



Münchener  
Hypothekenbank eG

NACHHALTIGKEITSBERICHT  
2012 >>





# INHALT

|   |    |
|---|----|
| VORWORT   | 3  |
| SELBSTVERSTÄNDNIS UND NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT | 4  |
| UNTERNEHMENSPOLITIK UND MASSNAHMEN              | 9  |
| Nachhaltige Unternehmensführung                 | 9  |
| Corporate Governance                            | 9  |
| Risikokonservatives Geschäftsmodell             | 10 |
| Ökologie  | 14 |
| Adressaten                                      | 17 |
| Mitglieder                                      | 17 |
| Mitarbeiter                                     | 18 |
| Kunden  | 24 |
| Volksbanken und Raiffeisenbanken                | 26 |
| Freie Finanzvermittler/Maklervertriebe          | 27 |
| Investoren                                      | 28 |
| Öffentlichkeit                                  | 28 |
| ZIELE UND ZUKÜNFTIGE MASSNAHMEN                 | 30 |



## Vorwort

*Für eine klassische Pfandbriefbank wie die MünchenerHyp steht die Nachhaltigkeit im Zentrum ihrer Geschäftstätigkeit. Denn sie muss sicherstellen, dass ihr Pfandbrief als herausragendes Refinanzierungsinstrument der Bank Qualität und Sicherheit zum Wohl und Schutz der Anleger dauerhaft gewährleistet. Dieses Ziel verfolgt sie seit 1896, dem Gründungsjahr der MünchenerHyp.*

Für die MünchenerHyp ist die Verpflichtung auf eine nachhaltige Unternehmensführung mehr als ein gesetzliches Erfordernis. Als Bank in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ist Nachhaltigkeit ein zentraler Bestandteil unseres Unternehmenszwecks.

Genossenschaften handeln gemeinschaftlich zum Wohle ihrer Mitglieder, aber auch der Gesellschaft insgesamt. Die MünchenerHyp trägt in der privaten und gewerblichen Immobilienfinanzierung insbesondere über die enge Partnerschaft mit den genossenschaftlichen Volksbanken und Raiffeisenbanken dazu bei, die lokale und regionale Wirtschaft sowie Lebensräume in ganz Deutschland zu stärken – auch in strukturschwachen Gebieten. Oberste Priorität hat für uns dabei immer eine verantwortungs- und risikobewusste Kreditvergabe.

Nachhaltigkeit prägt auch den Umgang mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und der Öffentlichkeit. Unsere Prinzipien sind

dabei Kompetenz, Verlässlichkeit, Partnerschaftlichkeit und Glaubwürdigkeit. Wir sind der Überzeugung, dass ein partnerschaftliches und vertrauensvolles Zusammenwirken auf Augenhöhe – gerade auch in schwierigen Zeiten – für unser Geschäftsmodell dauerhaft grundlegend ist.

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht wollen wir unseren Beitrag für eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens sowie von Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft erstmals der Öffentlichkeit vorstellen. Im Mittelpunkt stehen dabei die wirtschaftlich nachhaltige Unternehmensführung der MünchenerHyp, ökologische Maßnahmen und soziale Verantwortung.

Unser Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeitern für ihr tatkräftiges Engagement bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Durch ihren Einsatz können wir auch in Zukunft unsere Ansprüche an die nachhaltige Entwicklung der MünchenerHyp umsetzen.



Vorstand der Münchener Hypothekbank eG. Von links nach rechts: Bernhard Heinlein, Dr. Louis Hagen (Sprecher), Michael Jung



## Selbstverständnis und Nachhaltigkeitsmanagement

Die Münchener Hypothekbank ist eine Pfandbriefbank in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft. Sie wurde 1896 mit Unterstützung der Bayerischen Staatsregierung als Genossenschaftsbank gegründet. Aus ihren agrarwirtschaftlichen Ursprüngen entwickelte sie sich zu einer modernen, national und international agierenden Pfandbriefbank. Sie hat ihre Rechtsform beibehalten und zählt heute zu den wenigen eigenständigen Hypothekbanken in Deutschland. Den rechtlichen Ordnungsrahmen bilden im Wesentlichen das Genossenschaftsgesetz, das Kreditwesengesetz sowie das Pfandbriefgesetz.

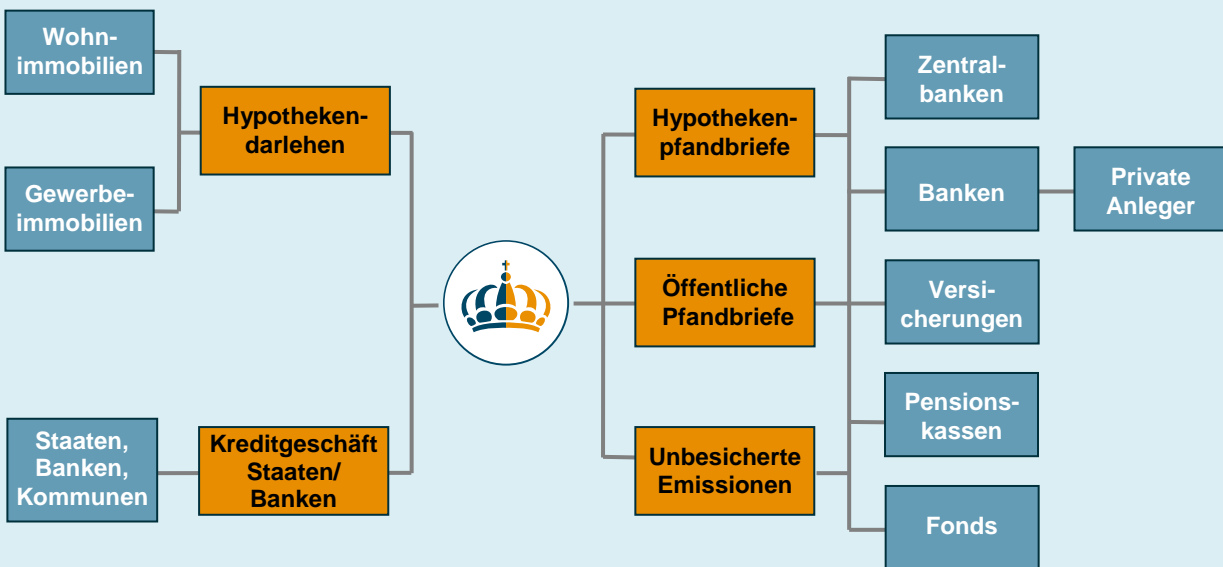
Die MünchenerHyp versorgt private Haushalte und gewerbliche Kunden mit Hypothekendarlehen und vergibt Kredite an Banken und Staaten. Dabei steht insbesondere eine risikobewusste und damit verantwortungsbewusste Kreditvergabe im Mittelpunkt.

Die MünchenerHyp finanziert sich vor allem über Hypothekendarlehen und Öffentliche Pfandbriefe. In beide Arten von Pfandbriefen können sowohl private Anleger als auch Fonds, Pensionskassen, Versicherungen und (Zentral-)Banken investieren. Pfandbriefe sind jederzeit

durch Deckungswerte besichert und bieten daher besonderen Schutz für die Anleger. Ihre langen Laufzeiten führen zu einer hohen Fristenkongruenz und gewährleisten damit eine dauerhaft solide Refinanzierung. Als Pfandbriefemittent genießt die MünchenerHyp an den Kapitalmärkten einen ausgezeichneten Ruf.

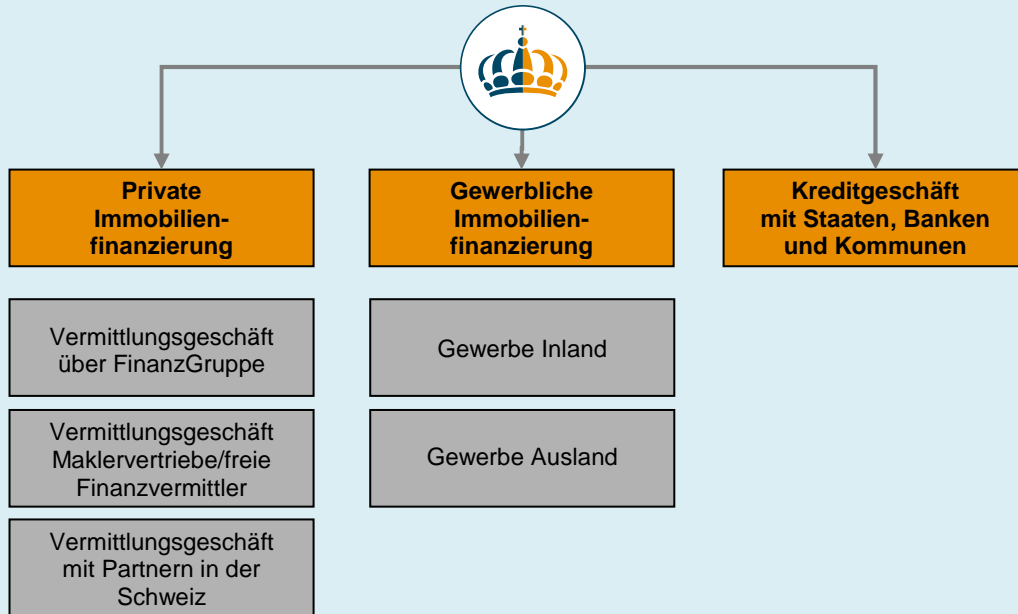
Die MünchenerHyp ist in drei Geschäftsfeldern aktiv. Kerngeschäftsfelder sind die private und die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken hat unterstützende Funktion. In der privaten Immobilienfinanzierung vergibt die MünchenerHyp Immobiliendarlehen über ihre Kooperationspartner, insbesondere die Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie darüber hinaus freie Finanzvermittler/Maklervertriebe und die PostFinance in der Schweiz.

### Geschäftsmodell der MünchenerHyp





## Geschäftsfelder der MünchenerHyp



Als eine der größten Genossenschaften in Deutschland fühlt sich die MünchenerHyp in besonderem Maße den genossenschaftlichen Grundwerten verpflichtet: Solidarität, Fairness, Partnerschaftlichkeit, Verantwortung und Nähe. Vorrangiges Ziel von Kreditgenossenschaften ist es, das wirtschaftliche Wohl ihrer Mitglieder zu stärken, insbesondere durch die Versorgung mit Finanzdienstleistungen vor Ort in hoher Qualität. Über 90 Prozent der Mitglieder der MünchenerHyp sind oder waren zugleich Kunden der Bank.

Das wirtschaftliche Handeln von Genossenschaften und somit auch der MünchenerHyp ist nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung, sondern auf langfristigen Erfolg ausgerichtet. Gerade für eine Hypothekenbank spielen dauerhaft vertrauensvolle Beziehungen zu Kunden, Investoren und Geschäftspartnern eine zentrale Rolle. So dauern die Geschäftsbeziehungen zu Privatkunden bei der Finanzierung ihrer eigenen Immobilie meist über Jahrzehnte an. Auch die Refinanzierung am Kapitalmarkt durch die Emission von Pfandbriefen basiert auf dem langfristigen Vertrauen der Investoren gegenüber der Bank und dem Pfandbrief.

Folgende Werte bestimmen das Auftreten der MünchenerHyp gegenüber allen internen und externen Partnern:

- **Partnerschaftlichkeit:** Die MünchenerHyp ist der Überzeugung, dass die langfristig ausgerichteten Geschäfts- und Kundenbeziehungen nur durch ein enges, faires und partnerschaftliches Zusammenwirken – und zwar auf Augenhöhe – möglich sind.
- **Verlässlichkeit:** Die über 115-jährige Tradition als verlässlicher Finanzierungspartner ist eine wesentliche Grundlage für das Vertrauen der Partner. Es ist Anspruch der MünchenerHyp, dieses Vertrauen vor allem auch in schwierigen Zeiten zu bestätigen. So konnte die Bank ihr Finanzierungsangebot für die Volksbanken und Raiffeisenbanken auch während der Finanzmarktkrise aufrechterhalten.
- **Kompetenz:** Der MünchenerHyp wird am Markt für Immobilienfinanzierungen eine überdurchschnittlich hohe Kompetenz zugesprochen. Von der Expertise der MünchenerHyp profitieren alle Partner unter anderem durch hohe Servicelevels in der Vertriebsunterstützung für Vermittler, die intensive Betreuung der Investoren gepaart mit hoher Transparenz sowie die konse-





quente Ausrichtung der Produkte an den Bedürfnissen der Kunden (Flexibilität bei der Kreditvergabe, innovative Finanzierungslösungen).

Diese handlungsleitenden Werte bestimmen auch das primäre geschäftsstrategische Ziel der MünchenerHyp: das Erreichen einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit. Die MünchenerHyp ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zwei Seiten einer Medaille sind. Langfristiger Erfolg ist nur möglich, wenn sich alle wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gruppen, an die sich die MünchenerHyp wendet, fair behandelt fühlen und ihr Vertrauen schenken. Diese Gruppen umfassen Mitglieder, Mitarbeiter\*, Kunden, Investoren, genossenschaftliche Partnerbanken, Finanzvermittler und die Öffentlichkeit. Es ist der MünchenerHyp wichtig, dass alle internen und externen Partner dauerhaft von der Zusammenarbeit profitieren. Genauso ist soziales und ökologisches Engagement nur möglich, wenn die MünchenerHyp durch ein wettbewerbsfähiges Geschäftsmodell und konkurrenzfähige Produkte ausreichende Gewinne erzielt, die wiederum auch in Nachhaltigkeit investiert werden können. Die zentrale Bedeutung aller gesellschaftlichen Gruppen für die MünchenerHyp sowie die Fokussierung auf ökonomische, soziale und ökologische Aspekte zugleich wird durch das Nachhaltigkeitsleitbild der MünchenerHyp verdeutlicht.

## Laufendes Nachhaltigkeitsmanagement

Das Ziel einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit bestimmt das laufende Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp. Aufbauend auf der Geschäftsstrategie und dem Nachhaltigkeitsleitbild werden von der Abteilung Vorstandsstab und Personal, die direkt dem Sprecher des Vorstands unterstellt ist, Nachhaltigkeitsziele definiert und konkrete Maßnahmen abgeleitet.

