßig in den Sitzungen des Aufsichtsrats.

Der Nominierungsausschuss kam zu sechs Sitzungen zusammen. Er beschäftigte sich im Berichtsjahr insbesondere mit der Nachfolge zweier Mitglieder des Aufsichtsrats, die nach der Vertreterversammlung 2019 aus Altersgründen ausscheiden werden, sowie der Nachbesetzung im Vorstand. Ein weiteres Thema war die Selbstevalution des Aufsichtsrats und Vorstands.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts beschäftigt. Weitere Themen waren das Risikomanagementsystem und das Datenmanagementsystem der Bank, der Bericht der Internen Revision und der Compliancebeauftragten, die Neuausrichtung der Compliancefunktion sowie die in den Gesprächen mit der Bankenaufsicht behandelten Themen und Anforderungen. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Der Risikoausschuss kam zu zwölf Sitzungen zusammen. Der Vorstand hat dem Ausschuss ausführliche Berichte über die Entwicklung jener Märkte vorgelegt, in denen die Bank Immobilienfinanzierungen vergibt, sowie den Stand des geplanten Markteintritts in Österreich. Der Ausschuss befasste sich außerdem mit dem regulatorischen Umfeld, darunter die Ergebnisse des aktuellen Stresstests der EZB. 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. Dazu gehören neben den Kreditrisiken insbesondere die Markt-, Liquiditäts-, Vertriebs- und Operationellen Risiken unter Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit im Sinne der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). Dem Ausschuss wurden regelmäßig die Berichte über die Risikolage der Bank vorgelegt und vom Vorstand und CRO erläutert. Die Ausschussmitglieder haben die Inhalte mit dem Vorstand diskutiert und positiv zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus beschäftigte sich der Ausschuss mit dem Vertriebsbericht, dem Bericht des OpRisk-Beauftragten und dem Datenschutzbericht.

Die sieben Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten vor allem die Vergütungssysteme der Bank und alle damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Der Ausschuss hat die Angemessenheit der Vergütungssysteme der MünchenerHyp festgestellt und dem Aufsichtsrat das Ergebnis der Angemessenheitsprüfung zur Kenntnisnahme empfohlen.

Jahresabschluss

Der Deutsche Genossenschafts- und Raiffeisenverband e.V., Berlin, hat auftragsgemäß die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Die Abschlussprüfer berichteten ausführlich in einer Sitzung des Prüfungsausschusses über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Sie standen darüber hinaus für Auskünfte zur Verfügung. Jedem Aufsichtsratsmitglied wurde der Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes über die Gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG einschließlich der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 der Münchener Hypothekenbank eG rechtzeitig zur Kenntnisnahme ausgehändigt. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung unter Teilnahme des Abschlussprüfers über das Ergebnis der Prüfung beraten. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, 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 2018 – wie erläutert – festzustellen und den Jahresüberschuss dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden. Der Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung.

Veränderungen im Vorstand

Zum Ende des Berichtsjahres ist Bernhard Heinlein aus dem Vorstand der MünchenerHyp ausgeschieden und in den Ruhestand getreten. Fast 35 Jahre, davon zehn Jahre im

Vorstand, hat sich Herr Heinlein mit großem Engagement für den Erfolg der MünchenerHyp eingesetzt. Für seine außerordentlichen Leistungen gebühren Herrn Heinlein unser Dank und unsere Anerkennung.

Zum 1. Januar 2019 berief der Aufsichtsrat Dr. Holger Horn zum Mitglied des Vorstands. Zuvor war Herr Dr. Horn Mitglied des Vorstands der Depfa Bank in Dublin. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Horn und wünschen ihm für seine neuen Aufgaben viel Erfolg.

Entwicklung der MünchenerHyp im Berichtsjahr

Die MünchenerHyp hat im Geschäftsjahr 2018 wichtige Weichenstellungen für die Zukunft vorgenommen. Mit der Weiterentwicklung der Geschäfts- und Risikostrategie richtet sich die Bank konsequent auf die Herausforderungen sich im Zuge der Digitalisierung wandelnder Märkte und Kundenanforderungen aus.

In einem immer anspruchsvoller werdenden Marktumfeld hat es die MünchenerHyp zudem vermocht, das Rekordergebnis im Hypothekenneugeschäft nochmals zu steigern. Auch auf den Kapitalmärkten hat sie mit ihren Emissionen wieder Akzente gesetzt. Das gilt insbesondere für die Emission des ökologischen ESG Pfandbriefs.

