



## Jahresfinanzbericht

20

22



## Inhaltsverzeichnis

Geschäftsentwicklung im Überblick	5
Organe	7
Lagebericht	9
Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG zum 31. Dezember 2022	48
Anhang	57
Anlage zum Jahresabschluss zum 31.12.2022	73
Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S. 3 HGB	74
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	75
Bericht des Aufsichtsrates	84



## Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio EUR	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Darlehenszusagen	71,1	139,3	182,7	204,3	254,8	205,4	251,1
davon							
- Immobilienkredite	71,1	139,3	171,7	193,2	244,8	200,4	251,1
- Schiffsfinanzierungen	-	-	-	-	-	-	-
- Kommunalkredite	-	-	11,0	11,1	10,0	5,0	-
Schuldverschreibungs-absatz	180,0	183,0	131,0	81,2	169,5	177,9	271,1
Bilanzsumme	1.825,0	1.843,7	1.863,1	1.833,7	1.888,5	1.886,7	1.914,9
anrechenbare Eigenmittel (nach CRR)	122,8	125,0	122,3	120,2	115,8	106,9	111,6
Betriebsergebnis	0,9	3,4	6,5	6,7	6,8	7,3	8,1
Jahresüberschuss	0,2	1,8	4,2	4,3	4,3	4,6	5,2




## Organe

### Aufsichtsrat

Manuela Better – *Aufsichtsrat und Vorsitzende bis 31.07.2022 –*  
Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Markus Bolder – *Aufsichtsrat vom 05.08.2022 bis 17.10.2022, Vorsitzender vom  
11.08.2022 bis 17.10.2022 –*  
Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Stephan Schrameier – *Aufsichtsrat seit 21.10.2022, Vorsitzender seit 02.11.2022 –*  
Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Dr. Matthias Brake – *stellvertretender Vorsitzender –*  
Vorsitzender der Vorstände der Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Landeslebenshilfe V.V.a.G.

Alexander Stuhlmann, Hamburg  
Tätigkeit in mehreren Aufsichtsräten, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der HSH Nordbank AG

### Vorstand

Thomas Schulze – *Sprecher des Vorstandes –*

Andreas Rehfus

### Treuhänder

Dr. Axel Herchen  
Richter am Amtsgericht Hamburg und Leiter des Insolvenzgerichts Hamburg

Frank Lamers (Stellvertreter)  
Steuerberater



# Lagebericht

## I. Grundlagen der Bank

### 1. Geschäftsmodell der Bank

Die 1995 gegründete M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist eine vor allem auf langfristige Immobilienfinanzierungen sowie die Refinanzierung dieser Geschäfte fokussierte Bank. Zielkunden sind Investoren oberhalb des standardisierten Massengeschäfts mit Objekten in den Metropolregionen Deutschlands. Im Kommunalkreditgeschäft beschränken wir uns hauptsächlich auf die Pflege des Deckungsbestandes und den Ankauf von Titeln für unser Liquiditätsmanagement, die i.d.R. auch dem Kommunalkreditgeschäft zuzurechnen sind.

Die Refinanzierung der Kredite erfolgt vornehmlich fristenkongruent über Pfandbriefe; sie wird ergänzt durch Aufnahmen am Geldmarkt sowie durch ungedeckte Schuldverschreibungen. Investoren sind vor allem Banken, Versorgungswerke und Versicherungen im Inland; Privatanleger spielen eine untergeordnete Rolle.

Sämtliche Kunden werden mit direkter Einbindung des Vorstandes von Hamburg aus betreut. Filialen bestehen nicht. Angesichts von Kosten- und Know-how-Vorteilen bestehen Kooperationen mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA (nachfolgend: Warburg Bank) in Stabs- und Back-Office-Bereichen. Die konzernweite Vernetzung ist dabei so ausgestaltet, dass Verzahnungen zwischen einzelnen Gesellschaften im Bedarfsfall gelöst und entsprechende Kooperationen oder Dienstleistungen von Dritten übernommen werden können.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in Deutschland; insofern wird unser Handeln maßgeblich durch den Immobilienmarkt und die volkswirtschaftliche Entwicklung in Deutschland beeinflusst. Deren Dynamik hängt allerdings wesentlich von den europäischen und globalen (Immobilien-, Geld- und Kapital-) Märkten ab. Der rechtliche Rahmen der Geschäftstätigkeit ergibt sich aus den nationalen und europäischen Regelungen insbesondere im Bereich der Bankenregulierung.

Die Bank hat sich als Nichthandelsbuchinstitut eingestuft. Alle Geschäfte, die dieser Einstufung zuwiderlaufen, sind zu unterlassen. Geschäfte im Geldmarkt, in Währungen oder Derivaten sind daher stets lediglich Sicherungsgeschäfte im Rahmen der Gesamtbanksteuerung und dienen somit strategiekonform lediglich der Erfüllung der originären Kernaufgaben der Bank.

Derzeit werden 60 % der Anteile an der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG von der Warburg Bank gehalten. Die Warburg Bank ist eine unabhängige Privatbank in Deutschland. Neben Zuverlässigkeit ist Unabhängigkeit eine der tragenden Säulen der Warburg Bank. Erreicht wird diese durch einen stabilen Gesellschafterkreis, der sich aus wenigen Privatpersonen zusammensetzt. Ihre wirtschaftlichen Interessen konzentrieren sich auf das langfristige Fortbestehen des Hauses.

---

**Anmerkung:** Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angegebenen Beträgen bzw. den prozentualen Angaben im Text des Lageberichtes bzw. in den Tabellen um gerundete Werte handelt, so dass Differenzen aufgrund kaufmännischer Rundung auftreten können.

Die mit 40,0 % am Kapital der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG beteiligte Landeskrankenhilfe V.V.a.G. ist eine private Krankenversicherung mit Sitz in Lüneburg. Der 1926 gegründete Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit ist konzernunabhängig und zählt mit rund 400.000 Versicherten zu den bedeutenden und angesehensten Unternehmen der Branche.

Mit Kaufvertrag (Signing) vom 03.11.2022 haben die Warburg Bank und die Landeskrankenhilfe V.V.a.G. ihre Anteile an der M.M.Warburg & Co. Hypothekenbank AG an die Münchener Hypothekenbank eG (MünchenerHyp) veräußert. Es ist beabsichtigt, nach dem Closing der Transaktion und der Übertragung der Anteile auf die MünchenerHyp, die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG auf diese zu verschmelzen.

## **2. Konzernzugehörigkeit**

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist derzeit noch ein gem. § 271 Abs. 2 HGB mit der Warburg Bank verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH, Hamburg, einbezogen.

Der Konzernabschluss der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Warburg Bank erstellt als bankaufsichtsrechtlich übergeordnetes Unternehmen eine konsolidierte Offenlegung nach § 26 a Abs. 1 KWG im Zusammenhang mit Teil 8 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) für die M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH.

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 erstellt und gemäß § 312 Abs. 3 Aktiengesetz erklärt:

Bei jedem der aufgeführten Rechtsgeschäfte hat die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäftes bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA oder anderer uns bekannter, mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA verbundener Unternehmen liegen nicht vor.

## **3. Ziele und Strategien**

Im Einklang mit den Geschäftsprinzipien und der über 220-jährigen Tradition der Warburg Bank bilden nachhaltige, vertrauensvolle und partnerschaftlich angelegte Kundenbeziehungen die Grundlage für unsere Arbeit. Grundsätzlich gehen Qualität, Risikominimierung und Rendite des Kreditportfolios daher dem Bestreben nach Volumenwachstum vor. Die Entscheidungen sind frei von kurzfristigen Renditevorstellungen vor dem Hintergrund einer auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit orientierten Geschäftspolitik zu treffen. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, werden nur Geschäfte eingegangen, deren Risiken beurteilt werden können. Im Einklang mit der Risikostrategie der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe werden Begrenzungen festgelegt, welche diese Risikokultur unterstreichen.

Das Prinzip einer auf Langfristigkeit und Stabilität ausgelegten, nachhaltigen Geschäftstätigkeit ist seit Gründung tief in der Warburg Bank und der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG verankert. Die Partnerschaft der Warburg Bank als übergeordnetes Unternehmen der M.M.War-

burg & CO Finanzholding-Gruppe hat Nachhaltigkeitsprinzipien konkretisiert, die – sofern anwendbar – für alle Unternehmen der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe gelten und Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategie als Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie sind. In einem Projekt unter Einbindung der Abteilungsleiter wird die Nachhaltigkeitsstrategie derzeit für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG spezifiziert.

Unsere Geschäftsausrichtung im Immobilienkreditbereich hat sich auch im vergangenen Jahr nicht verändert. Nach wie vor bieten wir vor allem individuelle Finanzierungen oberhalb des standardisierten Massengeschäfts in den Metropolregionen Deutschlands an. Dabei konzentrieren wir uns im gewerblichen Kreditgeschäft auf Finanzierungen vielseitig nutzbarer Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit Kreditbeträgen zwischen EUR 1,0 Mio. und EUR 10,0 Mio. Managementobjekte wie Hotel- oder Sozialimmobilien beleihen wir nur in Ausnahmefällen; das Gleiche gilt für in Österreich belegene Objekte. Im Bereich der Wohnimmobilien suchen wir insbesondere die Zusammenarbeit mit langfristig orientierten Investoren, die sich in den deutschen Zentren engagieren.

Das Jahr 2022 wurde geprägt durch die Auswirkungen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine auf die Geld- und Kapitalmärkte, ein stark ansteigendes Zinsniveau und hohe Inflationsraten. Ferner hatten die zur Abfederung möglicher Risiken von den Aufsichtsbehörden festgesetzten, erhöhten Kapitalanforderungen Einfluss auf die Entwicklung unseres Kreditbestandes. Mit unseren Gremien wurde im Frühjahr 2022 vereinbart, dass die Einhaltung der neuen aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen u.a. durch eine vorübergehende Reduzierung der risikogewichteten Aktiva erreicht werden soll. In diesem Zuge wurde eine überarbeitete Planung (Forecast) verabschiedet. Wir haben eine entsprechende Portfoliosteuerung betrieben und z.B. Finanzierungen von Handelsimmobilien, bei denen bereits Preisrückgänge am Markt zu verzeichnen waren, abgebaut (siehe hierzu Seite 23). Wir gehen aufgrund vorgenannter Maßnahme für das nächste Jahr von einem weiteren Abschmelzen der Kreditbestände aus.

Derzeit befinden sich keine Schiffskredite und keine Schiffspfandbriefe im Bestand. Gemäß Risikostrategie ist kein Neugeschäft im Schiffskreditbereich vorgesehen.

Unser Hauptfinanzierungsmittel ist unverändert der Pfandbrief. Angesichts der Struktur der Aktivseite, aber auch im Hinblick auf die Steuerung der Passivseite, bilden dabei von je her kleinvolumige Namenspfandbriefe einen Großteil unseres Emissionsvolumens. Geldaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr größtenteils bei institutionellen Adressen.