### Nachhaltigkeitsmanagement der MünchenerHyp

Geschäftsstrategie der MünchenerHyp

Nachhaltigkeitsleitbild und -strategie

Nachhaltigkeitsziele

Nachhaltigkeitsmaßnahmen

\* Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung, wie z. B. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

## Nachhaltigkeitsleitbild der MünchenerHyp

>> Die Geschäftsstrategie der Münchener Hypothekenbank ist geleitet von dem Gedanken des nachhaltigen Wirtschaftens. Dies schließt eine soziale und ökologische Verantwortung mit ein. Insbesondere ist es uns ein Anliegen, die vertrauensvollen Beziehungen zu unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und der Öffentlichkeit zu stärken.

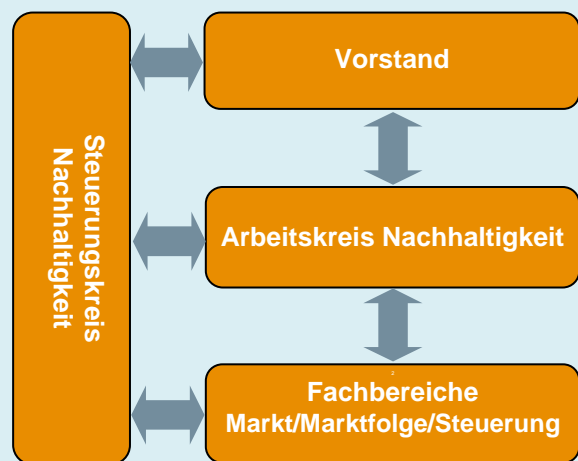


Die MünchenerHyp versteht Nachhaltigkeit als ständigen Entwicklungsprozess. Es wird laufend analysiert, inwieweit Maßnahmen erforderlich sind, die die Corporate Governance, das Geschäftsmodell, ökologische Aspekte sowie sämtliche Partner der MünchenerHyp in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte betreffen. In diesem Zusammenhang sind sowohl eine ständige Bewertung der gesellschaftlichen, politischen, rechtlichen und ökonomischen Entwicklungen als auch ein fortlaufender Dialog über das Thema Nachhaltigkeit mit den internen und externen Partnern von besonderer Bedeutung. Nur so ist es möglich, die Beziehungen zu den Partnern kontinuierlich auszubauen und zu verbessern.

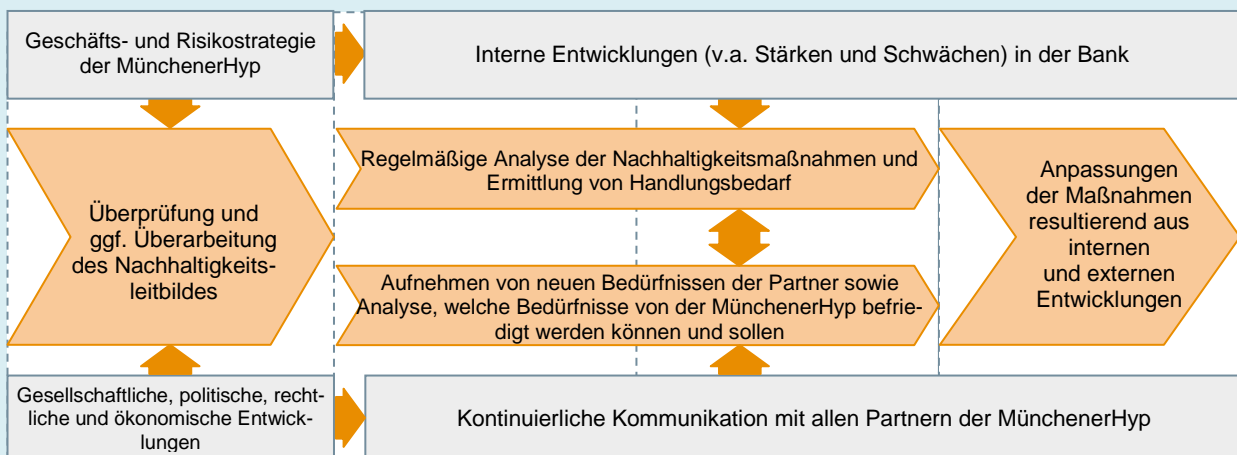
In der Zukunft soll das Nachhaltigkeitsmanagement weiterentwickelt und ein Arbeitskreis Nachhaltigkeit implementiert werden. Der Arbeitskreis wird mit Mitarbeitern aus unterschiedlichen Abteilungen besetzt: z. B. Vorstandsstab und Personal, Immobilien und Dienstleistungen, Vertrieb Privatkunden, Vertrieb gewerbliche Kunden und Treasury. Durch regelmäßige Treffen soll der Arbeitskreis als interner Thinktank und Impulsgeber für neue Ideen im Bereich Nachhaltigkeit wirken. Die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen erfolgt durch die Zusammenarbeit des Arbeitskreises mit den einzelnen Fachbereichen der MünchenerHyp. Der Steuerungskreis Nachhaltigkeit, bestehend aus Füh-

rungskräften der Bank, wird dabei dem Arbeitskreis Nachhaltigkeit sowohl Mitarbeiter als auch Ressourcen zur Verfügung stellen. Der Arbeitskreis soll direkt an den Vorstand über das Nachhaltigkeitsmanagement berichten. Zusammen mit dem Vorstand sollen zudem das Nachhaltigkeitsleitbild, die Nachhaltigkeitsstrategie sowie die zentralen Nachhaltigkeitsziele kontinuierlich überdacht und angepasst werden.

### Arbeitskreis Nachhaltigkeit



### Nachhaltigkeitsmanagementprozess





Aufbauend auf der organisatorischen Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements hat sich die MünchenerHyp weitere Ziele im Bereich Nachhaltigkeit gesteckt. Diese werden in den nächsten Kapiteln des Nachhaltigkeitsberichts jeweils im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Nachhaltigkeitsaktivitäten dargestellt. Im Zentrum der Maßnahmen stehen dabei immer die Beziehungen zu den internen und externen Partnern der MünchenerHyp. Sie sind Ausgangspunkt der ökonomischen, ökologischen und sozialen Ausrichtung der Bank. Die folgende Darstellung veranschaulicht die Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung der MünchenerHyp.

## Nachhaltigkeit bei der MünchenerHyp







## Unternehmenspolitik und Maßnahmen

### Nachhaltige Unternehmensführung

#### Corporate Governance

Das Corporate Governance-Verständnis der MünchenerHyp orientiert sich im Wesentlichen an den Prinzipien genossenschaftlichen Wirtschaftens, wie sie auch im Genossenschaftsgesetz verankert sind. Als eingetragene Genossenschaft weist die MünchenerHyp folgende Organe auf:

- Vertreterversammlung
- Aufsichtsrat
- Vorstand
- Beirat

Die Vertreterversammlung vertritt die circa 80.000 Mitglieder der MünchenerHyp. Die Mitglieder sind als Kapitalgeber, Miteigentümer und Gewinnbeteiligte das Herz der Bank. Sie stehen im Vordergrund des wirtschaftlichen Handelns. Laut Genossenschaftsgesetz führt eine Mitgliederzahl von über 3.000 dazu, dass die Mitglieder durch mindestens 52 Vertreter repräsentiert werden. Die Vertreter werden alle fünf Jahre in freier, gleicher und geheimer Wahl gewählt. Die jährliche Vertreterversammlung übt die Rechte der Mitglieder in den Angelegenheiten der Genossenschaft aus. In ihr werden grundsätzliche Entscheidungen über die Entwicklung der Genossenschaft getroffen. Außerdem wählt die

Vertreterversammlung die Aufsichtsratsmitglieder jeweils für vier Jahre.

Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus acht Mitgliedern. Vorsitzender ist Konrad Irtel, stellvertretender Vorsitzender Michael Glos. Zu den Aufgaben des Aufsichtsrats gehören außer den gesetzlichen Obliegenheiten insbesondere:

Die Zustimmung

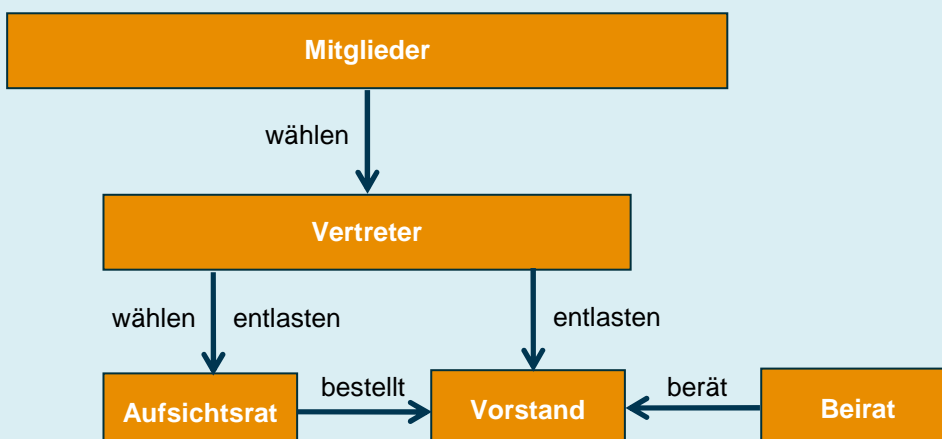
- zur Gewährung von Darlehen mit einem Gesamtobligo von mehr als 25 Mio. Euro bzw. 40 Mio. Euro, je nach Rating des Darlehensnehmers,
- zur Hereinnahme von Vermögensteilen stiller Gesellschafter und von Genusskapital,
- zum jährlichen Investitionsplan und Investitionen, die im Einzelfall eine Million Euro übersteigen,
- zur Aufnahme neuer Geschäftszweige.

Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat für die Bestellung und Abberufung des Vorstands sowie für die Festsetzung der Gehälter und sonstigen Vergütungen der Vorstandsmitglieder verantwortlich.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat drei Ausschüsse gebildet: Arbeitsausschuss, Revisionsausschuss und Darlehensausschuss.

Der Vorstand der MünchenerHyp besteht aus drei Mitgliedern. Dr. Louis Hagen, Sprecher des Vorstandes,

#### Organe der MünchenerHyp





verantwortet das Ressort Steuerung, Bernhard Heinlein das Ressort Markt und Michael Jung das Ressort Marktfolge. Mit dieser Ressortaufteilung wird den Anforderungen der MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) idealtypisch Rechnung getragen. Die Tätigkeiten und Aufgabenbereiche des Vorstands sind in der Geschäftsordnung für den Vorstand geregelt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf.

Der genossenschaftliche Beirat dient dem Zweck des Meinungsaustausches mit Kreisen aus der Wirtschaft, des öffentlichen Lebens sowie mit Geschäftspartnern. Der Beirat ist die zentrale, institutionell verankerte Plattform für den Dialog mit den genossenschaftlichen Partnerbanken. In diesem Rahmen werden zum Beispiel Aspekte und Fragen zur Geschäftstätigkeit, zu Produkten, aber auch zu Nachhaltigkeitsaspekten diskutiert.

Neben den zentralen Organen der MünchenerHyp sind weitere Einrichtungen zum Wohl einer nachhaltigen Geschäftspolitik institutionell verankert. Im Mittelpunkt steht dabei der Schutz von Mitgliedern, Kunden, Mitarbeitern, Anlegern und anderen gesellschaftlichen Akteuren.

So verantwortet der Datenschutzbeauftragte die Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes sowie die Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung von Datenverarbeitungsprogrammen. Ziel ist insbesondere der Schutz von personenbezogenen Daten (z. B. Mitarbeiterdaten in der Personalabteilung, Kunden- und Interessentendaten).

Der Geldwäschebeauftragte ist für die Gewährleistung der Umsetzung gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen an die Geldwäschebekämpfung verantwortlich. Seine Aufgabe ist es, mögliche Geldwäschefälle frühzeitig zu erkennen, deren strafrechtliche Verfolgung zu unterstützen und somit Geldwäscherisiken von der Bank fernzuhalten. Zudem fällt die Verhinderung der Terrorismusfinanzierung in seinen Zuständigkeitsbereich.

Der Compliance-Beauftragte ist für die Einhaltung der Compliance-Vorschriften zuständig. Compliance dient als vertrauensbildende Maßnahme dem Schutz der Anleger, die durch aufsichtlich überwachte Kontrollrichtungen die nachprüfbare Gewissheit erlangen, bei

möglichen Interessenkonflikten im Bankgeschäft nicht benachteiligt oder geschädigt zu werden.

In den Aufgabenbereich des OpRisk-Koordinators fällt die Erarbeitung von Richtlinien und (proaktiven) Maßnahmen zur Identifizierung, Bewertung, Berichterstattung und Überwachung von operationellen Risiken.

Das übergeordnete Ziel, das die MünchenerHyp bei ihrer Corporate Governance verfolgt, ist, den Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung der Bank transparent darzustellen. Dabei gilt es, die bestehenden internen Richtlinien zu Datenschutz, Compliance, Geldwäsche etc. kontinuierlich weiterzuentwickeln. In Zukunft soll die Corporate Governance verstärkt und ausführlicher dargestellt werden, sei es im Geschäftsbericht oder auf der Internetseite der Bank.

## Risikokonservatives Geschäftsmodell

Bewährte Grundlage der Geschäftspolitik der MünchenerHyp ist die konsequente Verfolgung einer konservativen Geschäfts- und Risikopolitik. Sowohl das Aktivgeschäft (private und gewerbliche Finanzierung von Immobilien sowie Kreditgeschäft mit Staaten und Banken) als auch das Passivgeschäft (insbesondere die Refinanzierung über Pfandbriefe) sind darauf ausgerichtet, Risiken so gering wie möglich zu halten.

Nur so ist es möglich,

- Kunden eine langfristig stabile Immobilienfinanzierung zu gewährleisten. Dies schließt den Schutz bonitätsschwächerer Darlehensinteressenten vor dem Risiko einer Überschuldung mit ein.
- den bei Finanzierungen involvierten Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie Maklervertrieben ein verlässlicher Finanzierungspartner zu sein.
- Investoren qualitativ hochwertige und vor allem sichere Pfandbriefe sowie andere Anlageprodukte anzubieten.
- den Mitarbeitern sichere Arbeitsplätze bereitzustellen zu können.