Der Erfolg der Bank an den Immobilienfinanzierungs- und Kapitalmärkten beruht auf einer beeindruckenden Teamleistung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dafür gebührt ihnen der Dank des Aufsichtsrats.

München, im April 2019

Münchener Hypothekenbank eG

Wolfhard Binder
Vorsitzender des Aufsichtsrats

WEITERE INFORMATIONEN

94 **DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG**

95 **TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG**

96 **VERANTWORTLICHE UND GREMIEN**

97 **ANSPRECHPARTNER**
97 Unternehmenszentrale
98 Regionalbüros
99 Ansprechpartner im Ausland

DIE MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2018

Dr. Wolfgang Baecker » Bankdirektor
Peter Bahlmann » Bankdirektor
I.K.H. Anna Herzogin in Bayern » Unternehmerin
Michael Becky » Bankdirektor
Heinrich Beerenwinkel » Bankdirektor
Gunnar Bertram » Bankdirektor
Thomas Bierfreund » Bankdirektor
Dietmar Bock » Unternehmensberater
Dr. Christine Bortenlänger » Geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Dr. Michael Brandt » Bankdirektor
Ralf Daase » Bankdirektor
Eva Irina Doyé » Rechtsanwältin, Steuerberaterin
Clemens Fritz » Bankdirektor
Johann Fuhlendorf » Bankdirektor
Rainer Geis » Bankdirektor
Wilfried Gerling » Bankdirektor
Josef Geserer » Bankdirektor
Peter Geuß » Bankdirektor
Klaus Graniki » Geschäftsführer
Markus Gschwandtner » Bankdirektor
Eberhard Heim » Bankdirektor
Dr. Harald Heker » Vorstandsvorsitzender
Henning Henke » Bankdirektor
Joachim Hettler » Bankdirektor
Dr. Michael Hies » Geschäftsführer
Michael Hohmann » Bankdirektor
Konrad Irtel » Bankdirektor i. R.
Thomas Jakoby » Bankdirektor
Michael Joop » Bankdirektor
Carsten Jung » Bankdirektor
Hubert Kamml » Bankdirektor
Norbert Kaufmann » Bankdirektor
Herbert Kellner » Bankdirektor
Manfred Klaar » Bankdirektor
Dr. Carsten Krauß » Bankdirektor
Marcus Wilfried Leiendecker » Bankdirektor
Martin Leis » Bankdirektor
Dr. Ursula Lipowsky » Rechtsanwältin
Thomas Ludwig » Bankdirektor
Helmuth Lutz » Bankdirektor i.R.
Sabine Mack » Bankdirektorin
Karl Magenau » Bankdirektor
Bernd Mayer » Bankdirektor
Franz-Josef Mayer » Bankdirektor
Klaus Merz » Bankdirektor
Markus Merz » Bankdirektor
Franz Dierk Meurers » Bankdirektor
Jens Ulrich Meyer » Bankdirektor
Prof. Dr. Peter Otto Mülbert » Universitätsprofessor
Michael Müller » Rechtsanwalt
Dr. Hans-Wolfgang Neumann » General Manager
S.D. Albrecht Fürst zu Oettingen-Spielberg » Geschäftsführender Eigentümer
Armin Pabst » Bankdirektor
Markus Pavlasek » Bankdirektor
Claus Preiss » Bankdirektor
Richard Riedmaier » Bankdirektor
Harald Rösler » Bankdirektor
Kay Schäding » Bankdirektor
Georg Schäfer » Bankdirektor
Dr. Martin Schilling » Bankdirektor
Michael Schlagenhaufer » Bankdirektor
Dr. Eckhard Schmid » Rechtsanwalt
Franz Schmid » Bankdirektor
Andreas Schmidt » Immobilienfachwirt (IHK)
Klaus Otmar Schneider » Bankdirektor i. R.
Thorsten Schwengels » Bankdirektor
Wolfgang Siemers » Geschäftsführer
Hermann-Josef Simonis » Bankdirektor
Jörg Stahl » Bankdirektor
Thomas Stolper » Bankdirektor
Stefan Terveer » Bankdirektor
Werner Thomann » Bankdirektor
Ulrich Tolksdorf » Bankdirektor
Martin Trahe » Bankdirektor
Wolfram Trinks » Bankdirektor
Florian Uhl » Geschäftsführer
Peter Voggenreiter » Bankdirektor
Ulrich Weßeler » Bankdirektor
Silke Wolf » Geschäftsführerin
Michael Zaigler » Geschäftsführer