#### **4. Steuerungssystem**

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist – wie jedes andere Kreditinstitut – einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Im Rahmen des Risikomanagements werden insbesondere Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts-, operationelle und allgemeine Geschäftsrisiken jeweils gesondert betrachtet. Zusätzlich werden Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Risikoarten analysiert.

Grundlage unseres Steuerungssystems ist unverändert unsere Geschäfts- und Risikostrategie. Sie wird in Verbindung mit der mindestens jährlich durchzuführenden Risikoinventur nach § 25a KWG auf der Basis der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) im 4. Quartal im Rahmen eines klar definierten Planungsprozesses überarbeitet und enthält die Rahmenbedingungen für unsere Geschäftsausrichtung sowie für die Behandlung der für uns relevanten Risikoarten. Die Umsetzung der Regelungen erfolgt über die schriftlich fixierte Ordnung, bestehend aus Organisationshandbuch, Risikohandbuch, Kredithandbuch und Arbeitsanweisungen.

Gemäß der schriftlich fixierten Ordnung enthalten die jährliche Geschäftsplanung sowie die strategische Mehrjahresplanung des betriebswirtschaftlichen Controllings als Ergebnis des Strategieprozesses eine operationalisierte, auf Geschäftsbereiche herunter gebrochene Ausprägung der Geschäftsstrategie für das kommende sowie die folgenden fünf Geschäftsjahre. Vor dem Hintergrund des zwischen den Anteilseignern der Warburg Hyp und der MünchenerHyp geschlossenen Kaufvertrages wurde abweichend zu den vorgenannten Vorgaben im November des abgelaufenen Geschäftsjahres eine Planung erstellt, die einen Zeitraum von zwei Jahren umfasst. Das betriebswirtschaftliche Controlling überprüft anlassbezogen sowie monatlich im Rahmen von Soll-Ist-Vergleichen die Planung auf ihre Zielerreichung (Abweichungsanalyse), um damit die Umsetzung der Geschäftsstrategie laufend nachzuhalten. Maßnahmen des Vorstandes zur Reduzierung, Übertragung oder Übernahme von Risiken werden über die Risikoquantifizierung, -analyse und -berichterstattung im Rahmen der operativen Risikosteuerungsprozesse transparent gemacht.

Die Steuerung der Risiken erfolgt im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzeptes. Als für die Banksteuerung relevante Kennzahlen sind vor allem die Rentabilitätskennziffern Rendite vor Steuern (als Verhältnis von Ergebnis vor Steuern zum Kapital des Vorjahrs) und Cost-Income-Ratio (bei der die Verwaltungskosten (inkl. AfA) den Zins- und Provisionseinnahmen gegenübergestellt werden) zu nennen. Des Weiteren sind zur Steuerung die Eigenmittelquote, die Kernkapitalquote, die Leverage Ratio, die Liquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR), die Net Stable Funding Ratio (NSFR) sowie die Auslastung des Risikodeckungspotentials von Relevanz. Auch für die Bestandsentwicklung im Immobilienkreditbereich liegen Planvorgaben vor.

## **II. Wirtschaftsbericht**

### **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Research der Warburg Bank berichtet im Januar und Februar 2023 zur globalen Wirtschaftsentwicklung Folgendes:

„Mit dem Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine haben sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich eingetragen. Während noch zu Jahresbeginn 2022 die Erwartung vorherrschte, dass sich die Weltwirtschaft im Jahr 2022 weiter von den negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie erholen würde und erneut ein überdurchschnittlich starkes Wachstum zu erwarten wäre, ist nun davon auszugehen, dass sich das globale Wirtschaftswachstum deutlich abschwächen wird. Die europäischen Volkswirtschaften – vor allem Deutschland – leiden unter ihrer Abhängigkeit von russischem Öl und Gas und den starken Energiepreisanstiegen der vergangenen Monate. Dagegen hält sich die US-Wirtschaft relativ gesehen deutlich besser und ist somit unter den Industrieländern der „Gewinner“ der derzeitigen Krise. Auf eine Erholung im Jahr 2021 folgte eine zunehmend düstere Entwicklung im Jahr 2022. Die weltweite Produktion schrumpfte im zweiten Quartal aufgrund von Rückgängen in China und Russland, während die Verbraucherausgaben in den USA hinter den Erwartungen zurückblieben. Der IWF geht gemäß der Prognose aus dem Januar 2023 für das Jahr 2022 von einem globalen Wachstum von 3,4% aus.“

Der Krieg zwischen Russland und der Ukraine sowie die Sorge vor zukünftigen Versorgungsgütern haben im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Öl- und Gaspreise geführt. Die Sorge vor Ernteausfällen in der Ukraine und die Probleme bei den Getreideausfuhren haben darüber hinaus die Nahrungsmittelpreise ansteigen lassen. In den letzten Wochen sind jedoch viele Rohstoffpreise wieder gesunken. Hierfür ist vor allem die sich abzeichnende deutliche Abschwächung der Weltwirtschaft verantwortlich. So geht die zyklische Nachfrage nach Rohstoffen zurück.

Nachdem die US-Wirtschaft in den ersten beiden Quartalen 2022 annualisiert um 1,6% und 0,6% geschrumpft ist, verzeichnete das reale Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal ein Wachstum in Höhe von 3,2% und verlässt damit den Bereich einer technischen Rezession. Vor allem die Exporte lieferten einen wesentlichen Wachstumsbeitrag im dritten Quartal. Aufgrund des starken US-Dollar sowie einer sich abkühlenden Weltwirtschaft dürften die Exporte künftig jedoch unter Druck geraten. Ferner verzeichneten die für die US-Wirtschaft extrem wichtigen privaten Konsumausgaben trotz Rekordinflation ein robustes Wachstum. Der IWF geht für die USA gemäß Prognose aus dem Januar 2023 von einem Wachstum von 2,0% für das Jahr 2022 aus.

Trotz des Kriegs in Osteuropa zeigte sich die Wirtschaft in der Eurozone robust. Im ersten und zweiten Quartal 2022 wuchs das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,6% beziehungsweise sogar 0,8%. Zwar hat sich die Wachstumsdynamik im dritten Quartal abgeschwächt, jedoch wuchs das Bruttoinlandsprodukt um 0,3%. Die Arbeitslosenquote ist in der Eurozone seit Herbst 2020 von 8,6% auf zuletzt 6,5% gesunken. Damit wurde das Vor-Corona-Niveau unterschritten und ein historischer Tiefstand seit 1998 erreicht. Der IWF geht für Europa gemäß Prognose aus dem Januar 2023 von einem Wachstum von 3,5% für das Jahr 2022 aus.

Nach einem Bruttoinlandsprodukt-Wachstum in Deutschland in Höhe von 0,8% im ersten und 0,1% im zweiten Quartal 2022, stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im dritten Quartal überraschend um 0,4% an. Damit behauptete sich die deutsche Wirtschaft trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, steigenden Preisen, gestörter Lieferketten und dem Krieg in der Ukraine. Ab dem vierten Quartal 2022 dürfte der Konsum jedoch das Wirtschaftswachstum belasten, schließlich sinken die real verfügbaren Einkommen. Hinzu kommen hohe Inflationsraten, gestiegenen Zinsen und schlechtere Finanzierungsbedingungen. Der Ukraine-Krieg stellt für den deutschen Außenhandel eine erhebliche Belastung dar. Die Ifo-Exporterwartungen haben sich seit Februar verschlechtert, erholten sich jedoch in den vergangenen Wochen. Die für die deutsche Wirtschaft wichtige Maschinenbau- und Elektroindustrie blickt jedoch nach wie vor skeptisch auf das künftige Auslandsgeschäft. Auch die Lieferkettenprobleme und die damit verbundenen Einschränkungen bei wichtigen Vorleistungsgütern haben die deutschen Unternehmen belastet. Allerdings ist der Auftragsbestand der deutschen Unternehmen sehr hoch, weil viele Bestellungen bislang nicht abgearbeitet werden konnten. Der private Verbrauch ist in der ersten Jahreshälfte 2022 deutlich angestiegen, für das Gesamtjahr zeichnet sich ein Wachstum von gut 4% ab. Für diese Entwicklung waren zum einen die hohen finanziellen Reserven der privaten Haushalte und zum anderen die Corona-Lockerungen verantwortlich. Der IWF geht für Deutschland gemäß Prognose aus dem Januar 2023 von einem Wachstum von 1,9% für das Jahr 2022 aus.

Der Inflationsdruck ist weltweit nach wie vor hoch. Mittlerweile sind es nicht allein die Energiepreise, die stark ansteigen, sondern auch Nahrungsmittel und Industriegüter verteuern sich deutlich. In den meisten Ländern liegt die Inflationsrate weit über der Marke von 2% und auf einem Niveau, das noch nie oder zuletzt vor 40 Jahren zu beobachten war. Während in den USA der Inflationshöhepunkt überschritten sein dürfte, blieb der Preisdruck in der Eurozone bis zuletzt hoch. Allerdings deuten die jüngsten Preisdaten aus der Eurozone auf einen leichten Rückgang hin.“

Der Analyse der Warburg Bank schließen wir uns an.

Nach Analysen der vdp-Research GmbH verzeichnete der vdp-Immobilienpreisindex im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang seit elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index.

Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffs-krieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschafts-geschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Mo-naten mehrfach die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsraten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte.

Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen. Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres um 0,6%.

Der Immobiliendienstleister BNP PARIBAS berichtet zur Entwicklung auf dem Investmentmarkt Folgendes:

„Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein Investmentvolumen von 54,1 Mrd. Euro registriert. Damit liegt das Ergebnis knapp 16% unter dem Vorjahreswert. Der zehnjährige Schnitt wurde dagegen nur um knapp 2% verfehlt. Zwar steuern Einzelobjekte mit gut 36,5 Mrd. Euro über zwei Drittel zum Umsatz bei, absolut betrachtet haben sie aber eingebüßt. Im Vorjahresvergleich wurde ein Viertel weniger investiert. Bei Portfolios stellt es sich anders dar. Hier wurde ein Umsatz von gut 17,6 Mrd. Euro erfasst, was einer Zunahme um 10% entspricht. Die erwartungsgemäß ausgefal-lene Jahresendrallye zeigt, wie schwierig sich das aktuelle Umfeld für die Investmentmärkte ge-staltet. Mit nur gut 9,9 Mrd. Euro lag das Volumen im vierten Quartal um die Hälfte niedriger als im Schnitt der letzten fünf Jahre. Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Kon-junktur und eine Inflation auf Rekordniveau sorgen nicht nur für eine gewisse Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte, sondern haben auch dazu beigetragen, dass viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, nicht realisiert wurden.“

An der Spitze lagen Büros, die 22,5 Mrd. Euro (41%) zum Umsatz beitragen. Ihr Anteil hat sich damit um rund 7% verringert. Auf Platz zwei folgen Logistikobjekte, die aufgrund des sehr guten ersten Halbjahres ein Rekordergebnis erzielen. Mit knapp 10,14 Mrd. Euro sind sie für 19% des Umsatzes verantwortlich. Knapp dahinter liegen Einzelhandelsobjekte, die ihren Anteil auf gut 17% gesteigert haben. Mit knapp 9,4 Mrd. Euro legen sie als einzige Assetklasse relativ deutlich (+ 7%) zu. Hotel-Investments steuern weitere 3,5% (1,9 Mrd. Euro) zum Umsatz bei, womit sie knapp unter ihrem Vorjahreswert liegen.