Des Weiteren gewährleistet die risikobewusste Kreditvergabe der MünchenerHyp eine verantwortungsvolle Verwendung der Geschäftsguthaben der Mitglieder und trägt darüber hinaus zur Stabilität des deutschen Immobilienmarktes bei.

## Immobilienfinanzierung

Die MünchenerHyp fokussiert sich sowohl in der privaten als auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf erstrangige Finanzierungen mit moderaten Beleihungsausläufen. Aktuell verteilen sich die Beleihungsausläufe wie folgt:

### Hypothekenbestand zum 30.06.2012

| Beleihungsauslauf | Mio. EUR      | %           |
|-------------------|---------------|-------------|
| bis 60%           | 11.224        | 55,82%      |
| über 60% bis 70%  | 3.012         | 14,98%      |
| über 70% bis 80%  | 3.292         | 16,37%      |
| über 80% bis 90%  | 1.552         | 7,72%       |
| über 90% bis 100% | 549           | 2,73%       |
| über 100%         | 477           | 2,37%       |
| ohne              | 2             | 0,01%       |
| <b>Gesamt</b>     | <b>20.108</b> | <b>100%</b> |

Darlehenszusagen werden grundsätzlich nur erteilt, wenn strenge Risikomaßstäbe in Bezug auf die Bonität des Darlehensnehmers, die Bewertung der Immobilie sowie die Finanzierungsstruktur erfüllt werden. Sich hierdurch eventuell ergebende Einschränkungen beim Neugeschäft werden dabei bewusst in Kauf genommen. Für die MünchenerHyp haben die aus einer langfristig angelegten Geschäfts- und Risikopolitik resultierenden Vorteile wesentlich höheren Stellenwert.

Um eine risikobewusste Kreditvergabe zu gewährleisten, sind unter anderem folgende Ausschlusskriterien bei der privaten Immobilienfinanzierung festgelegt:

Objekte:

- Nicht finanziert werden unter anderem Blockhäuser sowie Objekte mit Plattenbauweise. Zudem sind in bestimmten Fällen Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 50 Jahren von der Finanzierung ausgeschlossen.

Darlehensnehmer:

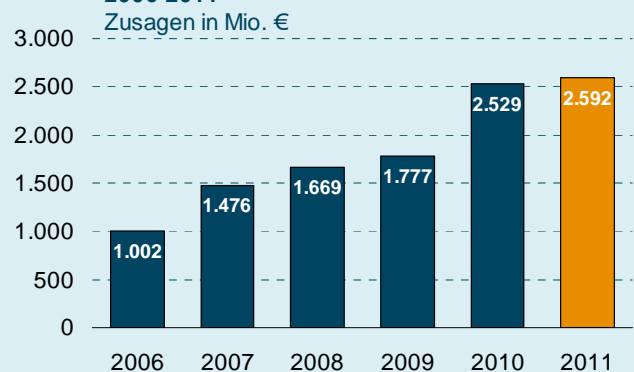
- Bei der Bonitätsbewertung eines Darlehensnehmers sind Einkünfte, bei denen nicht von einer dauerhaften Verfügbarkeit ausgegangen werden kann, nicht anrechenbar. Beispiele sind Überstunden, Spesen, Einkünfte aus Kapitalvermögen, steuerliche Vorteile und Freibeträge.

Finanzierung:

- In Bezug auf die Finanzierungsstruktur sind grundsätzlich ein Beleihungsauslauf von über 112 Prozent, eine Tilgung unter einem Prozent sowie eine Tilgungsaussetzung von mehr als drei Jahren ausgeschlossen.

Trotz ihrer strengen Finanzierungsvoraussetzungen konnte die MünchenerHyp in der privaten Immobilienfinanzierung das Neugeschäft von 2006 bis 2011 deutlich steigern. Dies beweist die Vereinbarkeit einer verantwortungsbewussten Kreditvergabe bei gleichzeitig ausgeprägtem Geschäftswachstum.

### Neugeschäft private Immobilienfinanzierung 2006-2011





Auch in der gewerblichen Immobilienfinanzierung verfolgt die MünchenerHyp eine risikobewusste Strategie. Die Bank konzentriert sich auf hoch entwickelte Kernmärkte. Neben Deutschland sind dies insbesondere die wirtschaftlich starken Regionen Großbritanniens und Frankreichs.

Zudem gelten auch hier strenge Finanzierungsvoraussetzungen:

- Es müssen langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern gegeben sein.
- Aus den nachhaltig erzielbaren Mieten müssen nach Abzug von angemessenen Bewirtschaftungskosten die Zins- und Tilgungszahlungen gut bedienbar sein.
- Der maximale Auslauf zum Beleihungswert beträgt bis zu 80 Prozent.
- Es werden keine neuen Bauprojekte finanziert, sondern nur Bestandsobjekte.
- Die Immobilienbewertungen von Inlandsobjekten werden durch die zertifizierten Gutachter der M-Wert GmbH, eine Tochtergesellschaft der MünchenerHyp, durchgeführt.
- Die Immobilienbewertungen von Auslandsobjekten werden durch externe Wertgutachter durchgeführt. Eine anschließende Plausibilitätsprüfung und Beleihungswertermittlung werden durch die M-Wert GmbH vorgenommen.

### Kreditgeschäft mit Staaten und Banken

Das Kreditgeschäft mit Staaten und Banken ist schwerpunktmäßig auf Zentral- und Regionalregierungen, öffentliche Gebietskörperschaften und westeuropäische Banken mit überdurchschnittlicher Bonität ausgerichtet. Aufgrund der Entwicklungen im Zusammenhang mit der Staatsschuldenkrise betreibt die MünchenerHyp das Geschäftsfeld der Staaten- und Bankenfinanzierung mit großer Zurückhaltung. Die Tätigkeit in diesem Bereich wird als Nicht-Kerngeschäft der MünchenerHyp in den nächsten Jahren zurückgefahren. Die Bank legt das Augenmerk auf die Qualität ihrer Engagements und investiert derzeit ausschließlich in solide und bonitätsstarke Titel.

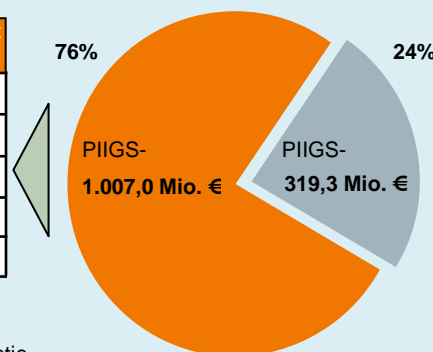
Der Bestand der MünchenerHyp an Anleihen der von der Schuldenkrise stärker betroffenen Peripheriestaaten sowie an Anleihen von Banken aus diesen Staaten bewegt sich in einem moderaten Rahmen. Hinzu kommt, dass es sich hier fast ausschließlich um gedeckte Wertpapiere handelt. Die Abbildung zeigt das Engagement der MünchenerHyp in den PIIGS-Ländern (Portugal, Italien, Irland, Griechenland, Spanien).

Für die Zukunft ist geplant, bankinterne Investitionsleitlinien zu erstellen, die konkrete Nachhaltigkeitskriterien für die Staaten- und Bankenfinanzierung beinhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass nicht nur finanzwirtschaftliche Kennzahlen, sondern auch Nachhaltig-

## Gesamtengagement PIIGS zum 30.09.2012

Summe 1.326,3 Mio. €

| PIIGS-Banken | in Mio. €           | davon gedeckt in Mio. € |
|--------------|---------------------|-------------------------|
| Portugal     | 167,0               | 147,0                   |
| Italien      | 75,0                | 60,0                    |
| Irland       | 60,0                | 60,0                    |
| Spanien      | 705,0 <sup>1)</sup> | 700,0                   |
| Griechenland | 0,0                 | 0,0                     |



| PIIGS-Staaten | in Mio. €           |
|---------------|---------------------|
| Portugal      | 70,0                |
| Italien       | 97,4                |
| Irland        | 29,8                |
| Spanien       | 122,1 <sup>2)</sup> |
| Griechenland  | 0,0                 |

1) 5 Mio. € mit unmittelbarer Staatsgarantie

2) ausschließlich Sub-Sovereign-Engagements



keitsaspekte bei der Vergabe von Krediten an Staaten und Banken berücksichtigt werden.

## Ratings

Im Aktivgeschäft wird die nachhaltige Ausrichtung der MünchenerHyp durch gute Ratings anerkannt. Die Ratingagentur Moody's würdigt das im Vergleich zu anderen Pfandbriefbanken stärker diversifizierte Darlehensportfolio sowie das gute Risikoprofil der MünchenerHyp mit im Marktvergleich moderaten Beleihungsausläufen. Ebenfalls positiv werden die Zugehörigkeit und die partnerschaftliche Zusammenarbeit in der genossenschaftlichen FinanzGruppe bewertet. Die Sicherungseinrichtung des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken gewährleistet zu 100 Prozent und ohne betragsliche Begrenzung Einlagen- und Institutsschutz. Noch nie kam es zur Insolvenz einer angeschlossenen Bank, einem Verlust von Genossenschaftsanteilen oder zu einem Verlust von Einlagen.

## Refinanzierung

Das Hypothekengeschäft sowie das Staatskreditgeschäft der MünchenerHyp werden überwiegend über Hypothekendarlehen und Öffentliche Pfandbriefe refinanziert. Diese beiden Pfandbriefarten zeichnen sich durch besondere Qualitätsmerkmale aus. Die Emission von Pfandbriefen ist an die strengen Vorschriften des Pfandbriefgesetzes gebunden. Dessen Leitmotiv ist der Anlegerschutz. Das Pfandbriefgesetz bildet ein engmaschig geknüpftes Sicherheitsnetz für Pfandbriefanleger.

Die Sicherheit von Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefen beruht auf mehreren Säulen:

- Das Pfandbriefgeschäft steht unter Genehmigungsvorbehalt der Bundesanstalt für Finanzierungsaufsicht (BaFin). Zu den Anforderungen an eine von der BaFin vergebene Pfandbriefbanklizenz gehört der Nachweis geeigneter Regelungen und Instrumente zur Steuerung, Überwachung und Kontrolle von Risiken.
- Nicht alle von einer Pfandbriefbank vergebenen Kredite sind deckungsfähig, also als Sicherheit (Deckungswert) für einen Pfandbrief zugelassen. Als Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe sind Forderungen zugelassen, deren Schuldner die öf-

fentliche Hand ist. Das Gesetz macht enge Vorgaben bezüglich zulässiger Adressen im In- und Ausland. Als Deckungswerte von Hypothekendarlehen sind Darlehen zulässig, die durch Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden gesichert sind.

- Im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien gilt der Beleihungswert als konservative Kreditgrundlage. Der Beleihungswert berücksichtigt nur die nachhaltigen Merkmale einer Immobilie. Regelmäßig liegt er deutlich unter dem Marktwert. Die Ermittlung des Beleihungswertes ist detailliert in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) geregelt. Tragende Säule der Sicherheit des Hypothekendarlehens ist, dass maximal 60 Prozent des Beleihungswertes eines Objekts zur Deckung genutzt werden dürfen.
- Als weiterer zentraler Sicherungsmechanismus des Pfandbriefgesetzes dient das so genannte Insolvenzvorrecht für die Pfandbriefgläubiger. Im Falle einer Insolvenz der Pfandbriefbank werden die Pfandbriefgläubiger vor allen anderen Gläubigern aus der Deckungsmasse bedient.

Aufgrund dieser speziellen Eigenschaften können Pfandbriefe als besonders sichere Finanzierungsinstrumente bezeichnet werden. Pfandbriefe sind ein im In- und Ausland anerkanntes Anlagesegment höchster Bonität. Sie haben in der Vergangenheit ihre Funktion als sicherer Hafen für Anleger selbst in unruhigen Zeiten wiederholt unter Beweis gestellt.

Die herausragende Qualität des deutschen Pfandbriefs steht stellvertretend für das nachhaltige Engagement der MünchenerHyp an den Kapitalmärkten. Die gesetzlichen Anforderungen des Pfandbriefgesetzes stellen für sie jedoch lediglich das Mindestmaß an Regelung dar. Die strengeren Risikomaßstäbe der MünchenerHyp bei der Darlehens- und Kreditvergabe sowie der hohe Stellenwert des Risikomanagements führen zu einer überdurchschnittlich hohen Qualität der Deckungsmassen.

## Risikomanagement

Das risikobewusste Geschäftsmodell der MünchenerHyp wird organisatorisch durch das interne Risikomanagement verankert. Das Risikomanagement



hat innerhalb der Gesamtbanksteuerung einen sehr hohen Stellenwert. In der Geschäfts- und Risikostrategie ist der Handlungsrahmen aller Geschäftsaktivitäten festgelegt. Der Gesamtvorstand der MünchenerHyp trägt die Verantwortung für diese Strategie, die mindestens einmal jährlich hinsichtlich der Zielerreichung überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt wird. Der Aufsichtsrat wird im Rahmen seiner Überwachungsfunktion vierteljährlich über das Risikoprofil der Bank informiert. Basis des Risikomanagements ist die Analyse und Darstellung der existierenden Risiken einerseits und der Vergleich mit dem vorhandenen Risikodeckungspotenzial andererseits (Risikotragfähigkeit). Bei der Analyse der existierenden Risiken wird nach Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und Operationellen Risiken unterschieden. Weitere Risiken wie Credit-Spread-Risiken, Platzierungsrisiko, Reputationsrisiko und Geschäftsrisiko werden jeweils als Teil der zuvor genannten Risiken bewertet und an geeigneter Stelle bei den jeweiligen Berechnungen berücksichtigt. Des Weiteren sind angemessene interne (Risiko-)Überwachungsverfahren implementiert. Die Revision als prozessunabhängige Stelle hat dabei die interne Kontrollfunktion inne.