TAGESORDNUNG DER GENERAL-(VERTRETER-)VERSAMMLUNG

AM 6. APRIL 2019 UM 10:30 UHR

1. **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018**

2. **Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit**

3. **Bericht über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung**

4. **Beratung über den Prüfungsbericht und Beschlussfassung über den Umfang der Bekanntgabe des Prüfungsberichts**

5. **Beschlussfassung über**
   a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2018
   b) die Gewinnverwendung
   c) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

6. **Satzungsänderungen**

7. **Wahlen zum Aufsichtsrat**

8. **Sonstiges**

VERANTWORTLICHE UND GREMIEN

Aufsichtsrat

Wolfhard Binder » Grafing
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dr. Hermann Starnecker » Marktoberdorf
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Barbara von Grafenstein » München
Josef Hodrus » Leutkirch im Allgäu
Jürgen Hölscher » Lingen
Rainer Jenniches » Bonn
Reimund Käsbauer » München
Dr. Peter Ramsauer » Traunwalchen
Michael Schäffler » München
Gregor Scheller » Forchheim
Kai Schubert » Trittau
Frank Wolf-Kunz » München

Vorstand

Dr. Louis Hagen
Vorsitzender

Bernhard Heinlein (bis 31.12.2018)
Dr. Holger Horn (ab 01.01.2019)
Michael Jung

Generalbevollmächtigter

Ingo Schramm

Treuhänder

Dr. Joseph Köpfer » München
Ltd. Ministerialrat a. D.

Dr. Günter Graf » Egmating
Ministerialdirigent
Stellvertreter

Genossenschaftlicher Beirat (Stand 31.12.2018)

Thomas Höbel » Dachau
Vorsitzender

Markus Dünnebacke » Dortmund
Stellvertretender Vorsitzender

Frank Ostertag » Wildeshausen
Stellvertretender Vorsitzender

Oliver Conradi » Heidenheim
Ralf Daase » Waren (Müritz)
Dietmar Dertwinkel » Greven
Gerhard Eisenhut » Ehningen
Josef Frauenlob » Bad Reichenhall
Christian Glasauer » Beuerberg
Johannes Hofmann » Erlangen
Dr. Martin Kühling » Vechta
Jan Mackenberg » Osterholz-Scharmbeck
Thomas Mamier » Wyhl am Kaiserstuhl
Wilhelm Oberhofer » Sonthofen
Josef Pölt » Seeshaupt
Ralf Schmitt » Frankenberg
Michael Schneider » Tauberbischofsheim
Manfred Stevermann » Düsseldorf
Remo Teichert » Dresden
Karsten Voß » Hamburg
Horst Weyand » Bad Kreuznach

ANSPRECHPARTNER

UNTERNEHMENSZENTRALE

Sitz der Bank
Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
Tel. 089 5387 - 0 | Fax 089 5387 - 770

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

Kundenservice
Tel. 089 5387 - 800

Geschäftsprozessoptimierung
Ulrich Rutzenhöfer » Tel. 089 5387 - 242

Gewerbliche Immobilienfinanzierung
Jan Polland » Tel. 089 5387 - 628

Immobilien | Dienstleistungen
Carsten Krüger » Tel. 089 5387 - 272

Informationstechnologie
Hans-Georg Klinkenberg » Tel. 089 5387 - 555

Marktfolge Immobilienfinanzierungen
Gewerbekunden
Susanne Falkenberg » Tel. 089 5387 - 359

Privatkunden
Ingo Schramm » Tel. 089 5387 - 940

Marktfolge Kapitalmarkt | Treasury
Ingeborg Eitler » Tel. 089 5387 - 608

Privatkunden | Wohnungswirtschaft
Makler
Dr. Peter Knorr » Tel. 089 5387 - 593

Verbund
Thomas Hügler » Tel. 089 5387 - 644

Rechnungswesen | Steuern
Johann Götz » Tel. 089 5387 - 204

Recht
Günther Schwarz » Tel. 089 5387 - 642

Revision
Gisela Conrads » Tel. 089 5387 - 469

Risikocontrolling | Regulatorik
Hannsjörg Eisenreich » Tel. 089 5387 - 744

Sekundärmarktgeschäft International
Guido Zeitler » Tel. 089 5387 - 355

Treasury
Rafael Scholz » Tel. 089 5387 - 106

Vorstandssekretariate von
Dr. Louis Hagen (Vorsitzender) » Tel. 089 5387 - 407
Dr. Holger Horn » Tel. 089 5387 - 401
Michael Jung » Tel. 089 5387 - 404