Die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen dafür, dass sich der deutsche Wohn-Investmentmarkt 2022 spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert hat. Bun-desweit wurden im vergangenen Jahr gut 13,1 Mrd. Euro in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Das herausragende Rekordergebnis aus dem Vorjahr wurde damit um rund 74% verfehlt, wobei berücksichtigt werden muss, dass 2021 unter anderem die mehr als 22 Mrd. Euro schwere Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia das Ergebnis nach oben verzerrte. Deutlich aussagekräftiger ist daher der Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um rund ein Drittel unterschritten wurde. Auf großvolumige Paketverkäufe entfielen im abgelaufenen Jahr lediglich 3,47 Mrd. Euro, womit sie ihren niedrigsten Wert seit 10 Jahren erzielten.“

Diese Einschätzungen decken sich mit den von uns am Markt beobachteten Entwicklungen.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **a) Aktivgeschäft**

Die Geschäftsentwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG war im Jahr 2022 von schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einem stark angestiegenen Zinsniveau sowie neuen aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen geprägt. Wie bereits eingangs geschildert, wurde mit unseren Gremien im Frühjahr 2022 vereinbart, dass die Einhaltung der neuen aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen u.a. durch eine vorübergehende Reduzierung der risikogewichteten Aktiva erreicht werden soll. Das Kreditneugeschäft und Prolongationen haben wir daher entsprechend reduziert.

Der Bestand an Immobilienfinanzierungen hat sich aufgrund vorgenannter Maßnahmen von EUR 1.656,9 Mio. auf EUR 1.601,3 Mio. reduziert. Auch das Zusagevolumen von EUR 71,1 Mio. lag erwartungsgemäß deutlich unter dem Vorjahreswert von EUR 139,3 Mio. Die offenen Kreditzusagen betragen zum Bilanzstichtag EUR 10,1 Mio. (Vj. EUR 29,3 Mio.).

Der Anteil der Gewerbeimmobilien an unserem Kreditportfolio übersteigt nach wie vor deutlich die Beleihungen wohnwirtschaftlich genutzter Objekte. Unverändert liegt der weitaus überwiegende Teil unserer Engagements innerhalb von 60 % der Beleihungswerte.

Erfreulicherweise mussten wir mit unseren Kunden – insbesondere auch im Hinblick auf die Folgen der Covid-19-Pandemie und des Krieges zwischen Russland und der Ukraine- keine Vereinbarungen zur Stundung von Krediten o. ä. schließen. Zum Jahresende 2022 bestanden keine Kreditfälle, die den Bereichen Intensivbetreuung oder Sanierung und Abwicklung zuzuordnen gewesen wären.

## b) Passivgeschäft

Von den im vergangenen Jahr insgesamt aufgenommenen Passivmitteln i.H.v. EUR 180,0 Mio. (Vj. EUR 183,0 Mio.) entfielen auf

- Hypothekenpfandbriefe	EUR 180,0 Mio. (Vj. EUR 178,0 Mio.)
- Öffentliche Pfandbriefe	EUR 0,0 Mio. (Vj. EUR 5,0 Mio.)
- Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen	EUR 0,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.)

Der Absatz der Hypothekenpfandbriefe konnte –trotz einer zwischenzeitlich deutlich gesunkenen Nachfrage- auf dem Niveau des Vorjahres sichergestellt werden. Auch vor dem Hintergrund der Attraktivität großvolumiger Pfandbriefemissionen bleibt das Marktumfeld für individuelle Emissionen aber weiter schwierig.

Der Markt für kurzfristige Geldaufnahmen über Termingeldgeschäfte war im abgelaufenen Geschäftsjahr von einer deutlichen Zurückhaltung der Investoren aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die Kundenbasis war aber weiter stabil und konnte ausgeweitet werden. Im Vorgriff auf die Änderungen der Einlagensicherung wurden vereinzelt langfristige Abschlüsse zur Bestandsicherung der Anlagen getätigt, die nach Inkrafttreten der Änderungen nicht mehr begünstigt gewesen wären.

Der Refinanzierungsbedarf aus dem Kreditgeschäft konnte erfüllt und die aufsichtsrechtlichen Vorgaben stets eingehalten werden.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung:

in TEUR	2022	2021	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Zinserträge	30.308	33.815	-3.507	-10,4
Zinsaufwendungen	19.645	21.741	-2.096	-9,6
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>10.663</b>	<b>12.074</b>	<b>-1.411</b>	<b>-11,7</b>
Provisionserträge	217	277	-60	-21,7
Provisionsaufwendungen	77	96	-19	-19,8
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>140</b>	<b>181</b>	<b>-41</b>	<b>-22,7</b>
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>10.803</b>	<b>12.255</b>	<b>-1.452</b>	<b>-11,8</b>
Löhne und Gehälter	3.200	3.008	192	6,4
Soziale Abgaben	486	498	-12	-2,4
Andere Verwaltungsaufwendungen/AfA	5.338	4.885	453	9,3
<b>Verwaltungsaufwand Gesamt</b>	<b>9.024</b>	<b>8.391</b>	<b>633</b>	<b>7,5</b>
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>1.779</b>	<b>3.864</b>	<b>-2.085</b>	<b>-54,0</b>
Ergebnis aus Fremdwährungsbewertung	0	1	-1	-100,0
Sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen einschl.				
Risikovorsorge	-864	-450	-414	92,0
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>915</b>	<b>3.415</b>	<b>-2.500</b>	<b>-73,2</b>
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>915</b>	<b>3.415</b>	<b>-2.500</b>	<b>-73,2</b>
Ertragsteuern	683	1.622	-939	-57,9
<b>Gewinn nach Ertragsteuern</b>	<b>232</b>	<b>1.793</b>	<b>-1.561</b>	<b>-87,1</b>

Die Ertragslage der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG wurde im Jahr 2022 durch die restriktive Kreditvergabe und durch reduzierte Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen geprägt.

Erfreulicherweise ist es uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, sowohl im Neugeschäft als auch bei den Prolongationen von Darlehen steigende Margen zu generieren. Die Durchschnittsmargen in diesen Bereichen lagen über den ursprünglichen Planannahmen. Die hohen Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Jahr 2021 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr –wie bereits in unseren Planungen berücksichtigt- nicht in gleicher Höhe vereinnahmt. Angesichts der Struktur der Aktivseite stammt unverändert der weitaus überwiegende Teil des Zinsertrages aus dem Immobilienkreditgeschäft. Der **Zinsüberschuss** lag – im Wesentlichen begründet durch die Restriktionen im Kreditgeschäft und rückläufige Einmalerträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen – unter dem Vorjahreswert und 16,9 % unter dem Budget bzw. 9,6 % unter dem im Frühjahr 2022 erstellten Forecast.

Die fast vollständig aus dem Immobilienkreditgeschäft stammenden **Provisionserträge** lagen unter dem Vorjahreswert. Der Provisionsüberschuss insgesamt lag im Rahmen des Budgets. Zusammenfassend lag damit der **Zins- und Provisionsüberschuss** um 16,8 % unter dem Budget und 9,5 % unter dem Forecast.

Der **Personalaufwand** beläuft sich auf TEUR 3.686 und liegt damit erwartungsgemäß über dem Niveau des Vorjahres sowie 5,3% über dem Budget. Die anderen **Verwaltungsaufwendungen** liegen auch bedingt durch nicht angefallene Projektkosten im Bereich EDV um 3,7 % unter dem Budget.

Von dem unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen einschließlich Risikovorsorge** ausgewiesenen Betrag von TEUR 864 entfallen TEUR 348 auf den Verkaufsverlust eines Darlehens, dem Erträge aus der Teilaflösung eines Swaps gegenüberstehen, die im Zinsergebnis bilanziert werden und TEUR 480 auf eine Zuführung gem. § 340f HGB. Den Aufwendungen stehen Erträge in Höhe von insgesamt TEUR 496 gegenüber, u.a. aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen (TEUR 360) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 107). Wertpapiere sind mit Abschreibungen von TEUR 501, Einlösungsverlusten von TEUR 30 sowie Erträgen von TEUR 5 in das Ergebnis eingeflossen.

Die bis zum 30.06.2022 erfolgte wirtschaftliche Entwicklung, die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Perspektiven für das zweite Halbjahr und die durch die Aufsichtsbehörden vorgegebenen erhöhten Kapitalanforderungen haben im ersten Halbjahr 2022 zu deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen geführt, deren Auswirkungen in dieser Form nicht absehbar gewesen sind. Wir haben auf die veränderten Rahmenbedingungen mit entsprechenden Maßnahmen reagiert und den Prognosebericht für unser Haus aus dem Lagebericht per 31.12.2021 im Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2022 angepasst.

Im Berichtsjahr 2022 wurde insgesamt ein deutlich unter dem Vorjahreswert liegendes **Ergebnis vor Steuern** von TEUR 915 erreicht. Dies entspricht den Prognosen aus dem Halbjahresfinanzbericht per 30.06.2022.

**b) und c)**

**Finanz- und Vermögenslage**

Unsere Bilanzsumme von EUR 1.825,0 Mio. liegt 1,0 % unter dem Vorjahreswert von EUR 1.843,7 Mio. sowie 4,5 % unter dem Budget von EUR 1.911,0 Mio. Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Zahlen:

in TEUR	2022	2021	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Barreserve	83.537	15.395	68.142	>100
- Kassenbestand	1	2	-1	0,0
- Guthaben bei Zentralnotenbanken	83.536	15.393	68.143	>100
Forderungen an Kreditinstitute	8.508	5.995	2.513	41,9
- Hypothekendarlehen	0	0	0	0,0
- Kommunaldarlehen	0	0	0	0,0
- andere Forderungen	8.508	5.995	2.513	41,9
Forderungen an Kunden	1.603.025	1.663.954	-60.929	-3,7
- Hypothekendarlehen	1.601.326	1.656.886	-55.560	-3,4
- Kommunaldarlehen	1.359	1.437	-78	-5,4
- andere Forderungen	340	5.631	-5.291	-94,0
Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere	128.029	140.216	-12.187	-8,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	169.364	218.251	-48.887	-22,4
- begebene Namenspfandbriefe	166.973	209.601	-42.628	-20,3
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	166.973	209.601	-42.628	-20,3
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- andere Verbindlichkeiten	2.391	8.650	-6.259	-72,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.109.715	1.185.457	-75.742	-6,4
- begebene Namenspfandbriefe	602.588	609.924	-7.336	-1,2
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	602.588	609.924	-7.336	-1,2
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	0	5.000	-5.000	-100,0
- andere Verbindlichkeiten	507.127	570.533	-63.406	-11,1
Verbrieite Verbindlichkeiten	391.954	305.548	86.406	28,3
- Hypothekenpfandbriefe	391.954	305.548	86.406	28,3
- davon Hypothekenpfandbriefe	391.954	305.548	86.406	28,3
- davon Schiffshypothekenpfandbriefe	0	0	0	0,0
- öffentliche Pfandbriefe	0	0	0	0,0
- sonstige Schuldverschreibungen	0	0	0	0,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	30.000	30.000	0	0,0
Genussrechtskapital	0	0	0	0
Gesamteigenkapital (ohne Bilanzgewinn)	94.423	94.423	0	0,0
- gezeichnetes Kapital	31.660	31.660	0	0,0
- Kapitalrücklage	62.663	62.663	0	0,0
- Gewinnrücklage	100	100	0	0,0
Eventualverbindlichkeiten	0	0	0	0,0
Andere Verpflichtungen				
- Unwiderrufliche Kreditzusagen	10.132	29.279	-19.147	-65,4

Die **Forderungen an Kunden** in Höhe von EUR 1.603,0 Mio. liegen 3,7 % unter dem Vorjahreswert. Dies ist im Wesentlichen auf den im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Bestandsabbau im Immobilienkreditbereich zurückzuführen, der am Jahresende mit EUR 1.601,3 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 1.656,9 Mio. liegt. Der Ausweis der Unterposition **Kommunaldarlehen** entfällt auf eine Immobilienfinanzierung, die durch eine Haftungsübernahme einer inländischen Körperschaft abgesichert ist.