Anspruch der MünchenerHyp ist es, das bankinterne Risikomanagement ständig weiterzuentwickeln. Die Bank hat hier mit der Einführung des IRB-Ansatzes (Internal Ratings-Based Approach) einen wichtigen Schritt im Hinblick auf die künftigen aufsichtsrechtlichen Anforderungen gemacht. Dadurch wird es der MünchenerHyp ermöglicht, bei der Bestimmung der Eigenkapitalunterlegung für Aktiva-Positionen auf ihre eigenen internen Ratingsysteme und Schätzungen von Risikokomponenten zurückzugreifen. Somit ist eine wesentlich differenziertere Risikobewertung möglich. Zudem verbessern sich die Eigenkapitalquoten der MünchenerHyp durch den IRB-Ansatz deutlich. Insgesamt ist die von der BaFin erteilte Zulassung als IRBA-Bank eine Bestätigung für die hohe Qualität des Risikomanagements der MünchenerHyp und zugleich Ansporn, auch in Zukunft die strengen Standards der Aufsicht zu erfüllen.

## Ökologie

Schon früh hat sich die MünchenerHyp zum Thema Ökologie bekannt. Im Jahr 1996 war die Bank eines von neun Münchener Finanzinstituten, die sich im Rahmen der Agenda 21 zum Arbeitskreis Münchener Finanzinstitute zusammengeschlossen hatten mit dem Ziel, nachhaltiges und damit zukunftsfähiges Wirtschaften zu fördern. Das hierzu gemeinsam erstellte Positionspapier beinhaltete verschiedene Maßnahmen zu produktbezogenen, innerbetrieblichen und sozialen Aspekten in Unternehmen. Im Dezember 1999 würdigte die Stadt München den herausragenden Beitrag des Arbeitskreises im Bereich umweltverträglichen Wirtschaftens mit dem Münchener Umweltpreis.

Mit ihrem im Jahr 2002 eingeweihten Hauptgebäude hat die MünchenerHyp weitere ökologische Maßstäbe gesetzt. Es wurde nach dem ökologischen Kriterienkatalog der Stadt München erbaut. So ist zum Beispiel das als Alternative zu herkömmlichen Klimaanlageen verwendete Verfahren der Bauteilkühlung hervorzuheben. Hierbei fließt kaltes Wasser durch Kunststoffschläuche im Beton der thermoaktiven Decken. Der Beton nimmt die Kälte auf und gibt sie anschließend an die Räume ab. Es kommt zu einer zugfreien Kühlung, die von den Mitarbeitern als angenehm empfunden wird.

Des Weiteren haben diverse Energiesparmaßnahmen und energetische Optimierungen dazu geführt, dass der Energieverbrauch in den letzten Jahren reduziert werden konnte. Hervorzuheben sind die Laufzeitoptimierung des Dämmungssystems und der Lüftungsanlagen sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs in der EDV. In der EDV kam es insbesondere durch die sogenannte Virtualisierung zu einer besseren Kapazitätsauslastung. Dies bedeutet, dass Anwendungsprogramme, die bisher auf verschiedenen Rechnern dezentral liefen, in virtuellen Maschinen auf leistungsfähigen Rechnern gebündelt werden. Als Folge können Server um bis zu 50 Prozent höher ausgelastet werden, was sich positiv auf den Stromverbrauch auswirkt.

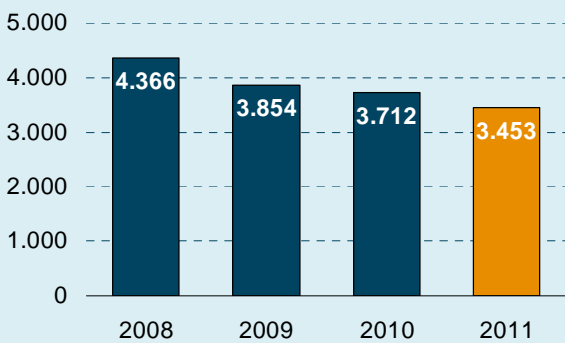
Wurden bei der MünchenerHyp im Jahr 2008 noch insgesamt 4.366 kWh Strom pro Mitarbeiter verbraucht, lag dieser Wert im Jahr 2009 bei 3.854 kWh, im Jahr





2010 bei 3.712 kWh und im Jahr 2011 nur noch bei 3.453 kWh.

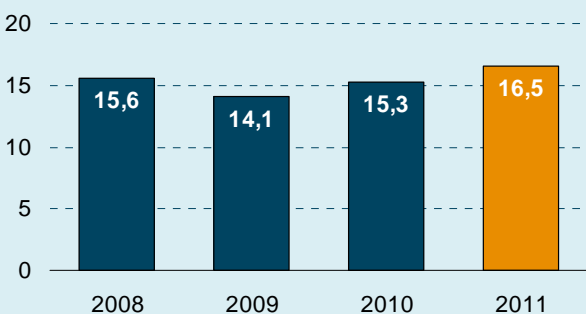
### Stromverbrauch in kWh je Mitarbeiter



Um die negativen Umwelteinflüsse durch den eigenen Stromverbrauch weiter zu reduzieren, wurde 2012 eine Ausschreibung zur Beschaffung von Ökostrom durchgeführt. Den Zuschlag hat ein Stromversorger erhalten, der der MünchenerHyp seit Januar 2013 zu 100 Prozent regenerativ erzeugten Strom aus deutscher Wasserkraft liefert.

Beim Wasser- und Wärmeverbrauch kam es in den letzten Jahren zu einem leichten Anstieg der Verbrauchszahlen. Dies liegt vor allem an dem in diesen Jahren stark gestiegenen projektbezogenen Personalaufwand.

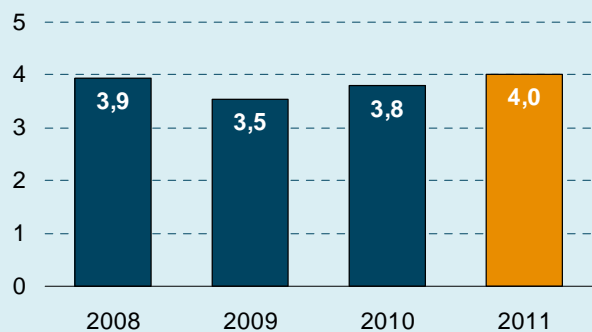
### Wasserverbrauch in m<sup>3</sup> je Mitarbeiter



Mit der Fernwärme von den Stadtwerken München verfügt die MünchenerHyp über eine Art des Heizens und der Warmwasserbereitung, die einen hohen Wirkungsgrad aufweist und somit CO<sub>2</sub>-Emissionen vermeidet. Möglich wird dies vor allem durch die effektive Nutzung der Wärme, die bei der Stromproduktion in modernen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen entsteht.

Mit der kombinierten Erzeugung von Strom und Wärme lässt sich der eingesetzte Brennstoff – bei den Stadtwerken München vor allem umweltfreundliches Erdgas – wesentlich effektiver nutzen als bei herkömmlichen Kraftwerken. Die von der MünchenerHyp genutzte Fernwärme steht damit für eine umweltverträgliche Energieerzeugung.

### Wärmeverbrauch in m<sup>3</sup> je Mitarbeiter

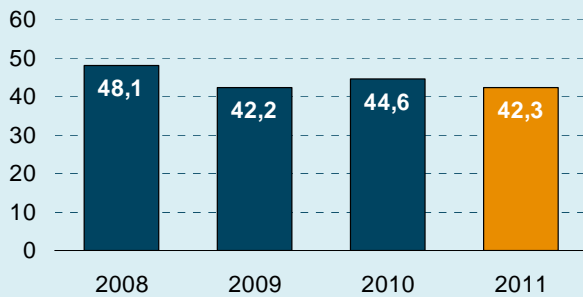


Ein weiterer wichtiger ökologischer Aspekt ist der bankinterne Papierverbrauch sowie die Entsorgung des Papiers. Der Papierverbrauch je Mitarbeiter konnte 2011 im Vergleich zu 2008 um etwa 12 Prozent reduziert werden. Das Papier wird noch im Bankgebäude in einer großen Papierschredderanlage zerkleinert. Die entstehenden Briketts werden anschließend von der Firma Wittmann umweltgerecht entsorgt und recycelt.

In den kommenden Jahren soll der Energie- und Ressourcenverbrauch in der MünchenerHyp weiter gesenkt werden. Ziel ist es, kontinuierlich Optimierungspotenziale bei allen Verbrauchsarten (Strom, Wärme, Wasser, Papier) aufzudecken, um daraufhin diese Potenziale durch energieeinsparende und energieeffiziente Maßnahmen bestmöglich auszunutzen. Als konkrete



### Papierverbrauch in kg je Mitarbeiter



Maßnahme diesbezüglich ist angedacht, durch die Erstellung eines Leitfadens für ökologisches Handeln die Mitarbeiter zunehmend für ein energiesparendes Verhalten am Arbeitsplatz zu sensibilisieren. Des Weiteren ist geplant, in den nächsten Jahren eine CO<sub>2</sub>-Bilanz aufzustellen, in der alle Arten des Energie- und Ressourcenverbrauchs in CO<sub>2</sub>-Ausstoßwerte umgerechnet werden.

Neben den Maßnahmen zum Energie- und Ressourcenverbrauch im Bankgebäude versucht die MünchenerHyp den von ihr emittierten CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Dienstreisen zu verringern. So ist festgelegt, dass möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittel (z. B. Bahn anstatt Auto) für Dienstreisen genutzt werden. Darüber hinaus hat der Vorstand der MünchenerHyp beschlossen, die Anschaffung neuer Dienst- und Leasingwagen insbesondere vom CO<sub>2</sub>-Ausstoß abhängig zu machen.

Die von Dienstreisen verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen gemessen und veröffentlicht werden. Bereits ermittelt wurden die CO<sub>2</sub>-Werte für die eigenen Flugreisen (2010 und 2011) und den Fuhrpark (2012) der MünchenerHyp.

Ökologische Aspekte spielen darüber hinaus bei jeder Immobilienfinanzierung durch die MünchenerHyp eine wichtige Rolle. Bei der Objektbewertung, die maßgeblich über eine Darlehensvergabe und deren Konditionen entscheidet, ist der Zustand des zu bewertenden Objekts von zentraler Bedeutung.

Kriterien, die sich auf ökologische Aspekte beziehen, sind dabei:

- Gebäudealter
- Dacherneuerung
- Zustand der Fenster
- Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Einbau einer Sammelheizung bzw. Etagenheizung
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung von Bädern

Außerdem bietet die MünchenerHyp ihren Kunden die Möglichkeit, in ökologische Produkte zu investieren. Die Kunden können durch die MünchenerHyp die wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW Bankengruppe bei ihrer Finanzierung nutzen.

| CO <sub>2</sub> -Ausstoß Flugreisen       | 2010    | 2011      |
|---|---------|-----------|
| Kilometer                                 | 730.500 | 1.131.000 |
| Flüge                                     | 1.030   | 1.270     |
| Ø Kilometer je Flug                       | 709     | 891       |
| CO <sub>2</sub> -Ausstoß (in Tonnen)      | 110,5   | 221,9     |
| CO <sub>2</sub> -Ausstoß je km (in Gramm) | 151,3   | 196,2     |



| Fuhrpark 2012       | Fahrzeuge | Leasing   | Kauf     | Kilometer        | Liter Diesel   | CO <sub>2</sub> -Ausstoß |
|---------------------|-----------|-----------|----------|------------------|----------------|--------------------------|
| <b>MünchenerHyp</b> | 60        | 59        | 1        | 1.670.000        | 115.932        | 337,84 t                 |
| <b>M-Wert GmbH</b>  | 16        | 16        | 0        | 444.000          | 29.979         | 89,82 t                  |
| <b>Gesamt</b>       | <b>76</b> | <b>75</b> | <b>1</b> | <b>2.114.000</b> | <b>145.911</b> | <b>427,66 t</b>          |

Die KfW bietet im Bereich „Bauen, Wohnen, Energie sparen“ ein breites Spektrum an Programmen an. Förderzwecke sind neben der Schaffung von Wohneigentum insbesondere die energetische Gebäudesanierung, das Modernisieren von Wohnraum, die Errichtung von sparsamen Neubauten und Photovoltaik-Anlagen. Ein Beispiel hierfür ist das KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“, das jeder nutzen kann, der gemäß KfW-Effizienzhaus-Standard baut oder einen entsprechenden Neubau kauft. Der hierfür gewährte KfW-Kredit beinhaltet neben niedrigen Zinsen weitere Vorteile bei der Finanzierung: unter anderem einen Tilgungszuschuss bis zu zehn Prozent der Darlehenssumme sowie die Möglichkeit kostenfreier, außerplanmäßiger Tilgungen.

Ergänzend zur Vermittlung von KfW-Darlehen ist es langfristig das Ziel, auch selbst vermehrt Immobilienfinanzierungen anzubieten, die energieeffiziente Aspekte beinhalten. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem zunehmenden Bedarf an umweltgerechten Wohnungen und Häusern werden ökologische Angebote und Lösungen für die Kunden und damit auch für eine Hypothekenbank immer wichtiger.

Um die erwünschten Ergebnisse im Bereich Ökologie zu erreichen, werden derzeit in der MünchenerHyp erste Schritte hin zu einem Umweltmanagementsystem unternommen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Erarbeitung von langfristigen Umweltzielen sowie Maßnahmen, um diese zu erreichen. Es sollen vor allem quantitative Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen, den Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch, sowie Absatzziele für ökologische Produkte festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch ein Controlling der Umweltkennzahlen eingeführt werden.

## Adressaten

Die MünchenerHyp ist sich darüber bewusst, dass ihr tägliches Handeln Einfluss auf zahlreiche Anspruchsgruppen der Bank hat. Daher trägt sie gegenüber diesen Gruppen eine besondere Verantwortung. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, bedarf es gezielter Maßnahmen, welche im Folgenden in Bezug auf die Mitglieder, die Mitarbeiter, die Kunden, die Geschäftspartner, die Investoren und die Öffentlichkeit erläutert werden.