Vorstandsstab | Organisation | Personal
Dr. Phil Zundel » Tel. 089 5387 - 319

REGIONALBÜROS DER MÜNCHENER HYPOTHEKENBANK EG

Regionalbüro Augsburg
Regionaldirektor: Peter Birgmeier
Münchener Hypothekenbank eG
Von-der-Tann-Straße 45
86159 Augsburg
Tel. 0821 25763 - 0
Fax 0821 25763 - 20

Regionalbüro Berlin
Regionaldirektor: Stefan Polter
Münchener Hypothekenbank eG
Kurfürstendamm 151
10709 Berlin
Tel. 030 329007 - 0
Fax 030 329007 - 20

Regionalbüro Dresden
Regionaldirektor: Cornelius Dachsel
Münchener Hypothekenbank eG
Cossebauder Straße 20
01157 Dresden
Tel. 0351 427971 - 0
Fax 0351 427971 - 20

Regionalbüro Frankfurt
Regionaldirektor: Michael Hohmann
Münchener Hypothekenbank eG
Mainluststraße 12
60329 Frankfurt am Main
Tel. 069 743465 - 0
Fax 069 743465 - 20

Regionalbüro Hamburg
Regionaldirektor: Thomas Himstedt
Münchener Hypothekenbank eG
Brooktorkai 20
20457 Hamburg
Tel. 040 355430 - 0
Fax 040 355430 - 35

Regionalbüro Hannover
Regionaldirektor: Karl-Heinz Meyer
Münchener Hypothekenbank eG
Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel. 0511 856144 - 0
Fax 0511 856144 - 20

Regionalbüro Köln
Regionaldirektor: Heinz-Peter Noethgen
Münchener Hypothekenbank eG
Hohenzollernring 55
50672 Köln
Tel. 0221 500616 - 0
Fax 0221 500616 - 20

Regionalbüro München
Regionaldirektorin: Barbara von Grafenstein
Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München
Tel. 089 5387 - 521
Fax 089 5387 - 566

ANSPRECHPARTNER IM AUSLAND

Regionalbüro Münster
Regionaldirektor: Ingo Haut
Münchener Hypothekenbank eG
Hafenweg 46–48
48155 Münster
Tel. 0251 91997 - 0
Fax 0251 91997 - 20

Regionalbüro Nürnberg
Regionaldirektor: Klaus Böhmer
Münchener Hypothekenbank eG
Wallensteinstraße 61–63
90431 Nürnberg
Tel. 0911 214675 - 0
Fax 0911 214675 - 20

Regionalbüro Stuttgart
Regionaldirektor: Gerd Schier
Münchener Hypothekenbank eG
Lange Straße 6
70173 Stuttgart
Tel. 0711 222962 - 0
Fax 0711 222962 - 22

Paris
ARP CONSEIL SARL
Pascal Roth
1 Rue François 1er
F-75008 Paris
Tel. + 33 1 456262 - 50
Fax + 33 1 456262 - 51
E-Mail: Pascal.Roth@groupe-arp.fr

Madrid
Peter von Puttkamer
Paseo de la Castellana, 45
E-28046 Madrid
Tel. + 34 645 988 291
E-Mail: pvp@realcis.com

Impressum

Herausgeber

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

Koordination

Vorstandsstab | Organisation | Personal
Münchener Hypothekenbank eG

Konzeption | Gestaltung

MPM Corporate Communication Solutions
Mainz und Düsseldorf
www.mpm.de

Bildnachweis

Cover und Seite 04:
Fotostudio Black BOX
Tommy Lösch
München

Seite 07:
crosscut.Media | Büro für Bewegtbild
Asta Dittes & Michael Kuhlmann GbR
Mainz-Kostheim

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Postfach 22 13 51 | 80503 München
+49 89 5387 - 0
+49 89 5387 - 770
info@muenchenerhyp.de
www.muenchenerhyp.de