Der Bestand von **Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren** liegt 8,7 % unter Vorjahresniveau. Der Wertpapierbestand steht im Zusammenhang mit der Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Liquiditätsausstattung und die Deckungsstücke der Pfandbriefe.

Auf der Passivseite ergab sich bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**, den **Verbindlichkeiten gegenüber Kunden** und den **Verbrieften Verbindlichkeiten**, u.a. begründet durch den Bestandsabbau im Kreditgeschäft, insgesamt ein um 2,2 % unter dem Vorjahr liegender Wert.

Das Volumen der **Hypothekenpfandbriefe** hat sich erhöht. So beträgt der Bestand sämtlicher im Umlauf befindlicher Hypothekenpfandbriefe inkl. anteiliger Zinsen der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG am Jahresende insgesamt EUR 1.161,5 Mio. (Vj. EUR 1.125,1 Mio.).

Die Bank verfügt per 31.12.2022 über ein gegenüber dem Vorjahr unverändertes **Gesamteigenkapital** (ohne Bilanzgewinn) von EUR 94,4 Mio. In 2018 konnten nachrangige Namensschuldverschreibungen, die aufsichtsrechtlich als zusätzliches Kernkapital (AT1) anerkannt sind, in Höhe von EUR 10,0 Mio. begeben werden. Die **nachrangigen Verbindlichkeiten** betragen insgesamt EUR 30,0 Mio. (Vj. EUR 30,0 Mio.).

Hauptziel des **Liquiditäts- und Finanzmanagements** ist es, die Liquidität der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG zu sichern und zu steuern sowie deren Finanzierungs- und Refinanzierungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten und die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben sicherzustellen. Dies konnte im vergangenen Jahr – wie auch in den Vorjahren– stets sichergestellt werden.

#### d) Finanzinstrumente

Grundsätzlich erfolgt die Refinanzierung unseres Aktivgeschäfts über Festzinspfandbriefe. Im Rahmen der Gesamtbanksteuerung werden daneben zur Sicherung der Zinssätze auch Swaps abgeschlossen.

Einzelheiten zum Volumen der Finanzinstrumente (ausschließlich Zinsswaps) sowie deren Bewertung sind im Anhang angegeben.

## **e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Als finanzielle Leistungsindikatoren dienen uns die Rendite vor Steuern, die Cost-Income-Ratio sowie die Kernkapitalquote, die Eigenmittelquote und die Kapitalrendite. Mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 915 (Vj. TEUR 3.415) hat die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG in 2022 eine unter den Planungen liegende Rendite vor Steuern auf das gewinnberechtigte Kapital in Höhe von 0,93 % (Vj. 3,53 %) erzielt. Die Cost-Income-Ratio, zu deren Berechnung der Verwaltungsaufwand ins Verhältnis zur Summe aus Zins- und Provisionsergebnis gesetzt wird, hat sich entgegen der Planungen, in denen wir von einer leichten Steigerung ausgegangen sind, deutlich auf 83,5% (Vj. 68,5 %) erhöht. Die Entwicklung beider Kennzahlen entspricht aber den Prognosen aus dem Halbjahresfinanzbericht per 30.06.2022.

Die Eigenkapital-Kennzahlen haben sich entgegen unseren Planungen, in denen wir von gegenüber dem Jahresende 2021 konstanten Kennzahlen ausgegangen sind, deutlich erhöht. Die Kernkapitalquote lag am Jahresende bei 13,04 % (Vj. 10,86 %). Die Eigenmittelquote gemäß Art. 92 CRR betrug zum 31. Dezember 2022 14,79 % (Vj. 12,74 %). Bei Überprüfung der Berechnungen für den KMU-Unterstützungsfaktor haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr festgestellt, dass wir für einen Teil des Kreditportfolios die Erleichterungen nicht vollständig in Anspruch genommen haben. Wir haben daher eine Anpassung der Parameter vorgenommen, die im Meldewesen erstmals zum 30.11.2022 umgesetzt wurde und zu einer deutlichen Reduzierung der risikogewichteten Aktiva geführt hat. Dies hat neben der Verringerung der risikogewichteten Aktiva durch den erfolgten Bestandsabbau im Kreditgeschäft zur Erhöhung der Eigenkapital-Kennzahlen beigetragen. Die Kapitalrendite (Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme) betrug per 31.12.2022 0,01 % (Vj. 0,10 %) und liegt damit unter den Planungen.

## **f) Mitarbeiter**

Am 31. Dezember 2022 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern in der Bank 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklung unseres Mitarbeiterstamms war auch im Berichtsjahr erneut von Konstanz geprägt. Entsprechend den langfristig ausgerichteten Kundenbeziehungen und der angestrebten Qualität bei Produkten und Dienstleistungen werden hohe Anforderungen an die Mitarbeiter gestellt. Die persönliche und fachliche Qualifikation der Mitarbeiter ist entscheidend für unsere Arbeit. Im Rahmen der Gesundheitsförderung für Mitarbeiter besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem betriebsärztlichen Dienst sowie eine Vereinbarung zum betrieblichen Eingliederungsmanagement. Im Zuge der Covid-19-Pandemie wurde zum Schutz der Mitarbeiter ein umfassendes Hygienekonzept erstellt, die räumlichen Gegebenheiten wurden den Schutzanforderungen angepasst und es wurde die Möglichkeit geschaffen, mobil zu arbeiten. Interne Besprechungen und Kundentermine finden überwiegend in Form von Telefon- oder Videokonferenzen statt.

Das im Einklang mit § 25a Abs. 5 KWG sowie den Anforderungen der Instituts-Vergütungs-Verordnung (InstitutsVergV) von uns aufgestellte Vergütungssystem basiert auf fixen Vergütungen. Neben der fixen Vergütung können variable Vergütungen in Form von Sonderzahlungen gewährt werden, über die im Einzelfall und nach billigem Ermessen entschieden wird. Abhängigkeiten des Vorstands oder einzelner Mitarbeiter von variablen Vergütungen bestehen nicht.

Das Vergütungssystem setzt keine Anreize, unverhältnismäßig hohe Risiken für die Bank einzugehen. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vergütungsbericht über die Ausgestaltung der Vergütungssysteme informiert.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren persönlichen Einsatz und ihr Engagement während des gesamten Geschäftsjahres.

#### **g) Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Bank**

Die Geschäftsentwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG war im Jahr 2022 von einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Dieses hat zu Verunsicherungen an den Geld- und Kapitalmärkten geführt. Ferner hatten die zur Abfederung möglicher Risiken von den Aufsichtsbehörden festgesetzten, erhöhten Kapitalanforderungen Einfluss auf die Entwicklung unseres Kreditbestandes, da die Einhaltung der neuen aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen gemäß einem Beschluss aus dem Frühjahr 2022 u.a. durch eine vorübergehende Reduzierung der risikogewichteten Aktiva erreicht werden soll. In diesem Zuge wurde eine überarbeitete Planung (Forecast) verabschiedet. Wir haben eine entsprechende Portfoliosteuerung betrieben und z.B. Finanzierungen von Handelsimmobilien, bei denen bereits Preisrückgänge am Markt zu verzeichnen waren, abgebaut.

Insbesondere in der ersten Jahreshälfte haben sich viele Investoren im Hinblick auf die von den Notenbanken angekündigten Zinserhöhungen mit langfristigen Investitionen zurückgehalten. Die Folgen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine, gestörte Lieferketten, Energiekrisen und deutlich gestiegene Inflationsraten haben die Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich eingetrübt. Aufgrund o.g. Maßnahmen hat sich der Bestand an Immobilienfinanzierungen von EUR 1.656,9 Mio. auf EUR 1.601,3 Mio. reduziert. Auch das Zusagevolumen von EUR 71,1 Mio. lag unter dem Vorjahreswert von EUR 139,3 Mio.

Das Volumen der abgesetzten Pfandbriefe lag zum Jahresende – nach einem sehr schwachen ersten Halbjahr- auf dem Niveau des Vorjahrs. Unsere Refinanzierungsbedürfnisse konnten stets erfüllt und die aufsichtsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Der Abbau des Kreditbestandes hat zu einer deutlichen Stärkung unserer Eigenkapitalbasis geführt.

Die operativen Erträge lagen, bedingt durch rückläufige Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen und das restriktive Neugeschäft, deutlich unter dem Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand lag im Rahmen des Budgets, so dass insgesamt ein unter dem Budget liegendes Ergebnis ausgewiesen wurde.

Wir sind weiterhin von der hohen Qualität unseres Immobilienkreditbestandes überzeugt, auf das die Folgen der schwierigen Rahmenbedingungen im Berichtsjahr keinen negativen Einfluss gehabt haben.

Durch die durch den Abbau des Kreditbestandes gestärkte Eigenkapitalbasis sowie die in 2018 erfolgte Aufnahme zusätzlichen Kernkapitals in Höhe von EUR 10,0 Mio. hat die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG eine nachhaltig sichere und konservative Geschäftsstruktur.