## Mitglieder

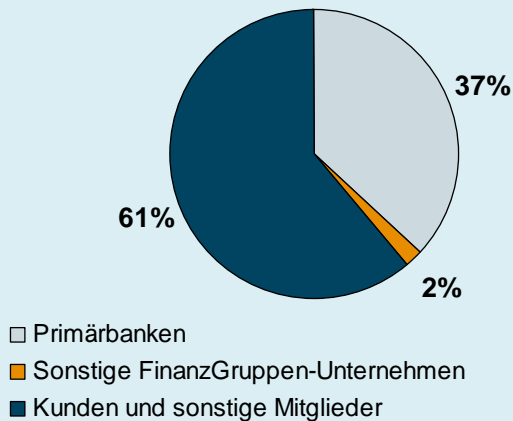
Die rund 80.000 Mitglieder der MünchenerHyp halten insgesamt ca. 2,3 Mio. Geschäftsanteile zu einem Nominalwert von je 70 Euro, sodass sich ein Geschäftsguthaben von etwa 160 Mio. Euro ergibt. Mitglieder können grundsätzlich alle natürlichen oder juristischen Personen werden.

Die MünchenerHyp ist charakterisiert durch eine breit gefächerte Eigentümerstruktur. 61 Prozent der Geschäftsguthaben werden von Kunden und sonstigen Mitgliedern der Bank gehalten, 37 Prozent entfallen auf Primärbanken und zwei Prozent auf sonstige Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Pro Mitglied können derzeit gemäß Satzung maximal 20.000 Geschäftsanteile erworben werden. Bei Privatpersonen liegt dieser Wert bei maximal 200 Anteilen. Es existiert weder eine Konzernzugehörigkeit noch ein dominierender Anteilseigner, der aufgrund bestimmter Renditeerwartungen beispielsweise eine risikoreichere Geschäftspolitik einfordern könnte. Zudem gilt das Prinzip „one man, one vote“. Das heißt jedes Mitglied hat unabhängig von der Anzahl seiner Geschäftsanteile eine Stimme. Die Mitglieder der MünchenerHyp haben



## Eigentümerstruktur



somit alle gleiches Mitspracherecht. Damit wird sichergestellt, dass Entscheidungen nicht aufgrund der wirtschaftlichen Stärke einiger und damit gegen den Willen der Mehrheit der Mitglieder getroffen werden können. Diese demokratischen Strukturen der Genossenschaft stärken die wirtschaftliche Unabhängigkeit der MünchenerHyp und ermöglichen es ihr, eine nachhaltig ausgerichtete Geschäftspolitik zu führen.

Die Mitglieder der MünchenerHyp profitieren seit vielen Jahren vom Erfolg der Bank und erhalten regelmäßig eine Dividende. Die Mitgliedschaft ist jedoch mehr als eine reine Geschäftsbeziehung. Mitglieder sind Kapitalgeber, Miteigentümer und Gewinnbeteiligte zugleich und somit Träger der Genossenschaft.

Die Betreuung der Mitglieder erfolgt durch eine eigene Gruppe in der Bank, die als zentraler Ansprechpartner für alle Anliegen und Fragen der Mitglieder zuständig ist. Ergänzt wird die Betreuung durch regelmäßige Informationen, zum Beispiel durch eine Broschüre, die jährlich an die Mitglieder versendet wird.

Die Zufriedenheit der Eigentümer sowie die Attraktivität der MünchenerHyp für neue Mitglieder zeigen sich unter anderem an der Entwicklung der Geschäftsgut-

## Geschäftsguthaben in Mio. EUR

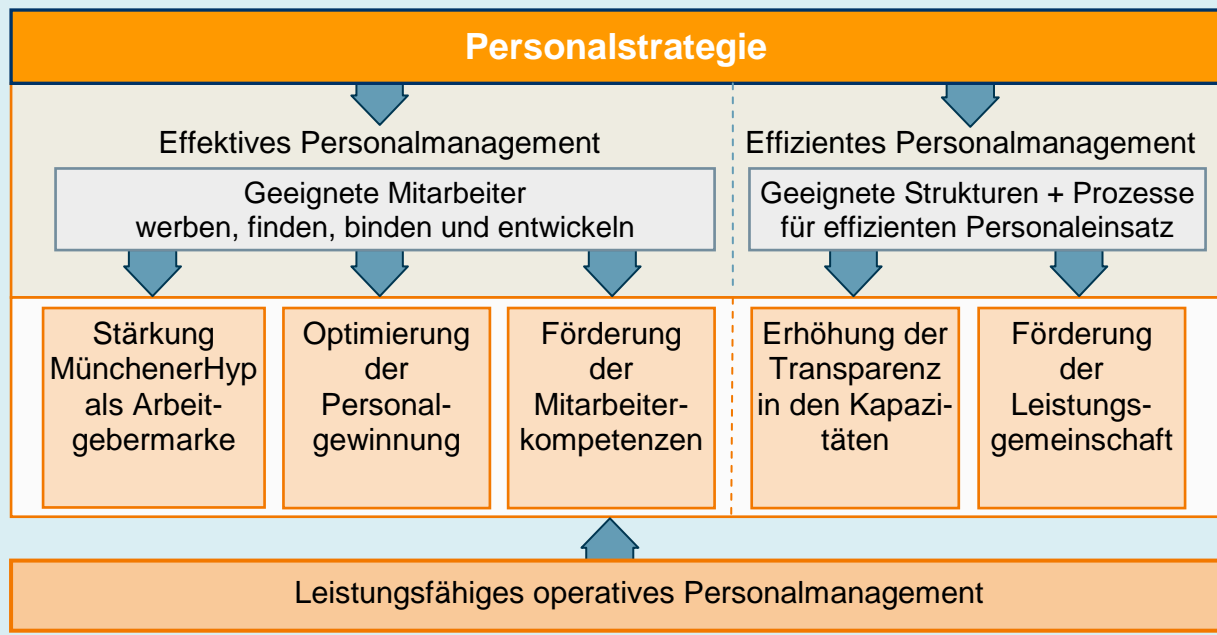


haben. Von 2006 bis 2011 sind die Geschäftsguthaben um etwa 29 Prozent gestiegen.

## Mitarbeiter

Im Zentrum der MünchenerHyp stehen die Mitarbeiter. Ihre Arbeit entscheidet über den Erfolg der Bank. Nur wenn die Beschäftigten sich wohl fühlen, ausreichend qualifiziert werden und motiviert sind, sich voll und ganz in die MünchenerHyp einzubringen, ist es möglich, überdurchschnittliche Ergebnisse zu erzielen. Daher ist es der MünchenerHyp besonders wichtig, sowohl das Arbeitsklima als auch die Gesundheit ihrer Mitarbeiter zu fördern sowie für eine optimale Weiterbildung zu sorgen. Hinzu kommen eine attraktive Vergütung und flexible Arbeitszeiten, damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie möglich wird.

Anspruch der MünchenerHyp ist es, auch als Arbeitgeber als Qualitätsanbieter wahrgenommen zu werden. Nur so kann die Bank einerseits ihre Attraktivität als Arbeitgeber festigen und andererseits Mitarbeiter durch eine höhere Identifikation mit der MünchenerHyp langfristig an die Bank binden.



Um das Ziel der Qualitätsführerschaft zu erreichen, hat die MünchenerHyp zu Beginn des Jahres 2011 ihre Personalstrategie weiterentwickelt. Die Strategie dreht sich um zwei zentrale Fragen: Wie findet, bindet und entwickelt die MünchenerHyp geeignete Kollegen? Wie können geeignete Strukturen und Prozesse für einen effizienten Personaleinsatz in der Bank geschaffen werden? Aufbauend auf diesen Fragestellungen identifiziert die MünchenerHyp wichtige Handlungsfelder in der Personalarbeit, die im Folgenden dargestellt werden.

### Mitarbeiterkennzahlen

Aufgrund der Reputation der MünchenerHyp als solider und attraktiver Arbeitgeber haben sich im Jahr 2011 etwa 1.200 Kandidaten bei der Bank beworben, doppelt so viele wie noch im Jahr 2010. Derzeit beschäftigt die Bank 444 Mitarbeiter. Die folgende Abbildung zeigt ausgewählte Mitarbeiterkennzahlen für die Jahre 2008 bis 2011/2012. Der prozentuale Anteil von Frauen in der ersten Führungsebene beläuft sich auf 13,3 Prozent. In der zweiten Führungsebene sind 23,3 Prozent weiblich. Ziel ist es, den Frauenanteil in den nächsten Jahren durch die gezielte Förderung von weiblichen Nachwuchsführungskräften kontinuierlich zu steigern.

| Beschäftigte        | 01/2008    | 01/2009    | 01/2010    | 01/2011    | 01/2012    |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Teilzeit            | 52         | 57         | 61         | 67         | 78         |
| Vollzeit            | 333        | 374        | 365        | 353        | 366        |
| Männlich            | 198        | 224        | 223        | 227        | 243        |
| Weiblich            | 187        | 207        | 203        | 193        | 201        |
| Akademiker          | 122        | 145        | 147        | 140        | 150        |
| Bankkaufleute       | 150        | 167        | 166        | 167        | 167        |
| Sonstige Ausbildung | 85         | 87         | 86         | 89         | 87         |
| Elternzeit          | 14         | 16         | 14         | 12         | 9          |
| <b>Gesamt</b>       | <b>385</b> | <b>431</b> | <b>426</b> | <b>420</b> | <b>444</b> |



Der Anteil der Belegschaft mit befristeten Arbeitsverhältnissen lag 2011 bei 5,5 Prozent.

Die MünchenerHyp zeichnet sich durch eine außergewöhnlich lange Betriebszugehörigkeit ihrer Beschäftigten mit durchschnittlich über elf Jahren aus. Die lange Bindung an die MünchenerHyp spiegelt die hohe Arbeitsplatzzufriedenheit der Mitarbeiter wider.

Im Jahr 2011 lag die Fluktuationsrate bei 5,2 Prozent. Im bundesweiten Branchenvergleich liegt die Bank damit unter dem Durchschnitt von über sieben Prozent. Es gab keine betriebsbedingten Kündigungen. Die Mitarbeiter wechselten zu einem anderen Arbeitgeber oder gingen in den Ruhestand.

Auch die Krankheitsquote lag 2011 mit 3,9 Prozent (2010: 3,5 Prozent) unter dem Branchendurchschnitt.

## Personalentwicklung

Unter Personalentwicklung versteht die MünchenerHyp die systematische Gestaltung von Personalprozessen mit dem Ziel, das Potenzial und die Fähigkeiten der Mitarbeiter zu erkennen, zu erhalten und auf Basis der betrieblichen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Die zielgerichtete Förderung der Mitarbeiter ist nicht nur eine Investition in die künftige Leistungsfähigkeit der Bank, sondern schafft auch berufliche und persönliche Perspektiven für die Beschäftigten.

Zentrales Instrument für die Identifikation der Personalentwicklungspotenziale ist das jährliche Mitarbeitergespräch mit dem Vorgesetzten.

In diesem Gespräch werden neben Zielvereinbarungen, Aufgabendefinitionen, Stärken und Entwicklungsfeldern auch individuelle Weiterbildungsbedarfe angesprochen und vereinbart. Insgesamt besuchten im Jahr 2011 240 Mitarbeiter an ca. 400 Tagen externe Veranstaltungen. Die Weiterbildungszeit je Mitarbeiterebene stellt sich dabei wie folgt dar: erste Führungsebene: 13 Tage, zweite Führungsebene: 16 Tage, dritte Führungsebene: 23 Tage, sonstige Mitarbeiter: ca. 350 Tage. Thematische Schwerpunkte waren unter anderem gesetzliche und rechtliche Neuerungen, Vertrieb, IT und Fremdsprachen.

Darüber hinaus fördert die MünchenerHyp Mitarbeiter, die sich nebenberuflich fortbilden, zeitlich und finanziell. Zur Prüfungsvorbereitung erhalten die Mitarbeiter drei Tage bezahlten Sonderurlaub. Die Bank übernimmt außerdem die Hälfte der Studiengebühren.

## Nachwuchsförderungspool

Die MünchenerHyp entwickelt gezielt Fach- und Führungskräftenachwuchs, indem sie Potenzialträger fördert und die Nachfolge systematisch plant. Dabei ist sowohl die Entwicklung hin zu einer Fach- als auch zu einer Führungslaufbahn möglich. Führungskräfte der MünchenerHyp schlagen Nachwuchskräfte aus ihren jeweiligen Abteilungen vor, mit denen in der Folge Einzel- oder Gruppen-Assessment-Center durchgeführt werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Assessment-Center werden für alle Teilnehmer individuelle Maßnahmenpläne definiert.

| Betriebszugehörigkeiten  | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| < 2 Jahre                | 25,9%      | 21,5%      | 11,1%      | 13,5%      |
| 2 – 5 Jahre              | 11,7%      | 14,6%      | 25,6%      | 24,4%      |
| 5 – 10 Jahre             | 20,7%      | 18,5%      | 16,2%      | 14,0%      |
| 10 – 20 Jahre            | 23,2%      | 25,9%      | 28,7%      | 29,4%      |
| > 20 Jahre               | 18,5%      | 19,5%      | 18,4%      | 18,7%      |
| .Ø Betriebszugehörigkeit | 10,6 Jahre | 10,9 Jahre | 11,3 Jahre | 11,3 Jahre |
| Durchschnittsalter       | 41,1 Jahre | 41,5 Jahre | 41,8 Jahre | 42,1 Jahre |





### **Trainees**

Um die Nachwuchsgewinnung aus den eigenen Reihen zu fördern, hat sich die Bank zudem dazu entschieden, für zentrale Geschäftsfelder folgende Traineeprogramme anzubieten:

- Privatkunden
- Gewerbliche Immobilienfinanzierungen
- Risikocontrolling
- Informationsverarbeitung/Organisation
- Unternehmensentwicklung

### **Auszubildende und Verbundstudium**

Derzeit bildet die MünchenerHyp 14 engagierte Auszubildende in den Berufsbildern Bankkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Bürokommunikation aus. Zwei Auszubildende absolvieren gleichzeitig ein Verbundstudium an der Hochschule Augsburg. 2011 haben alle neun Auszubildende ihre Ausbildung bei der MünchenerHyp erfolgreich beendet.

### **Praktikantinnen und Praktikanten**

Die MünchenerHyp betreut Praktikanten mit unterschiedlichen Zielrichtungen – von Schnupperpraktika für Schüler bis hin zu Studierenden, die ihre Studien- und Diplomarbeiten in Zusammenarbeit mit der Bank schreiben. Im Jahr 2011 wurden 16 Praktikanten bei der MünchenerHyp betreut.

### **MHBplus**

Seit 2006 gibt es in der MünchenerHyp ein Ideenmanagement, das sich der Verbesserungsvorschläge von Mitarbeitern annimmt. Alle Beschäftigten haben die Möglichkeit, ihre Anregungen zu Abläufen und Gegebenheiten in der Bank einzureichen und damit die MünchenerHyp aktiv mitzugestalten. Um das Engagement der Mitarbeiter zu würdigen, zahlt die Bank eine Prämie für Verbesserungen mit nachhaltigem Nutzen.

### **Tarifliche Rahmenbedingungen und Betriebsrat**

Derzeit sind 63,4 Prozent der Beschäftigten der MünchenerHyp tariflich beschäftigt. Es gilt der Tarifvertrag für das private Bankgewerbe und die öffentlichen Banken. Der Tarifvertrag enthält unter anderem Bestimmungen zur Wochenarbeitszeit, Mehrarbeit, Sonn-, Feiertags-, und Schichtarbeitszuschläge, Urlaubsanspruch, Vergütung, Teilzeitarbeit, Chancengleichheit, Entgeltfortzahlung bei Krankheit, Kündigungen und Sozialzulagen.

Neben den gesetzlichen Regelungen und den tariflichen Bestimmungen werden derzeit 95,2 Prozent der Mitarbeiter durch den Betriebsrat vertreten. Die Führungskräfte der ersten Ebene werden durch den Sprecherausschuss der Leitenden Mitarbeiter vertreten.

Zu den Aufgaben des Betriebsrats zählen vor allem:

- Förderung und Sicherung der Beschäftigung im Betrieb
- Überwachung der Einhaltung arbeitsrechtlicher Normen
- Maßnahmen des Arbeitsschutzes und des betrieblichen Umweltschutzes
- Förderung der
  - Gleichstellung von Frauen und Männern
  - Vereinbarkeit von Beruf und Familie
  - Eingliederung Schwerbehinderter und sonstiger schutzbedürftiger Personen
  - Beschäftigung älterer Arbeitnehmer
  - Eingliederung ausländischer Arbeitnehmer in den Betrieb

Die Abteilung Vorstandsstab und Personal und der Betriebsrat haben außerdem Anfang 2012 gemeinsam eine Flexibilisierung der Arbeitsmodelle und -zeiten in der MünchenerHyp eingeführt. Ziel ist es, den Mitarbeitern zukünftig ein noch höheres Maß an individueller Gestaltungsmöglichkeit anzubieten.

Wesentliche Änderungen waren:

- Abschaffung der Kernarbeitszeit
- Ausdehnung des täglichen Arbeitszeitrahmens
- Ausweitung des Gleitzeitrahmens
- Einführung der Vertrauensarbeitszeit



- Freiwilliger Wechsel von der Gleitzeit in die Vertrauensarbeitszeit und umgekehrt

## Sozial- und Sonderleistungen

Die gesetzlichen und tariflichen Regelungen stellen für die MünchenerHyp nur ein Mindestmaß an Verpflichtung gegenüber den eigenen Mitarbeitern dar. Die MünchenerHyp bietet ihren Angestellten folgende Sozial- und Sonderleistungen an:

### Gesundheitsförderung

Die Gesundheit der Mitarbeiter ist Grundvoraussetzung dafür, dass sich die Beschäftigten bei ihrer täglichen Arbeit wohlfühlen. Leistungen der MünchenerHyp im Bereich Gesundheitsförderung sind unter anderem die physiotherapeutische Beratung am Arbeitsplatz, Seminare zum Thema Stressbewältigung, die Durchführung eines Sehtests sowie die Reintegration nach längerer Krankheit im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements. Darüber hinaus wird das Essen im Betriebsrestaurant bezuschusst, wo die Mitarbeiter die Möglichkeit haben, täglich mittags vor Ort zwischen mehreren gesunden und kostengünstigen Mahlzeiten zu wählen.

### Bezuschussung sozialer Aktivitäten

Die MünchenerHyp organisiert und bezuschusst diverse soziale Aktivitäten, zum Beispiel die Geno-Winterspiele (ein Wintersportevent der Genossenschaftsbanken), den Münchener Firmenlauf, Betriebsausflüge, den MünchenerHyp Wiesn-Nachmittag und die Weihnachtsfeier. Auch bietet die Bank ihren Mitarbeitern die Möglichkeit an, regelmäßig Betriebssport (beispielsweise in der MünchenerHyp-Fußballmannschaft) zu treiben.

### Kinderbetreuung und Geburtsbeihilfe

Gerade für Mitarbeiter mit Kindern unter sechs Jahren bringt die Vereinbarkeit von Kinderbetreuung und Berufsleben große Herausforderungen mit sich. Die MünchenerHyp unterstützt daher diese Mitarbeiter auf vielfältige Weise:

- Zahlung einer Geburtsbeihilfe von 350 Euro

- Wiedereingliederung am Arbeitsplatz nach Elternzeit für Mütter und Väter
- Teilzeit- und variable Arbeitszeitmodelle
- Seit 2012 Kooperation mit der famPlus GmbH: famPlus unterstützt Mitarbeiter bei der Suche nach passenden Kinderbetreuungsmöglichkeiten wie Kindertagesstätten, Kindergartenplätzen, Tagesmüttern/-vätern und Au-Pairs; die MünchenerHyp übernimmt 50 Prozent der Vermittlungskosten.

### Altersteilzeit

Regelungen zur Altersteilzeit sind tarifvertraglich nicht verpflichtend. Die MünchenerHyp möchte ihren Mitarbeitern trotzdem zusätzliche Möglichkeiten bieten, ihre Lebensarbeitszeit flexibel zu gestalten. Je nach Betriebszugehörigkeit und Alter sind hierbei unterschiedliche Altersteilzeitmodelle möglich. Mitarbeiter können bis zu zehn Jahre in Altersteilzeit gehen.

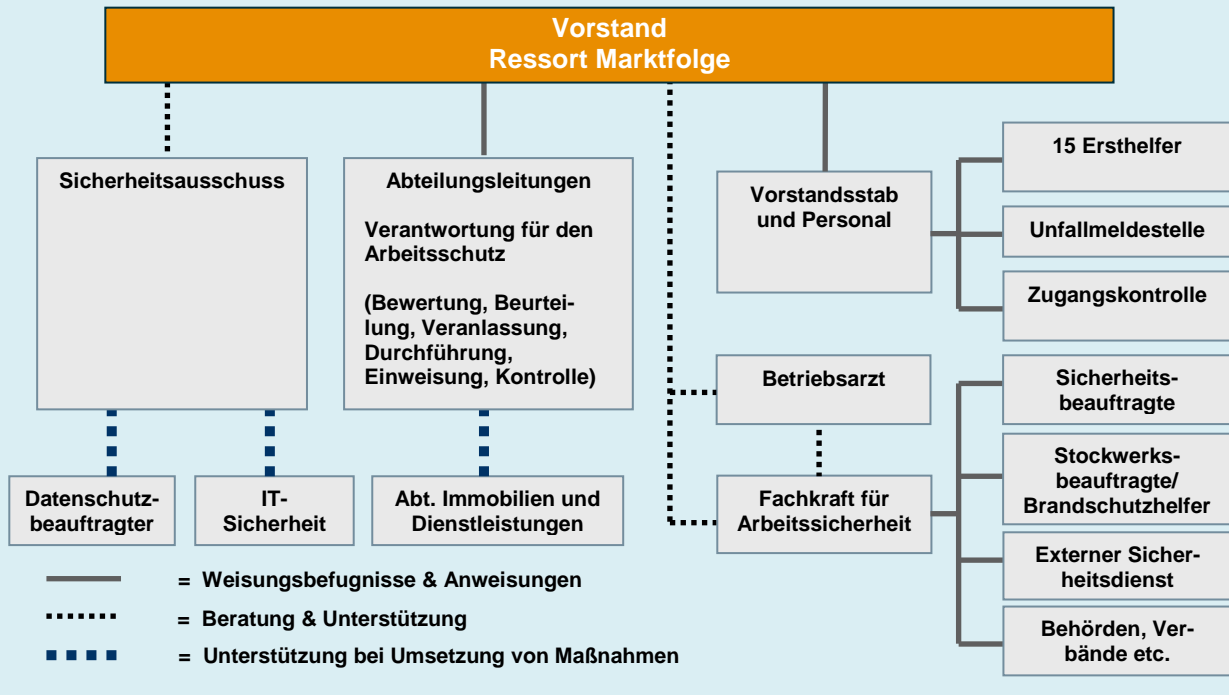
### Weitere Leistungen für Mitarbeiter

- Jubiläumszahlungen bei einer Betriebszugehörigkeit von 10, 25, 40 und 50 Jahren
- Sonderkonditionen für Versicherungen und Geldanlagen bei ausgewählten Unternehmen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe
- Fahrtkostenzuschuss, bei Eintritt vor dem 1. Januar 2011
- Verschiedene Möglichkeiten der betrieblichen Altersversorgung. Für alle unbefristet beschäftigten Mitarbeiter wird eine Zusatzversorgung abgeschlossen. Die MünchenerHyp übernimmt die Hälfte der Prämie.

Detaillierte Informationen unter anderem zu den einzelnen Sozial- und Sonderleistungen gibt der für die Mitarbeiter jährlich verfasste Personal- und Sozialbericht.

### Arbeitssicherheit

Um die Sicherheit am Arbeitsplatz zu gewährleisten, erhalten alle Beschäftigten zu Dienstbeginn eine Sicherheitsunterweisung. Bei dieser werden alle relevanten Sicherheitsaspekte (Brandschutz, Erste Hilfe, Fluchtwege etc.) vermittelt.



Im Jahr 2011 kam es bei der MünchenerHyp zu zwei Arbeitsunfällen und fünf Wegeunfällen.

Im Zentrum des Sicherheitsmanagements steht die in der Bank institutionell verankerte Sicherheitsorganisation.

## Sicherheitsorganisation

Der Vorstand steht als höchste Instanz der Bank der Sicherheitsorganisation vor und trägt damit die Gesamtverantwortung. Der Sicherheitsausschuss besteht neben dem Vorstandsmitglied des Ressorts Marktfolge aus der stellvertretenden Leiterin Personalwesen, dem Leiter des IT-Sicherheitsmanagements, Vertretern des Betriebsrats, dem Betriebsarzt, dem Sicherheitsbeauftragten sowie dem Vorsitzenden des Sicherheitsausschusses. Die Fachkräfte für Arbeitssicherheit haben die Aufgabe, den Arbeitgeber beim Arbeitsschutz und der Unfallverhütung zu beraten und zu unterstützen. Des Weiteren besteht die Sicherheitsorganisation aus 15 ausgebildeten Ersthelfern, den Stockwerksbeauftragten/Brandschutz Helfern, die für Hilfsmaßnahmen bei einer notwendigen Räumung einer Etage bzw. des

Gebäudes verantwortlich sind, sowie einem externen Sicherheitsunternehmen, das 24 Stunden am Tag tätig ist.

## Mitarbeiterzufriedenheit

Da der MünchenerHyp die Meinung der Mitarbeiter sehr wichtig ist, sind die Erkenntnisse aus den Gesprächen im Rahmen der Integration neuer Mitarbeiter und im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ein zentraler Bestandteil der Personalstrategie und der darauf aufbauenden Maßnahmen.

Die MünchenerHyp hat zudem unter der Leitfrage „Was schätzen Mitarbeiter an der MünchenerHyp?“ und mithilfe eines Fragebogens die Zufriedenheit der seit 2010 in der Bank beschäftigten Mitarbeiter abgefragt.

Zentrale Ergebnisse waren:

- Arbeitsaufgaben und Standort sind die Hauptgründe für die Auswahl der MünchenerHyp als zukünftigen Arbeitgeber.
- Sehr zufrieden sind die neu eingetretenen Mitarbeiter mit ihren Arbeitsinhalten, den Kollegen sowie mit ihrer Führungskraft.



- 96 Prozent der Befragten würden die MünchenerHyp ihren Bekannten/Freunden als Arbeitgeber weiterempfehlen.

Ziel für die zukünftige Personalarbeit ist es, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie noch besser zu ermöglichen, interessante und innovative Personalentwicklungsmaßnahmen sowie attraktive Sonder- und Zusatzleistungen zu bieten und so die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsplatz bei der MünchenerHyp weiter zu erhöhen.

## Kunden

### Privatkunden

Die MünchenerHyp vergibt in der privaten Immobilienfinanzierung Immobiliendarlehen über ihre Kooperationspartner, die Volksbanken und Raiffeisenbanken, freie Finanzvermittler sowie über die PostFinance in der Schweiz. Die Partner vermitteln Privatkunden an die MünchenerHyp, die darüber entscheidet, ob es zu einer Darlehensvergabe kommt. Eine Vielzahl der Kunden sind nicht nur Darlehensnehmer, sondern auch Mitglieder der Bank. Die Beziehung zu den Kunden kann je nach Ausgestaltung der Immobilienfinanzierung über mehrere Jahrzehnte gehen. Als eine von wenigen Banken bietet die MünchenerHyp ihren Kunden Sollzinsbindungen von bis zu 30 Jahren an. Um sich für solche lange Zeiträume aneinander zu binden, ist großes Vertrauen erforderlich. Um dieses Vertrauen vonseiten der MünchenerHyp herzustellen und zu erhalten, strebt die Bank bei ihren Produkten, Services und bei der Kundenorientierung eine Qualitätsführerschaft an.

Durch innovative und auf die Bedürfnisse der einzelnen Kunden individualisierbare Baufinanzierungsprodukte will die MünchenerHyp ihren Kunden echte Mehrwerte im Vergleich zum Wettbewerb bieten:

- Durch Sondertilgungsvarianten von fünf Prozent, zehn Prozent, aber auch bis zu 100 Prozent der Darlehenssumme ab dem dritten Jahr, wird es den Kunden ermöglicht, bei freier Liquidität flexibel ihre Restschuld und damit auch die Zinslast und Darlehenslaufzeit zu verringern.
- Durch die Produktvariante Reverse können sich Kunden bereits geleistete Sondertilgungen wieder

auszahlen lassen, falls während der Laufzeit der Finanzierung finanzielle Mittel benötigt werden. Vor allem für unvorhergesehene Entwicklungen und Ereignisse kann dies dazu beitragen, dass eventuelle finanzielle Engpässe nicht zu einem Ende der Immobilienfinanzierung führen.