### **III. Risiko-, Prognose- und Chancenbericht**

#### **1. Risikobericht**

##### **a) Risikomanagement**

###### **aa) Grundlagen**

Das Risikomanagement umfasst die Steuerung und Überwachung aller geschäftlichen Aktivitäten der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Vorgaben des Pfandbriefgesetzes zum Risikomanagement der mit dem Pfandbriefgeschäft verbundenen Risiken, werden die Standards des Risikomanagementsystems durch den Gesamtvorstand festgelegt. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG verfügt über ein eigenes Risikocontrolling und umfangreiche Pfandbriefbank-spezifische Risikomanagementsysteme. Daneben bildet im Hinblick auf die Konsolidierung das Risikomanagementsystem der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH, der Warburg Bank sowie der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, auch im Hinblick auf die aufsichtsrechtlichen Vorgaben wie z. B. des § 25 a KWG, eine zusätzliche Gesamtheit. Somit sind die Überwachungsprozesse und eingesetzten Methoden zur Risikomessung und -steuerung durch das bankaufsichtsrechtlich übergeordnete Unternehmen gruppendienstleistunglich vorgegeben und finden konzernweit Anwendung.

## **bb) Strategien unseres Risikomanagements**

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist wie jedes andere Kreditinstitut verschiedenen Risiken ausgesetzt. Im Rahmen der eingesetzten Risikomanagementprozesse unterscheidet die Bank Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und operationelle Risiken. Nicht nur aufgrund der sich laufend verändernden aufsichtsrechtlichen Vorgaben ist die Fortentwicklung unseres Risikomanagements eine permanente Herausforderung. Dabei haben wir unseren, auf einer individuellen Risikoeinschätzung basierenden Geschäftsansatz mit aufsichtsrechtlich vorgegebenen standardisierten Methoden und statistischen Risikomodellen und -bewertungen in Einklang zu bringen.

Grundlage der Gesamtbanksteuerung ist unsere Geschäfts- und Risikostrategie. Die Risikostrategie konkretisiert und begrenzt die sich an Nachhaltigkeitsaspekten orientierende Geschäftsstrategie. Sie berücksichtigt sowohl externe als auch interne Einflussfaktoren und wirkt damit auf die Umsetzung der Strategien im Planungsprozess.

Als externe zu berücksichtigende Einflussfaktoren der Risikostrategie gelten insbesondere das konjunkturelle Marktumfeld und regulatorische Anforderungen, aber auch die Wettbewerbssituation. Das konjunkturelle Marktumfeld beeinflusst direkt die Risikoeinstellung des Vorstandes, da in wirtschaftlichen Abschwungphasen grundsätzlich eine restriktivere Risikoneigung besteht. Bedingt durch die Geschäftsausrichtung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG besteht eine Abhängigkeit vor allem zur konjunkturellen Entwicklung und der Situation an den Zins- und Kapitalmärkten in Deutschland. Durch bankaufsichtsrechtliche Maßnahmen (Verordnungen, Gesetzesänderungen, etc.) haben die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) und die Europäische Zentralbank (EZB) sowie die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Deutsche Bundesbank in den letzten Jahren verstärkt Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Institute genommen. Die Wettbewerbssituation am Bankenmarkt ist entscheidend bei der Nutzung von Opportunitäten und kann strategische Entscheidungen beeinflussen.

Die internen Einflussfaktoren unterscheiden sich von den externen zum einen darin, dass die internen festen Grenzen vorgeben können und zum anderen dadurch, dass die Bank auf diese nicht nur reagieren, sondern aktiv eine Veränderung anstreben kann. Relevant für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG sind die folgenden vier Faktoren:

- Ertragslage: Hier stehen in der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe langfristige Ziele im Vordergrund.
- Liquiditätssituation: Die jederzeitige Sicherstellung der Institutsliquidität hat oberste Priorität.
- Risikodeckungspotenzial: Alle Risiken, die sich durch Kapitalverzehr niederschlagen können und die im Rahmen der Geschäftstätigkeit eingegangen werden, müssen jederzeit durch ausreichendes Risikodeckungspotenzial insoweit aufgefangen werden können, dass die Ziele der Geschäftsstrategie sichergestellt sind. Die Vermögens- und die Ertragslage fließt in die Bestimmung des Risikodeckungspotenzials mit ein.
- Personelle und technisch-organisatorische Ausstattung: Die verfolgte Geschäftsstrategie kann nur dann sichergestellt werden, wenn eine angemessene personelle und technisch-organisatorische Ausstattung vorhanden ist. Im Bereich Personal wird dies durch kontinuierliche Fortbildung der Mitarbeiter sichergestellt.

Aufbauend auf den vier oben genannten Einflussfaktoren bestimmt der Grad der Risikotoleranz des Gesamtvorstandes die Festlegung von Limiten für die wesentlichen Risiken.

### cc) Organisation unseres Risikomanagements

Entscheidungen zu den einzelnen Risikopositionen können nur auf der Basis ausreichender Informationen getroffen werden. Hierzu haben wir ein umfassendes Regelwerk aufgebaut und in unserer schriftlich fixierten Ordnung festgelegt. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Zusammenstellung der wesentlichen Berichte an Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben werden z.B. bei sich ändernden gesetzlichen Vorgaben adhoc Berichte erstellt:

Berichtsarten	Turnus	Empfänger	
übergeordnet	Geschäfts- und Risikostrategie	jährlich	Aufsichtsrat
	Risikoinventur (KonTraG/ MaRisk i.V.m. §25a KWG)	jährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Gesamtrisikobericht gem. MaRisk (Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts-, operationelle Risiken) inkl. Risikoberichterstattung nach § 27 PfandBG	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Berichte über die Risikotragfähigkeit (Marktpreis-, Adressenausfall, -operationelle Risiken)	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Finanzbericht	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
Adressenausfallrisiko	Kreditrisikostrategien	jährlich	Aufsichtsrat
	Bericht Durchsprache Sonderfälle Kredit	vierteljährlich	Vorstand
	Kontrahentenlimite	halbjährlich	Vorstand
	Risikofrüherkennung „Durchgang durch das Kreditgeschäft“	jährlich	Vorstand
	Außerordentliche Berichterstattung der Kreditabteilung (Ereignisse von wesentlicher Bedeutung)	Ad-hoc (nach MaRisk/KonTraG)	Risikokomitee (Vorstand)
	Regelberichterstattung Kreditgeschäft (Weitergabe wichtiger Informationen aus dem Kreditgeschäft)	Ad-hoc	Vorstand
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Marktpreisrisiko	Mark-to-Market und Marktpreisrisiko Report	täglich	Vorstand
	Bewertung offener Festzinspositionen Aktiv und Passiv	täglich	Vorstand
	Bewertung offener Festzinspositionen Aktiv und Passiv inkl. „Zinsschock“-Szenario	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Auswirkung einer plötzlichen und unerwarteten Zinsänderung im Anlagebuch (Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch)	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Operationelles Risiko	Eingetretene Schadensfälle/Beschwerden und ggf. signifikant geänderte Risikoeinschätzungen	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Liquiditätsrisiko	Bericht über die „operative Liquidität“ inkl. Stressszenarien	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Meldungen „Sicherung der Liquidität 180 Tage“ gem. § 4 Abs. 1a PfandBG	monatlich	Vorstand
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat

Berichtsarten	Turnus	Empfänger
<p>Darüber hinaus erfolgt eine Risikosteuerung und -überwachung in folgenden Besprechungen, Sitzungen und Berichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tägliche Frühbesprechung und Aktiv-/Passivmanagement-Sitzungen</li> <li>- monatliche Kreditsitzung</li> <li>- monatliche Treasury-Sitzung</li> <li>- Sitzungen des MaRisk-Compliance-Komitees i.d.R. vierteljährlich</li> <li>- regelmäßige Aufsichtsratssitzungen</li> <li>- Sitzungen des Risiko-Komitees i.d.R. vor jeder Aufsichtsratssitzung</li> <li>- vierteljährliche zusammenfassende Berichterstattung der Innenrevision</li> <li>- jährliche Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und sonstigen strafbaren Handlungen</li> <li>- jährliche Berichte der Beauftragten (Geldwäsche, MaRisk- und WpHG-Compliance, Datenschutz)</li> <li>- Berichte externer Prüfer</li> <li>- Bericht zur IT-Sicherheit</li> <li>- Budget/Eigenkapitalplanung</li> <li>- Bericht zum Outsourcing</li> </ul>		

#### **dd) Risikomanagement im Deckungsporfolio**

Im Hinblick auf die sich aus der Geschäfts- und Risikostrategie ergebende weitgehende Übereinstimmung unserer Deckungsstücke mit dem Portfolio der Gesamtbank gelten die Regelungen unseres Risikomanagements vollumfänglich auch für das Deckungsporfolio. Für die im Rahmen der Gesamtbanksteuerung im Folgenden dargestellten wesentlichen Risikoarten erfolgt eine gesonderte Überwachung des Deckungsporfolios im Rahmen der Vorgaben der §§ 27, 28 PfandBG. Neben anlassbezogenen, zumindest aber wöchentlichen Meldungen an den Vorstand, z.B. zur barwertigen Deckungssituation und zur Liquiditätslage im Deckungsstock, werden vierteljährlich zusammenfassende Informationen zum Deckungsporfolio im Rahmen des Risikoberichtes nach MaRisk inkl. Risikoberichterstattung nach § 27 Pfandbriefgesetz Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegt.

#### **ee) Risikotragfähigkeitskonzept**

Die Steuerung und Limitierung von Risiken erfolgt im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzeptes. Dort wird das Risikodeckungspotenzial in der ökonomischen Perspektive nach einem festen Verfahren vierteljährlich bestimmt. Die wesentlichen Risiken, denen die Bank ausgesetzt ist, müssen durch das Risikodeckungspotenzial gedeckt sein. Um dies sicherzustellen, wird ausgehend vom Risikodeckungspotenzial durch den Vorstand eine allokierte Risikotragfähigkeitsobergrenze festgesetzt, aus der sich wiederum Limite für die wesentlichen Risikoarten ableiten. Die Einhaltung der Risikolimite wird vom Risikocontrolling überwacht. Risikokonzentrationen wird dabei Rechnung getragen. Sie sind entweder Teil des quantitativen Risikomessprozesses oder werden durch qualitative Analysen in der regelmäßigen Risikoberichterstattung dargestellt.

Neben der rein ökonomischen Sicht im Konzept des Risikoappetits ist die Risikostrategie im Rahmen der Risikotragfähigkeit zweigleisig: Parallel zur ökonomischen Perspektive, die mit dem barwertnahen Gläubigerschutzansatz berechnet wird, wird für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG eine Risikotragfähigkeitsberechnung in der normativen Perspektive mit dem Ziel der Sicherstellung der Fortführung des Instituts i.S. AT 4.1 Tz. 2 MaRisk durchgeführt.

Risiken werden im Rahmen des barwertnahen Gläubigerschutzansatzes soweit begrenzt, dass auch sehr seltene Ereignisse insoweit abgefangen werden können, als alle nicht nachrangigen Gläubiger schadlos gehalten werden und ihre Forderungen befriedigt werden können. Die Unmöglichkeit der Fortführung der Bank wird dabei insoweit in Kauf genommen, als im Risikodeckungspotenzial auch Bestandteile aufgenommen werden, die bei einem möglichen Verzehr eine Fortführung (im

Sinne der Nichteinhaltung bankaufsichtsrechtlicher Normen) nicht möglich erscheinen lassen. Die Bilanzpositionen werden dabei nicht zu Zerschlagungswerten angesetzt.

In der normativen Perspektive sind alle regulatorischen und aufsichtlichen Anforderungen sowie die darauf basierenden internen Anforderungen zu berücksichtigen. Relevante Steuerungsgrößen der normativen Perspektive sind demnach insbesondere die Kapitalgrößen, die auch Bestandteil der übergeordneten Zielgrößen sind: Kernkapitalanforderung, SREP-Gesamtkapitalanforderung, die kombinierte Pufferanforderung und die Eigenmittelzielkennziffer sowie sämtliche Strukturanforderungen hinsichtlich des Kapitals wie beispielsweise die Großkreditgrenzen.

Der zugrundeliegende Ansatz des Risikotragfähigkeitskonzeptes und die Parametrisierung werden von der Bank im Rahmen ihrer Methodenfreiheit eigenständig entschieden und jährlich überprüft.

Die Bank versteht i.S.d. gesetzlichen Normen unter der Risikotragfähigkeit die Deckung der wesentlichen Risiken aus ihrer Geschäftstätigkeit durch das jeweils zur Verfügung stehende Risikodeckungspotenzial. Als wesentliche Risiken wurden im Rahmen einer umfassenden, mindestens jährlich durchzuführenden Risikoinventur folgende Risiken identifiziert:

- Adressenausfallrisiken (i.S.d. „Gruppe verbundener Kunden“ gemäß CRR Art. 4 Nr. 39)
- Marktpreisrisiken
- Operationelle Risiken
- Liquiditätsrisiken (Institutsliquidität).

Für die drei erstgenannten Risiken werden Risikolimite vom Vorstand festgelegt und laufend Risikoauslastungen ermittelt.

Konzentrationsrisiken sind in den Limiten berücksichtigt. Die Limite werden im Zusammenhang mit der Festlegung bzw. der Änderung der Geschäfts- und Risikostrategie aus dem jeweiligen Risikodeckungspotenzial abgeleitet und durch den Vorstand genehmigt.

Für das Liquiditätsrisiko besteht ein gesondertes Verfahren zur Limitierung außerhalb der Risikotragfähigkeitsrechnung, da eine Limitierung mit Risikodeckungspotenzial aus unserer Sicht für uns nicht sinnvoll möglich ist.

## **b) Risikokategorien**

### **aa) Adressenausfallrisiko**

#### **– Grundlagen und Strategie**

Das Adressenausfallrisiko beschreibt mögliche Verluste oder Wertminderungen aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung von Geschäftspartnern.

Das Kreditgeschäft ist ein wesentlicher Teil unserer Geschäftsaktivitäten. Insgesamt sollen gemäß Kredit- und Risikostrategie nur Kredite vergeben werden, wenn

- die einwandfreie Bonität des Kreditnehmers die Vergabe rechtfertigt und
- die Rückführung des Kredites aus dem eindeutig nachvollziehbaren Verlauf der jeweiligen Finanzierung erfolgt oder
- die Rückführung des Kredites aufgrund von Art und Umfang der Besicherung gewährleistet ist.

Entscheidende Faktoren bei der Kreditvergabe sind insbesondere

- Risiko
- Ertrag
- Regulatorische Kapitalbelastung
- Arbeitsaufwand
- Refinanzierungsmöglichkeit.

Folgende Vorgaben sollen sich in den Kreditentscheidungen widerspiegeln:

- Die Prüfung eines Kreditengagements ist zukunftsgerichtet durchzuführen, damit eingeschätzt werden kann, ob der Kreditnehmer auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Dabei sind die Bonität des Kreditnehmers sowie Art und Umfang der Besicherung zu berücksichtigen.
- Bei Aufnahme eines neuen Kredites in das bestehende Kreditportfolio müssen die Anforderungen der Kreditrisikostrategie hinsichtlich Risikoklassifizierung, Branche, Engagementshöhe, Art der Nutzung und geographischer Streuung berücksichtigt werden. Ausnahmen bedürfen einer Begründung.
- Qualität, Risikominimierung und Rendite des Portfolios gehen dem Bestreben nach Volumenwachstum vor. Eine übermäßige Risikokonzentration auf einzelne Adressen ist zu vermeiden.
- Insgesamt ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Ertrag und Risiko bzw. regulatorischer Kapitalbelastung zu achten unter Berücksichtigung des Arbeitsaufwandes und der Refinanzierungsmöglichkeiten.

## **– Steuerung und Überwachung**

Das Kreditrisiko wird auf zwei Ebenen gesteuert. Auf der Ebene der einzelnen Adresse (Mikroebene) steht die individuelle Analyse der Bonität des Kunden, des Beleihungsobjektes und der Kapitaldienstfähigkeit im Vordergrund. Diese wird unterstützt durch interne Ratingverfahren. Auf Makroebene wird das Kreditportfolio in regelmäßigm Turnus analysiert. Dies schließt die Analyse von Länderrisiken ein.

Zur Steuerung der Adressenausfallrisiken sind für unsere Kreditbereiche Kreditrisikostrategien erarbeitet worden. Sie legen für die jeweiligen Geschäftsfelder Zielkunden, Zielregionen, Objektarten sowie die von uns zur Verfügung gestellten Produkte fest. Ausnahmen von der Kreditrisikostrategie sind im Rahmen der jeweiligen Beschlussvorlage ausdrücklich kenntlich zu machen und zu begründen. Bei Überarbeitung unserer Kreditrisikostrategie für das Immobilienkreditgeschäft im Sommer 2022 haben wir Anforderungen für ESG-Themen in die Strategie aufgenommen, darüber hinausgehende grundlegende Änderungen waren nicht erforderlich. Basis unserer Kreditentscheidungen sowie der regelmäßigen Überprüfungen im Kreditbestand sind umfassende Analysen von Kreditnehmer und Beleihungsobjekt. Daneben erfolgt eine laufende Bonitätsbeurteilung des Kredites mit Hilfe eines internen Rating-Systems. Für die Ermittlung der Rating-Note werden mathematisch statistische Verfahren verwendet, die quantitative sowie qualitative Merkmale eines Kunden und des Beleihungsobjektes gewichten, verknüpfen und zu einer abschließenden Bonitätsbeurteilung verdichten. Angesichts unseres individuellen Kreditgeschäftes und der konservativen Risikoausrichtung kommen unverändert keine allein auf Grundlage der Risikoklassifizierung automatisierten Kreditentscheidungen zur Anwendung.

Zur Reduzierung von Adressenausfallrisiken bestehen umfangreiche restriktive Kreditrichtlinien, die in der schriftlich fixierten Ordnung zusammengefasst sind. Auch um eventuell notwendigen Risikovorsorgebedarf erkennen zu können, wird unverändert mindestens einmal jährlich eine Durchsprache aller Kredite durch den Gesamtvorstand und den Kreditbereich vorgenommen. Die zur Risikofrüherkennung erforderlichen Regelungen sind in unserer schriftlich fixierten Ordnung festgelegt. Akute Ausfallrisiken müssen frühzeitig im Rahmen der hierfür eingerichteten Überwachungsprozesse erkannt und nach festgelegten Grundsätzen bewertet werden. Sofern erforderlich, muss die Differenz zwischen unserer Forderung und dem „wahrscheinlich einbringlichen Wert“ unter Berücksichtigung u.a. von Verwertungszeitraum und noch anfallenden Kosten durch Einzelriskovorsorge im Jahresabschluss abgeschirmt werden. Im Rahmen des vierteljährlich vorzulegenden Risikoberichtes nach MaRisk werden Vorstand und Aufsichtsrat über alle notwendigen Angaben zur Struktur und Risikoentwicklung unseres Kreditportfolios inkl. der Stresstests informiert. Zusätzlich sind, auch um Konzentrationsrisiken im Hinblick auf regionale Verteilung und Objektdaten zu vermeiden, zur Struktur des Portfolios Vorgaben festgelegt worden, die ausführlich mindestens einmal jährlich überprüft werden. Eine vierteljährige Überwachung erfolgt zusätzlich in den Risikoberichten nach MaRisk. Adressenausfallrisiken aus der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mit der Warburg Bank abgestimmt. Unverändert arbeiten wir nur mit einer kleinen Anzahl erstklassiger, ausschließlich inländischer Banken zusammen.

Derivative Finanzgeschäfte dienen im Rahmen der Gesamtbanksteuerung ausschließlich der Absicherung von Zinsänderungsrisiken im Zinsbuch. Sämtliche derivativen Finanzgeschäfte werden in den Risikomesssystemen berücksichtigt. Rückstellungen hierfür waren nicht erforderlich.

Auf Portfolio-Ebene nimmt das Kreditrisikocontrolling eine Risikomessung nach der Credit-Value-at-Risk-Methode vor und führt Portfolio-Analysen durch, um die Risikodiversifizierung

des Kreditportfolios zu überwachen und um mögliche Risikokonzentrationen frühzeitig erkennen zu können.

Es bestehen Kreditrisikolimite und geschäftspolitische Vorgaben zur Portfoliostruktur, um eine angemessene Risikoerteilung sicherzustellen. Ebenso wurden für mögliche Konzentrationsrisiken aus Risikopositionen gegenüber Schattenbankunternehmen (gemäß „Rundschreiben 8/2016 Obergrenzen für Risikopositionen gegenüber Schattenbanken“ der BaFin) Limite festgelegt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird analysiert und vierteljährlich an den Vorstand und den Aufsichtsrat im Rahmen des Risikoberichtes nach MaRisk zusammen mit umfangreichen Stress-Analysen (historische, hypothetische und quantitative inverse Szenarien) berichtet. Zusätzlich wird die Auslastung des vorgegebenen Limits für Adressenausfallrisiken im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzeptes nach dem barwertnahen Gläubigerschutzansatz überwacht.

- **Sicherheiten**

Ein wichtiges Instrument zur Risikoreduzierung stellen Sicherheiten dar. Im Hinblick auf unseren Hauptfokus Immobilienkreditgeschäft handelt es sich dabei im Wesentlichen um Grundpfandrechte. Ausdrücklich ist festgelegt, dass vor einer Kreditvergabe sämtliche Immobilien in der Regel durch den Vorstand zu besichtigen sind. Die Immobilien werden regelmäßig auf der Basis der auf der Beleihungswertermittlungsverordnung beruhenden konservativen Vorgaben (inkl. turnusmäßiger und anlassbezogener Besichtigungen) überprüft. Für die Bewertung sonstiger Sicherheiten bestehen zusätzliche Vorgaben in unserer schriftlich fixierten Ordnung.

- **Messung und Berichterstattung**

Neben der laufenden anlassbezogenen Berichterstattung zu den einzelnen Engagements erfolgt eine standardisierte Berichterstattung zum Adressenausfallrisiko im Rahmen des quartalsweisen Gesamtrisikoberichtes nach MaRisk.