- Mit den Forwarddarlehen der MünchenerHyp ist es für die Kunden möglich, sich bereits bis zu fünf Jahre vor Ablauf der bisherigen Sollzinsbindung im Voraus eine zinsgünstige Anschlussfinanzierung zu sichern und somit Planungs- und Konditionssicherheit zu erhalten.

Diese auf Kunden zuschneidbare Produkte bedeuten jedoch nicht, dass die Kunden dadurch unattraktive Konditionen in Kauf nehmen müssen. Der Anspruch der MünchenerHyp ist der eines optimalen Preis-/Leistungsverhältnisses.

Da der MünchenerHyp eine vertrauensvolle Partnerschaft zu ihren Kunden besonders wichtig ist, gibt die Bank ihnen die Garantie, dass ordnungsgemäß bediente Darlehen nicht verkauft werden und Forderungen nicht an Dritte abgetreten werden. Weil dies für die MünchenerHyp selbstverständlich für eine partnerschaftliche Beziehung ist, verlangt sie für diesen Verzicht keinen Aufpreis. Die Kunden erhalten somit zusätzliche Sicherheit für die gesamte Laufzeit ihrer Finanzierung.

Falls Probleme bei der Rückzahlung eines Darlehens auftreten, sind die Mitarbeiter der Kundenbetreuung zuallererst darauf bedacht, mit den Kunden gemeinsame Lösungen zu finden. Es werden je nach individueller Situation des Kunden mit diesem zusammen Möglichkeiten erarbeitet, wie Zahlungsprobleme und/oder Rückstände durch veränderte Darlehensbedingungen behoben werden können. Mögliche Lösungswege sind die Reduzierung der Tilgungsrate, um die monatliche Belastung für den Kunden abzusenken, sowie Ratenzahlungsvereinbarungen, um Rückstände abzubauen. Eine Sicherheitenverwertung (Abwicklung) gilt lediglich als allerletzte Maßnahme und nur dann, wenn alle anderen Möglichkeiten bereits ausgeschöpft wurden.

Der Erfolg der MünchenerHyp im Umgang mit ihren Kunden zeigt sich zum einen an deren positiver Resonanz auf die MünchenerHyp und ihre Produkte. Zum anderen schneidet die Bank bei unabhängigen Verglei-



chen sehr gut ab. So wurde die MünchenerHyp von n-tv und der FMH-Finanzberatung Max Herbst im Bereich Baufinanzierungen mit langer Zinssicherheit ab 20 Jahren zum besten Immobilienfinanzierer gekürt. Zudem wurde die MünchenerHyp von dem renommierten Immobiliendienstleister PlanetHome 2011 mit dem Innovationsaward ausgezeichnet.

### Gewerbliche Kunden

Die Kunden der MünchenerHyp im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung sind offene und geschlossene Immobilienfonds, private professionelle Immobilieninvestoren, Wohnungsunternehmen, Immobiliengesellschaften, REITs (Real-Estate-Investment-Trusts) sowie Immobilien-AGs. Die Kunden haben die Möglichkeit, über die Bank Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Wohnimmobilien sowie gemischt genutzte Immobilien (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser) finanzieren zu lassen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die Finanzierung von Logistikimmobilien und Hotels möglich.

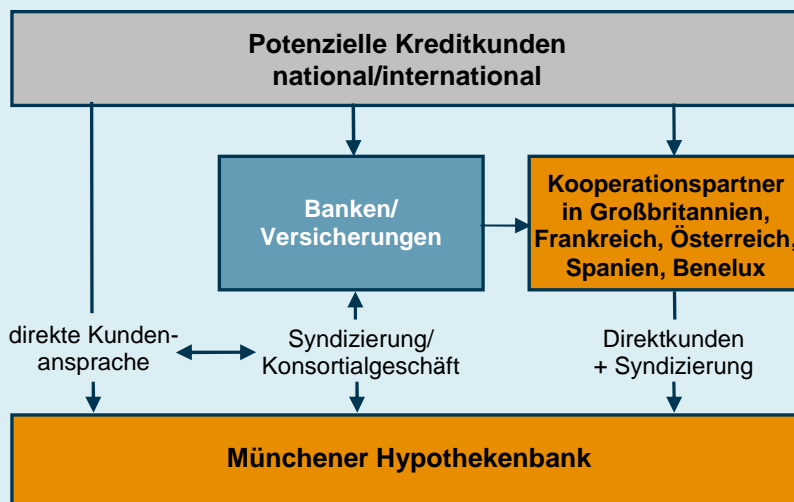
Die MünchenerHyp ist sowohl im Direktkundengeschäft als auch im Konsortialgeschäft vertreten. Die Abteilung „Gewerbliche Immobilienfinanzierung Direktgeschäft“ verantwortet die eigene Akquisition und Betreuung von

Immobilieninvestoren. Die ausländischen Direktkunden werden über Kooperationspartner in Großbritannien, Frankreich, Österreich, Spanien und den Beneluxländern akquiriert. Die Abteilung „Gewerbliche Immobilienfinanzierung-Financial Institutions“ betreibt das Konsortialgeschäft, bei dem sowohl Beteiligungen der MünchenerHyp an in- und ausländischen gewerblichen Immobilienfinanzierungen anderer Banken als auch die Beteiligung anderer an Immobilienfinanzierungen der MünchenerHyp eingegangen werden.

Professionelle Investoren legen besonderen Wert auf einen verlässlichen und kompetenten Finanzierungspartner. Deshalb begleitet die MünchenerHyp ihre Kunden von Anfang an persönlich und erarbeitet mit ihnen gemeinsam individuell die für sie optimale Finanzierungslösung. Gerade auch bei komplexen Transaktionen sowie bei Beteiligung mehrerer Partner bietet die Bank schnell und zuverlässig eine passende Finanzierungsstruktur. Als wettbewerbsstarker Anbieter von maßgeschneiderten gewerblichen Immobilienfinanzierungen im In- und Ausland bietet die MünchenerHyp ihren gewerblichen Kunden zudem attraktive Konditionen.

Auch im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist es das vorrangige Ziel der MünchenerHyp, als

### Geschäftsfeld Gewerbliche Immobilienfinanzierung





verlässlicher Partner langfristig angelegte Geschäftsbeziehungen zu ihren Kunden aufzubauen. Die MünchenerHyp ist sich darüber bewusst, dass die Erreichung dieses Ziels auch entscheidend abhängig ist von einer engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihren Kooperationspartnern im Ausland sowie mit den Finanzinstituten, mit denen die Bank im Syndizierungsgeschäft zusammenarbeitet.

## Volksbanken und Raiffeisenbanken

Eine wesentliche Säule des Geschäftsmodells der MünchenerHyp sind die dauerhaft ausgerichteten Beziehungen zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die MünchenerHyp ist Mitglied der Genossenschaftlichen FinanzGruppe und versteht sich als subsidiärer Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken rund um die Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Diesen Partnern fühlt sie sich daher besonders verbunden. Die Geschäftsbeziehungen mit ihnen haben identitätsbestimmende Bedeutung.

## Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken













Volksbanken und Raiffeisenbanken, die mit der MünchenerHyp zusammenarbeiten, sollen im Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung dauerhaft erfolgreicher sein als andere Banken. Daher unterstützt die MünchenerHyp ihre Partner dort, wo ihr Know-how und ihre Erfahrung den Volksbanken und Raiffeisenbanken sinnvoll weiterhelfen können. Ziel ist es, gemeinsam mit den Partnerbanken Kunden zu gewinnen und sich dauerhaft unter den besten Baufinanzierern zu etablieren.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Etablierung als naher und kompetenter Experte rund um die Immobilienfinanzierung,
- Angebot kundenorientierter Lösungen,
- gegenseitige Unterstützung und Verzahnung der Vertriebsaktivitäten mit den genossenschaftlichen Partnerbanken.

Um diese Ziele zu erreichen, arbeitet die MünchenerHyp daran, die Beratungsqualität für die Volksbanken und Raiffeisenbanken mithilfe eines

### Genossenschaftliche FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| <b>Werte schaffen Werte.</b>  |   |  Genossenschaftliche FinanzGruppe<br>Volksbanken Raiffeisenbanken |  |   |
|                                  |  | <br>Schwäbisch Hall   |  |  |
|  Volksbanken<br>Raiffeisenbanken |   |  |  |  |
|  Münchener<br>Hypothekbank eG    |  | DZ PRIVATBANK  |  |  |





ganzheitlichen Betreuungsansatzes zu steigern. Durch die MünchenerHyp-Regionalbüros in elf deutschen Städten stehen den Verbundpartnern kompetente Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung.

Die Volksbanken und Raiffeisenbanken profitieren von den innovativen Produkten und guten Konditionen der MünchenerHyp, die sie ihren Kunden anbieten können. Gute Konditionen bedeuten dabei nicht nur marktgerechte Angebote für die Darlehensnehmer, sondern auch faire Provisionen für die Partnerbanken.

Des Weiteren werden den Volksbanken und Raiffeisenbanken Vertriebs- und Marketingunterstützungsmaßnahmen angeboten, abgestimmt auf die individuellen Erfordernisse des jeweiligen Partners. Die Vertriebsunterstützung beinhaltet die Durchführung von Workshops im Rahmen eines Vertriebscoachings, Produkt- und Systemschulungen von Bankmitarbeitern sowie die Unterstützung bei der Erfassung von Kreditanträgen und Kreditprüfungen. Darüber hinaus stellt die MünchenerHyp ihren Partnerbanken benutzerfreundliche IT-Frontendsysteme bereit, die zu den jeweiligen Prozessen der Volksbanken und Raiffeisenbanken passen.

Für die Bewerbung von Baufinanzierungen werden die Verbundpartner der MünchenerHyp mit Plakaten, Papp-Aufstellern, Flyern und Informationsbroschüren ausgestattet. Die Partnerbanken haben zudem die Möglichkeit, im Extranet der MünchenerHyp die wichtigsten Informationen zu Produkten, Konditionen (inkl. Rechner), Formularen, vertriebsunterstützenden Marketingmaßnahmen und Ansprechpartnern zu finden.

Eine besondere Form des Erfahrungsaustausches stellt der von der MünchenerHyp zwei- bis dreimal jährlich durchgeführte Workshop „Lernen von den Besten“ dar. Der Workshop findet mit Teilnehmern von Beiratsbanken statt und dient als Plattform für den Austausch von gemeinsamen Ideen. Diskussionsschwerpunkte waren bisher vor allem: regionale Marketing- und Vertriebsansätze, Produktideen- und innovationen, Vermittlungsprozesse und Bearbeitungsstandards, interne Prozesse und Abläufe, Integration von IT-Systemen, Konditionen und Beratungsqualität.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der MünchenerHyp wird von den Volksbanken und

Raiffeisenbanken honoriert. Dies zeigt sich unter anderem an der von der MünchenerHyp durchgeführten Befragung der Verbund-Partnerbanken aus dem Jahr 2010. Darin wurde mitunter die Zufriedenheit der Partner mit der Betreuung, den Produkten und Konditionen, der Marketingunterstützung und Werbematerialien sowie dem Extranet abgefragt. Im Durchschnitt aller Antworten wurde bei der Befragung von rund 200 Partnerbanken und bei einer Skala von eins (sehr zufrieden) bis sechs (sehr unzufrieden) ein guter Durchschnittswert von 2,01 erzielt.

## Freie Finanzvermittler/ Maklervertriebe

Seit der Gründung der Abteilung Privatkunden, Wohnungswirtschaft, Maklervertriebe im Jahr 2007 konnte sich die MünchenerHyp als zuverlässiger Geschäftspartner für Maklervertriebe und freie Finanzvermittler etablieren und einen guten Ruf erarbeiten. Dies unterstreicht der steigende Umsatz der vergangenen Jahre in diesem Bereich. Die Vertriebspartner der MünchenerHyp (wie Interhyp, Dr. Klein, PlanetHome) verfolgen weiterhin einen Wachstumskurs, von dem auch die MünchenerHyp als Produzent profitieren wird. Dennoch haben auch in dem für die MünchenerHyp noch relativ neuen Marktsegment die strengen Risikomaßstäbe und die verantwortungsbewusste Kreditvergabe der Bank oberste Priorität. Diese Geschäftsprinzipien werden keinesfalls (etwa durch eine großzügigere Kreditvergabepraxis) für kurzfristige Markterfolge geopfert.

Die MünchenerHyp strebt an, bei ihren Vertriebspartnern regelmäßig zu den Top-5-Immobilienfinanzierern zu zählen. Zudem ist die Anbahnung weiterer Geschäftsbeziehungen mit neuen Vertriebspartnern geplant. Um eine langfristig angelegte Zusammenarbeit mit den Maklervertrieben zu entwickeln, wird für die Partner eine Vielzahl von besonderen Leistungen angeboten, so vor allem Schulungen zu Plattformen, Kriterien und Produkten.



## Investoren

Die MünchenerHyp genießt eine ausgezeichnete Reputation an den Kapitalmärkten. Die hohe Qualität ihrer Deckungsmassen ist Grundlage für die Rating-Bestnote Aaa, die die MünchenerHyp sowohl für Öffentliche Pfandbriefe als auch für Hypothekendarlehen trägt. Aufgrund des hohen Risikobewusstseins der Bank werden jedoch nicht nur die Emissionen von Pfandbriefen positiv bewertet. Das Moody's Rating A2 für langfristige Verbindlichkeiten zeigt, dass die MünchenerHyp auch im Bereich unbesicherter Schuldverschreibungen ein attraktiver Partner für Investoren ist.