Die Bestände in unserem Kreditportfolio setzen sich gemäß der Berichterstattung zum Adressenausfallrisiko per 31. Dezember wie folgt zusammen:

	2022	2021	
	Mio. EUR	%	
Immobilienkredite	1.601,6	90,0	1.657,0
Banken/Kommunalkredite	178,3	10,0	162,9
Andere Forderungen	0,3	0,0	5,6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.780,2	100,0	1.825,5
			100,0

Aufgliederung des gesamten Kundenkreditvolumens im Immobilienkreditbereich

- nach Ländern:

	31.12.2022	31.12.2021	
	Mio. EUR	%	
Deutschland	1.517,7	94,8	1.562,9
Österreich	83,9	5,2	94,1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.601,6	100,0	1.657,0
			100,0

- nach Bundesländern in Deutschland:

	31.12.2022	31.12.2021	
	Mio. EUR	%	
Berlin	346,0	21,6	365,3
Nordrhein-Westfalen	318,3	19,9	292,1
Hamburg	113,6	7,1	150,6
Bayern	140,2	8,8	137,0
Sachsen	76,7	4,8	135,8
Hessen	122,1	7,6	121,0
Niedersachsen	127,5	8,0	79,8
Baden-Württemberg	44,7	2,8	45,2
Schleswig-Holstein	46,0	2,9	65,2
Sonstige Länder	266,5	16,6	170,9
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.601,6	100,0	1.562,9
			100,0

- nach Nutzungsarten in Deutschland:

	31.12.2022	31.12.2021	
	Mio. EUR	%	
Wohnungen	15,1	1,0	11,4
Einfamilienhäuser	14,3	0,9	32,7
Mehrfamilienhäuser	352,8	23,2	329,0
Bürogebäude	895,3	59,0	885,3
Handelsgebäude	198,9	13,1	245,7
Son. gewerblich genutzte Gebäude	41,3	2,7	56,1
Bauplätze	0,0	0,0	2,7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.517,7	100,0	1.562,9
			100,0

Unser Immobilienkreditportfolio ist aufgrund der Vielzahl von Kreditnehmern breit diversifiziert. Unsere konservative Kreditvergabestrategie spiegelt sich auch in dem durchschnittlichen Beleihungsauslauf auf Basis von Marktwerten in Höhe von rd. 45 % (Vj. rd. 45 %) wider. Die durchschnittlichen internen Ratingnoten der Kreditnehmer sind im Berichtsjahr konstant geblieben. Die Qualität unseres Kreditportfolios zeigt sich auch dadurch, dass zum 31.12.2022 keine Leistungsrückstände bei unseren Kunden bestanden und keine Kreditfälle den Bereichen Intensivbetreuung oder Sanierung und Abwicklung zuzuordnen waren.

Unser Kommunalkredit-/Bankenengagement besteht neben Forderungen gegenüber wenigen inländischen Kreditinstituten fast ausschließlich aus Forderungen gegenüber Bundesländern. Risikokonzentrationen auf Anleihen von deutschen Emittenten (Bundesrepublik Deutschland, Bundesländer, Förderbanken etc.), welche gemäß CRR (Artikel 114, 115) ein Adressenausfallgewicht von 0 haben, werden, dem aktuellen Marktumfeld und der Verschuldungssituation verschiedener europäischer Länder Rechnung tragend, bewusst in Kauf genommen, da diese im Euroraum als sicherste Anlage gelten. Ein Bonitätsänderungsrisiko der Bundesrepublik Deutschland wird damit bewusst getragen.

Der zum Jahresende auf einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Credit-Value-at-Risk inkl. Migrationszuschlag (d.h. unter Berücksichtigung einer historisch abgeleiteten, möglichen unterjährigen Ratingklassenverschlechterung) betrug TEUR 28.690 (Vj. TEUR 11.961). Die deutliche Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Erhöhung unseres Derivate Exposures sowie die Veränderung der Berechnung des Migrationszuschlages zurückzuführen. Die Limitauslastung für Adressenausfallrisiken nach dem Risikotragfähigkeitskonzept belief sich zum Jahresende 2022 auf 72 % (Vj. 75 %).

## **bb) Marktpreisrisiko**

### **– Grundlagen und Strategien**

Marktpreisrisiken resultieren aus für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG potenziell nachteiligen Veränderungen in Zinssätzen sowie in sehr geringem Umfang in Devisenkursen inklusive zugehöriger Volatilität. Obwohl die Bank sich als Nichthandelsbuchinstitut eingestuft hat, ist das bewusste Eingehen von Marktpreisrisiken Teil des normalen Bankgeschäftes und kann z.B. auch in Verbindung mit der Gewährung von Krediten mit Festzinsvereinbarungen auftreten. Vertragsabschlüsse im Kreditgeschäft sind daher unverzüglich dem Bereich Geld- und Kapitalmarkt zur Kenntnis zu geben.

### **– Steuerung und Überwachung**

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG verwendet Pfandbriefbank-spezifische Risikomodelle, die Stress-Szenarien beinhalten. Diese Verfahren zur Messung und Limitierung von Zinsänderungen umfassen neben zeitlich gestaffelten Volumenslimiten für Aktiv- und Passivvorläufe, Risikoaufl- oder -abschläge für die Bewertung offener Zinspositionen sowie individuell definierte Stressszenarien in Anlehnung an aufsichtsrechtliche Anforderungen. Zudem wird die Auswirkung einer plötzlichen und unerwarteten Zinsänderung auf die Positionen des Anlagebuchs im Hinblick auf die regulatorischen Eigenmittel ermittelt.

Daneben ist die Bank zur Messung von Marktpreisrisiken des Anlagebuches aus Zinsrisikopositionen in die gruppenweit festgelegte Systematik zur Erfassung von Marktpreisrisiken eingebunden, die auch zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit herangezogen wird. Es wird ein Value-at-Risk-Verfahren (VaR-Verfahren) auf der Basis einer Monte-Carlo-Simulation eingesetzt. Das VaR-Verfahren prognostiziert mögliche negative Veränderungen der mit Marktpreisrisiken behafteten Positionen des Eigenbestandes. Als Schätzung zur Quantifizierung des Risikopotenzials dienen beobachtete Marktpreisschwankungen der Vergangenheit. Aus den daraus abgeleiteten Volatilitäten und Korrelationen der Risikofaktoren in Verbindung mit statistischen Verteilungsannahmen wird das Marktpreisrisiko, ausgedrückt als VaR, abgeschätzt. Hierbei wird unterstellt, dass die in der Vergangenheit beobachteten Werte eine repräsentative Stichprobe für zukünftige Marktbewegungen darstellen. Die Qualität der VaR-Risikomessung wird täglich überprüft.

Zusätzlich zu der VaR-Risikoauswertung werden mindestens vierteljährlich Stresstestszenarien für die Marktpreisrisikopositionen durchgeführt, mit denen extreme Markt Ereignisse simuliert werden und die Auswirkungen auf die Risikotragfähigkeit der Bank geprüft werden können. Hierbei werden sowohl fiktive als auch historische und inverse Szenarien berücksichtigt.

Für die Bewertung unseres Bankbuches wurde die barwertige Berechnungsmethode entsprechend IDW RS BFA 3 gewählt. Rückstellungen für drohende Verluste aus der Bewertung des Bankbuches waren nicht erforderlich.

Zu Fremdwährungspositionen haben wir grundsätzlich festgelegt, dass sämtliche Wechselkurs-relevanten Positionen voll umfänglich abzusichern sind.

Die Überwachung der Positionen erfolgt durch das von unserem Bereich Geld- und Kapitalmarkt aufbauorganisatorisch bis zur Ebene des Vorstands getrennte Risikocontrolling.

## **– Messung und Berichterstattung**

Für die tägliche Steuerung werden der VaR-Ermittlung ein Konfidenzintervall von 99 % und eine Haltedauer von 1 Tag zugrunde gelegt. Der VaR wird auf vergebene VaR-Limite ange-rechnet. Für die Zwecke der Risikotragfähigkeit erfolgt eine Umrechnung auf das 99,9 %-Quantil und eine Haltedauer von 250 Tagen.

Täglich wird jedes Vorstandsmitglied über jedes Einzelgeschäft sowie die Gesamtpositionen und die Einhaltung der Limite schriftlich informiert. Die Zusammenfassung erfolgt in monatlichen und quartalsmäßigen Risikoberichten, die auch dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt werden.

	Jan.	Febr.	März	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
VaR												
250												
Tage	2.933	2.569	5.492	6.202	4.743	4.188	3.187	4.936	7.591	5.160	3.651	2.252
in												
TEUR												
Li-												
mitaus-												
lastung	32	28	65	75	56	46	37	55	86	58	42	25
in %												

Für das Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch ergaben sich nach den aufsichtsrechtlichen Vorgaben für das letzte Jahr folgende Werte:

in % *	Jan.	Febr.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Zins- schock +200 BP	-3,62	-3,49	-4,40	-3,02	-2,84	-2,24	-1,97	-1,61	-2,89	-2,89	-1,17	1,39
Zins- schock -200 BP	4,08	5,27	5,59	5,37	5,07	2,55	2,66	2,09	2,93	2,83	-1,43	-1,83

\*= zu den regulatorischen Eigenmitteln

Die angegebenen Werte zeigen den größten Ausschlag des Monats an.

Die Bestände der offenen Festzinspositionen betragen zum Quartalsende:

<u>Angaben in TEUR</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.03.2022</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2022</u>
offene Festzins- positionen Aktiv	9.331	11.531	3.522	10.013	2.219
offene Festzins- positionen Passiv	37.798	12.128	23.351	4.000	17.700

## cc) Liquiditätsrisiko

### – Grundlagen und Strategien

Die Steuerung des Liquiditätsrisikos hat zum Ziel, jederzeit die für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG notwendige Liquidität sicherzustellen. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank muss immer in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht und vollständig nachkommen zu können. Vor diesem Hintergrund gelten u.a. folgende strategische Vorgaben für das Liquiditätsmanagement:

- „Liquidität vor Rentabilität“: Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit hat Vorrang vor der Bindung von liquiden Mitteln unter Renditegesichtspunkten.
- Der Liquiditätssaldo muss vorgegebene Mindestliquiditätssalden je Laufzeitband (Liquiditätsstruktur) einhalten.
- Es sind Stresstest-Analysen durchzuführen, um bestimmte Risikotreiber oder auch adverse Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.
- Ein Liquiditätsnotfallplan ist vorzuhalten, in dem zu ergreifende Maßnahmen für Liquiditätsnotfälle beschrieben sind.
- Es ist sicherzustellen, dass für die Deckung des Liquiditätsbedarfes eine ausreichende Anzahl an Geldgebern zur Verfügung steht.
- Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist das einzige kapitalmarktorientierte Unternehmen der M.M. Warburg & CO Finanzholding Gruppe. Sie verfügt über einen Kapitalmarktzugang durch die Emission von Pfandbriefen. Die Möglichkeit der langfristigen Mitelbeschaffung ist soweit wie möglich auszuschöpfen.