Die Anforderungen von Investoren am Kapitalmarkt gehen jedoch über ein gutes Rating hinaus. Verlässlichkeit, Transparenz sowie die regelmäßige und umfassende Information der Investoren sind für die MünchenerHyp daher zentrale Erfolgsfaktoren für dauerhaft erfolgreiche Geschäftsbeziehungen mit den Kapitalmarktpartnern.

Die kontinuierliche Emissionstätigkeit am Kapitalmarkt, insbesondere die regelmäßige Ausgabe von Euro-Jumbo-Pfandbriefen, weist die MünchenerHyp als verlässlichen Partner am Kapitalmarkt aus. So wurde der zum Jahresauftakt 2011 begebene Hypotheken-Jumbo-Pfandbrief im Februar 2012 zweimal bei niedrigen Aufschlägen um 125 Mio. Euro auf insgesamt 1,25 Mrd. Euro aufgestockt.

Die MünchenerHyp legt besonderen Wert darauf, ihr eigenes Geschäftsmodell transparent zu machen. Damit reagiert die Bank auf das Bedürfnis der Investoren, möglichst viel über Emittenten zu erfahren. Zum einen haben Investoren so die Möglichkeit, die Bonität der MünchenerHyp besser einschätzen zu können. Zum anderen wird deutlich, welche Bedeutung die Pfandbriefrefinanzierung für den Erfolg des Geschäftsmodells hat.

Die MünchenerHyp achtet zudem besonders auf eine intensive Betreuung der Investoren nicht nur im Vorfeld, sondern vor allem auch nach Emissionen. Den Kapitalmarktpartnern werden dabei eigene Ansprechpartner – und zwar Fachexperten – bereitgestellt. Um eine regelmäßige und umfassende Information der Kapitalmarktpartner und Investoren zu gewährleisten, führen der Vorstand und die Mitglieder der Abteilung Kapital-

markt/Treasury regelmäßig Investorenpräsentationen (in verschiedenen Landessprachen) durch sowie Investorenmeetings, Road-Shows und One-to-one-Gespräche im In- und Ausland.

Darüber hinaus steht die MünchenerHyp für ein faires Pricing bei ihren Emissionen am Primärmarkt und darauf folgend für eine positive Entwicklung der Emissionen am Sekundärmarkt.

Die Anstrengungen der MünchenerHyp lohnen sich. Das Vertrauen der Investoren zeigt sich durch sehr gute Refinanzierungsbedingungen. So stoßen die Pfandbrief-Emissionen der MünchenerHyp regelmäßig auf eine sehr hohe Nachfrage. Zudem zahlt die MünchenerHyp, verglichen mit anderen sich am Kapitalmarkt refinanzierenden Banken, sowohl in der gedeckten als auch in der ungedeckten Refinanzierung seit Jahren deutlich geringere Risikoaufschläge.

Nicht zuletzt wurde die MünchenerHyp in der Vergangenheit von angesehenen Fachzeitschriften für ihre Kapitalmarktaktivitäten ausgezeichnet. Die Emission eines dreijährigen Öffentlichen Jumbo-Pfandbriefs gewann 2009 die Auszeichnung „Covered Bond of the Year 2008“ und 2010 die Wahl zum „Deal of the Decade“. Auch 2012 erhielt die MünchenerHyp bei den Covered Bond Awards den Preis für den „Euro Deal of the Year“. Damit wurde ein zehnjähriger Hypotheken-Jumbo-Pfandbrief ausgezeichnet, den die Bank im Juni 2012 begeben hatte. Insgesamt war die MünchenerHyp in fünf Kategorien nominiert. In den weiteren Kategorien belegte die Bank ebenfalls die vorderen Ränge. Sie erreichte drei zweite Plätze und einmal den dritten Platz.

## Öffentlichkeit

Die MünchenerHyp ist Mitglied und Förderer von etwa 70 Vereinigungen aus Wirtschaft, Bildung, Umweltschutz, Kultur und Sozialem.

Um sich für eine nachhaltige Entwicklung im Bank- und Finanzwesen stark zu machen, übt die MünchenerHyp über Bankenverbände Einfluss auf die politische Willensbildung aus. Die MünchenerHyp ist in den Gremien der genossenschaftlichen Regionalverbände, des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken und des Verbands deutscher Pfandbrief-



banken vertreten. Darüber hinaus setzt sich die MünchenerHyp als Teilnehmer der „Finanzplatz München Initiative“, ein Zusammenschluss von Unternehmen, Verbänden, Institutionen sowie wissenschaftlichen und staatlichen Einrichtungen, für die Stärkung des Finanzstandorts Münchens ein.

Im Bereich Bildung und Forschung unterstützt die Bank das Genossenschaftswesen, unter anderem als Mitglied bei der Akademie Deutscher Genossenschaften, bei der Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster, sowie als Förderer der Institute für Genossenschaftswesen an der Humboldt Universität, der Philipps Universität Marburg und der Universität Erlangen-Nürnberg.

Neben der bereits bestehenden Kooperation mit dem Competence Center Wirtschaftsinformatik der Hochschule München hat die MünchenerHyp im Jahr 2011 ein gemeinsames Nachhaltigkeitsprojekt mit der Fakultät für Betriebswirtschaft umgesetzt. Die Master-Studenten des Fachbereichs Entrepreneurship und Nachhaltigkeitsmanagement hatten die Möglichkeit, die Nachhaltigkeitsaktivitäten der MünchenerHyp im Sinne einer Ratingagentur zu bewerten. Die Bank konnte dabei interessante und hilfreiche Denkanstöße für ihren Nachhaltigkeitsprozess erhalten.

Aufgrund ihrer eigenen Geschichte als Finanzierer von Landwirtschaft fördert die MünchenerHyp bis heute Umwelt- und Landwirtschaftsorganisationen. Beispiele sind die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, die Agrarsoziale Gesellschaft, die Bayerische Akademie Ländlicher Raum, die Deutsche Gesellschaft für Agrarrecht sowie die Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft.

Die MünchenerHyp unterstützt außerdem gesellschaftlich engagierte Institutionen wie zum Beispiel die Aktive Bürgerschaft e.V., die als Kompetenzzentrum für Bürgerengagement der Genossenschaftlichen FinanzGruppe aktiv ist. Darüber hinaus fördert die MünchenerHyp insbesondere im Raum München und Bayern weitere Organisationen. Beispiele hierfür sind das Münchener Kammerorchester und der Historische Verein bayerischer Genossenschaften.

Um dort zu helfen, wo das Know-how und die Möglichkeiten der MünchenerHyp möglichst effektiv und sinn-

voll für gesellschaftliche Zwecke eingebracht werden können, ist für das Jahr 2013 die Erarbeitung einer „Öffentlichkeitsstrategie“ vorgesehen. Dabei sollen vor allem zielgerichtete Förderungsmöglichkeiten für soziale Projekte identifiziert werden.



## Ziele und zukünftige Maßnahmen

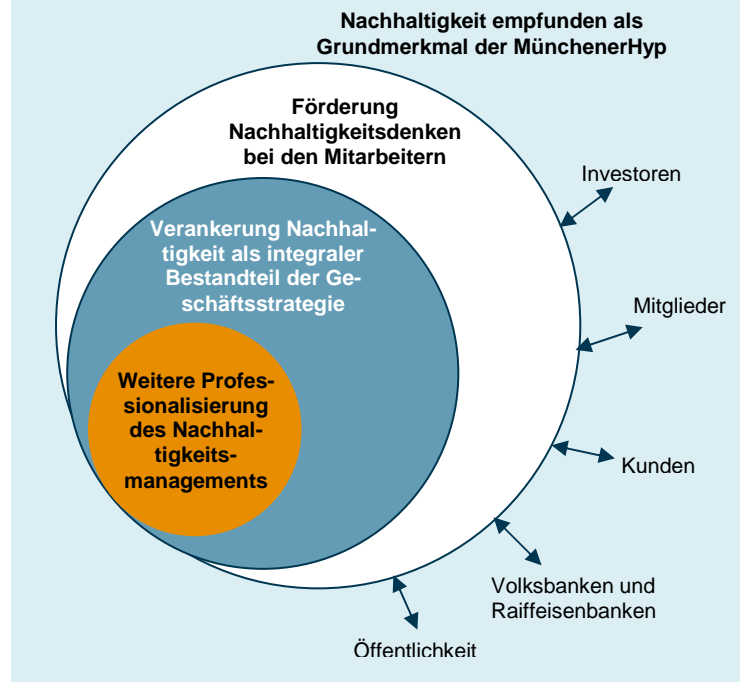
Das Leitbild einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit bestimmt das Selbstverständnis der MünchenerHyp. Als eingetragene Genossenschaft fühlt sich die MünchenerHyp zum einem dem genossenschaftlichen Förderauftrag seiner Mitglieder in hohem Maße verpflichtet. Zum anderen sind gerade für das Geschäftsmodell einer Hypothekbank nachhaltige und langfristige Beziehungen zu allen Partnern von zentraler Bedeutung.

Nachhaltigkeit spielt in allen Bereichen der MünchenerHyp eine elementare Rolle: bei der Corporate Governance, dem Risikomanagement, den ökologischen Maßnahmen, der Finanzierung von privaten und gewerblichen Kunden, dem Verhalten gegenüber Mitarbeitern, Mitgliedern und der breiten Öffentlichkeit sowie bei den Geschäftsbeziehungen zu Investoren, Volksbanken und Raiffeisenbanken und Maklervertrieben. Die MünchenerHyp versteht Nachhaltigkeit als dauerhaften Entwicklungsprozess. Bei den bisher umgesetzten Nachhaltigkeitsaktivitäten, seien dies ökonomische, soziale oder ökologische Maßnahmen, sieht sie nach wie vor Entwicklungspotenziale. In der Zukunft gilt es daher, die eigenen Nachhaltigkeitsanstrengungen weiter zu intensivieren. Ein zentraler Bestandteil dieses Entwicklungsprozesses ist dabei der ständige Dialog mit allen Partnern der Bank.

Als primäre Ziele für die nächsten Jahre gelten die weitere organisatorische Verankerung von Nachhaltigkeit als Bestandteil der Geschäftsstrategie sowie die weitere Professionalisierung des Nachhaltigkeitsmanagements. Hier steht insbesondere die Implementierung des Arbeitskreises Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Darüber hinaus ist die Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsprogramms (vor allem: Ziele und Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre) in Verbindung mit der Einführung eines Nachhaltigkeitscontrollings geplant.

Von innen heraus gilt es, ein nachhaltiges Denken und Handeln bei allen Mitarbeitern der Bank zu fördern. Außerdem ist es ein Anliegen der MünchenerHyp, dass sie in Zukunft von ihren Partnern noch stärker als eine Bank wahrgenommen wird, die sich einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet hat.

### Langfristige Nachhaltigkeitsziele



Aus solchen grundsätzlichen Zielsetzungen für die Zukunft leiten sich konkrete Teilziele und Maßnahmen für die einzelnen in diesem Bericht erläuterten Bereiche ab.



## Geplante Maßnahmen 2013

### >> Nachhaltigkeitsmanagement

- Gründung Arbeitskreis Nachhaltigkeit und regelmäßige Treffen
- Zertifizierung nach dem internationalen Berichtsstandard für Nachhaltigkeitsmanagement der Global Reporting Initiative (GRI)
- Entwicklung Nachhaltigkeitsprogramm: langfristige Ziele, Maßnahmen und Zeitplanung
- Implementierung Nachhaltigkeits-Kennzahlensystem und Controlling
- Erstellung Nachhaltigkeitsbericht und Präsentation 2013
- Identifikation Anforderungsprofil aller Partner

### >> Corporate Governance

- Weitere Erhöhung Transparenz der Vergütungsstrukturen
- Integration Nachhaltigkeitsziele in Zielvereinbarungen
- Transparentere Darstellung Corporate Governance

### >> Risikopolitik

- Weiterführung IRB-Ansatz/advanced IRBA in der Bank
- Weitere Verbesserung des internen Risikomanagements

### >> Ökologie

- Konzeption Umweltstrategie und Umweltmanagementsystem
- Erstellung Leitfaden für ökologisches Handeln am Arbeitsplatz
- Erstellung CO<sub>2</sub>-Bilanz: Flüge, Bahn, Auto, tägliche Arbeitswege, Energieverbrauch in der Bank
- Umweltgerechte Optimierung von Papierausdrucken in der Bank
- Vermehrtes Anbieten von Immobilienfinanzierungen, die energieeffiziente Aspekte beinhalten
- Prüfung Anschaffung von Dienstfahrrädern

### >> Mitglieder

- Erhöhung Zufriedenheit durch kommunikationspolitische Maßnahmen
- Einwerbung neuer Mitgliedschaften

### >> Mitarbeiter

- Weiterer Ausbau Weiterbildungsangebot
- Erstellung Sozialleitbild
- Entwicklung Strategie zur Frauenförderung

### >> Volksbanken und Raiffeisenbanken/Makler

- Weiterentwicklung des Betreuungskonzepts
- Kommunikation und Diskussion des Themas Nachhaltigkeit

### >> Investoren

- Intensivierung persönlicher Kontakt und Optimierung der Informationspolitik
- Kontinuierliche Emissionstätigkeit und faires Pricing

### >> Kunden

- Erhöhung Produktangebot
- Erstellung nachhaltigkeitsbezogener Investitionsleitlinien für Investitionen in Staaten und Banken

### >> Öffentlichkeit

- Identifikation zielgerichteter Förderungsmöglichkeiten für soziale Projekte
- Hervorhebung des genossenschaftlichen Grundauftrags



## Kontakt

### **Dr. Phil Zundel**

Direktor  
Leiter Vorstandsstab und Personal  
Münchener Hypothekbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10  
80539 München  
Fon: +49 89 5387-319  
Fax: +49 89 5387-77 319  
E-Mail: [phil.zundel@muenchenerhyp.de](mailto:phil.zundel@muenchenerhyp.de)

### **Dr. Patrick Wellas**

Unternehmensentwicklung  
Vorstandsstab und Personal  
Münchener Hypothekbank eG  
Karl-Scharnagl-Ring 10  
80539 München  
Tel.: +49 89 5387-392  
Fax: +49 89 5387-77 392  
E-Mail: [patrick.wellas@muenchenerhyp.de](mailto:patrick.wellas@muenchenerhyp.de)