- Die Wertpapieranlagen der Liquiditätsreserve haben nach gruppenweit festgelegten Rahmenrichtlinien zu erfolgen. Diese haben eine hohe Quote an notenbankfähigen Wertpapieren vorzugeben und auf eine angemessene Marktliquidität der Bestände zu achten.
- Risikokonzentrationen auf Anleihen von deutschen Emittenten, welche gemäß CRR (Artikel 114, 115) ein Adressausfallgewicht von 0 haben, werden, dem schwierigen Marktumfeld bzgl. der Euro-Staatsschuldenkrise Rechnung tragend, wie auch von den anderen Unternehmen der Warburg FH Gruppe bewusst in Kauf genommen, da diese im Euroraum als sicherste Anlage gelten. Ein Bonitätsänderungsrisiko der Bundesrepublik Deutschland wird damit bewusst in Kauf genommen und getragen.
- Die Einhaltung der regulatorischen Kennzahlen (LCR und NSFR) gemäß internen Vorgaben ist sicherzustellen.

## **– Steuerung und Überwachung**

Die Aufgabe der Liquiditätssteuerung obliegt unserem Bereich Geld- und Kapitalmarkt. Die Überwachung der Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt durch das bis zur Ebene des Vorstands von dem Bereich Geld- und Kapitalmarkt unabhängige Controlling.

Die Überwachung des Liquiditätsrisikos erfolgt monatlich mittels einer nach Laufzeitbändern gestaffelten Gap-Analyse der liquiditätswirksamen Zahlungsströme. Für diese Laufzeitbänder wird ein Liquiditätssaldo berechnet. Dieser bestimmt sich als Saldo aus den vertraglichen Zahlungsströmen, erwarteten zukünftigen Zu- und Abflüssen gem. stochastischer Bodensätze, dem freien Bestand notenbankfähiger Wertpapiere und Abzugsposten für die mögliche Ziehung von vergebenen Kreditzusagen bzw. Eventualverbindlichkeiten.

Die Liquiditätssalden je Laufzeitband werden durch Vorstandsbeschluss limitiert, um für unplanmäßige Entwicklungen der Zahlungsströme jederzeit einen ausreichenden Liquiditätspuffer sicher zu stellen.

Es wird laufend überprüft, inwieweit die Bank auch bei angespanntem Marktumfeld in der Lage ist, einen auftretenden Liquiditätsbedarf zu decken. Dabei wird insbesondere auch auf den Liquiditätsgrad der Vermögenswerte abgestellt. Der dauerhafte Zugang zu den für die Bank relevanten Refinanzierungsquellen wird regelmäßig überprüft. Für kurzfristig eintretende Verschlechterungen der Liquiditätssituation werden ausreichend bemessene nachhaltige Liquiditätsreserven vorgehalten. Im Rahmen von Stress-Tests werden sowohl institutseigene als auch marktseitige Ursachen für die Liquiditätsrisiken in die Betrachtung einbezogen. Den Stress-Tests werden unterschiedlich lange Zeithorizonte zugrunde gelegt.

## **– Messung und Berichterstattung**

Täglich findet eine Aktiv-/Passivmanagement-Sitzung zwischen dem Bereich Geld- und Kapitalmarkt, der Unternehmenssteuerung und den anwesenden Vorstandsmitgliedern statt. Daneben werden in der monatlich stattfindenden Treasury-Sitzung u.a. Zinsmarkteinschätzungen, die Kapitalmarktsituation sowie die Liquiditätslage der Bank diskutiert und grundsätzliche Entscheidungen zur Positionierung der Bank getroffen. Sämtliche Positionsveränderungen werden maschinell erfasst. Ein detaillierter Liquiditätsnotfallplan für extreme Marktsituationen, der mindestens jährlich zu überprüfen ist, rundet das Risikomanagement für die Liquiditätsrisiken ab.

Unsere Kennziffern im Rahmen der Anforderungen der Mindestliquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR) ergaben an den Meldestichtagen in 2022 LCR-Kennzahlen zwischen 247 % und 1.512 % (Vj. zwischen 305 % und 1.939 %). Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) lag zwischen 103,78 % und 109,96 % (Vj. zwischen 102% und 105%, wobei eine Meldepflicht erst seit dem 30.06.2021 bestand). Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen waren damit stets erfüllt.

## **dd) Operationelles Risiko**

### **– Grundlagen und Strategien**

Als operationelles Risiko wird die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Mitarbeitern, Technologien oder infolge externer Ereignisse eintreten, beschrieben. Die Definition schließt die jeweiligen Rechtsrisiken ein.

Oberste Ziele in diesem Bereich sind die Früherkennung, die Erfassung, die Beurteilung sowie die Überwachung und Verhinderung bzw. Begrenzung von operationellen Risiken sowie ein frühzeitiger und aussagekräftiger Bericht an die Verantwortlichen. Operationelle Risiken können aus unserer Sicht nicht vollständig ausgeschlossen, sie können aber minimiert werden. Basis hierfür sind ausreichende Informationen und ein festes Regelwerk.

In diesem Zusammenhang ist das Outsourcing von Dienstleistungen oder Prozessen dann sinnvoll, wenn die Bank die Dienstleistung oder den Prozess selbst nicht qualitativ besser oder kostengünstiger vollziehen kann. Auch die Einheitlichkeit von Prozessen in der Warburg Bankengruppe und die damit verbundene Transparenz kann ein Motiv sein. Daher bestehen zur Nutzung von Kosten- und Know-how-Vorteilen Outsourcingvereinbarungen mit der Warburg Bank. Die damit verbundene Risikokonzentration beruht insofern auf einer bewussten strategischen Entscheidung unter Wirtschaftlichkeitsaspekten.

### **– Steuerung und Überwachung**

Zur Steuerung, Überwachung und Reduzierung operationeller Risiken dienen eine detaillierte schriftlich fixierte Ordnung, in die Prozesse integrierte Kontrollen und vorgegebene Funktions-trennungen (z.B. durchgängiges 4-Augen-Prinzip) sowie ein stringentes Berechtigungs- und Kompetenzkonzept. Notfallpläne und Abkommen zum Backup-Rechenzentrum sichern, zusammen mit der täglichen Auslagerung der Datenbestände im Rahmen von Outsourcing-Ver-einbarungen zur IT, die jederzeitige Verfügbarkeit der eingesetzten DV-Systeme im Krisenfall. Notfallarbeitsplätze außerhalb der Bank sind eingerichtet und werden regelmäßig getestet. Für rechtliche Fragen steht uns die Rechtsabteilung der Warburg Bank zur Verfügung. Daneben sind u.a. die Personalverwaltung, die Innenrevision, die MaRisk- und die allgemeine Compli-ance-Funktion sowie der Datenschutz auf die Warburg Bank ausgelagert. Ggf. zusätzlich beste-hende operationelle Risiken sind durch Versicherungen abgedeckt.

Als Mittel der Risikofrüherkennung dient eine Beschwerdedatenbank zur Überwachung von Kundenbeschwerden. Diese werden unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit oder der Wahr-scheinlichkeit eines möglichen Schadens systematisch erfasst. Die vierteljährliche Auswertung der erfassten Beschwerden ermöglicht ein frühzeitiges Erkennen von kritischen Aktivitäten und damit auch ein Gegensteuern.

## **– Messung und Berichterstattung**

Zur Erfassung eingetretener operationeller Schadensfälle wird eine Schadensdatenbank genutzt. Mit der Kategorisierung der Schadensfälle wurde ein hohes Maß an Transparenz über operationelle Schäden erreicht. Operationelle Risiken werden in einem jährlichen Rhythmus im Rahmen von durch das Risikocontrolling durchgeführten Expertenbefragungen identifiziert und quantifiziert. Das operationelle Risiko wird hierbei verstanden als das 99,9 %-Quantil der Verteilung möglicher Verluste der Bank auf Basis operationeller Ergebnisse (Verluste, unerwarteter Gewinne) innerhalb eines Jahres. Dies definiert den Value-at-Risk operationeller Risiken (MaRisk BTR 4 Operationelle Risiken). Der zum Jahresende auf einem Konfidenz-Niveau von 99,9 % und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Value-at-Risk beträgt EUR 1,07 Mio. (Vj. EUR 2,00 Mio.).

Die Vorgaben der CRR für die operationellen Risiken erfüllen wir auf der Grundlage des Basisindikatoransatzes.

Die Berichterstattung über operationelle Risiken erfolgt in der täglichen Frühbesprechung zwischen Vorstand und den Fachbereichsleitern. Daneben erfolgt eine quartalsweise Zusammenfassung der operationellen Schadensfälle sowie der Eintragungen in die Beschwerdedatenbank im Rahmen des Gesamtrisikoberichtes nach MaRisk durch das Risikocontrolling.

## **ee) Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus dem unter ESG (Environmental Social Governance) zusammengefassten Bereich, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Unternehmen der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe haben können. Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine separate Risikoart dar. Vielmehr können sie auf die bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wessentlichkeit beitragen. Wir haben damit begonnen, Nachhaltigkeitsrisiken in die Prozesse zu implementieren.

## **ff) Allgemeines Geschäftsrisiko**

Über die genannten Risiken hinaus ist die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG weiteren Risiken ausgesetzt. Dazu zählen strategische Risiken, veränderte Rahmenbedingungen (z.B. regulatorische, demographische etc.), geändertes Kundenverhalten und Reputationsrisiken. Für diese Risiken wird in der Risikomessung ein entsprechender Puffer im Risikodeckungspotential berücksichtigt.

## **c) Zusammenfassung zum Risikobericht und zur Risikolage der Bank**

Das interne Überwachungssystem der Bank einschließlich der Maßnahmen, Regelungen und Verfahren nach § 25a Abs. 1 KWG ist in die vorhandene Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Es ermöglicht die Früherkennung von den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen.

Im Rahmen des Risikomanagements nach § 25a KWG und den MaRisk wird jährlich eine Risikoinventur durchgeführt. Zu den einzelnen Risikoarten wird eine ausführliche Analyse der möglichen Schadenshöhen in drei verschiedenen Szenarien sowie der Risikosteuerungsmaßnahmen mit den jeweils installierten wesentlichen Risikosteuerungs- und Kontrollhandlungen („Key Controls“) unter gesonderter Einschätzung von Risikokonzentrationen vorgenommen. Zusätzlich tagt

das Risiko-Komitee mindestens vor jeder regulären Aufsichtsratssitzung. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird auch der Aufsichtsrat regelmäßig über die Risikosituation der Bank unterrichtet.

Umfangreiche Prüfungs- und Berichterstattungspflichten, die sich u.a. durch die Vorgaben aus dem Bereich Compliance sowie dem Geldwäschegesetz ergeben, werden durch uns erfüllt. Auf der Basis eines umfassenden Prüfungsplanes prüft die Innenrevision sämtliche Geschäftsbereiche der Bank. Der für das vergangene Jahr verabschiedete Prüfungsplan, der alle wesentlichen Geschäftsbereiche umfasste, wurde voll umfänglich abgearbeitet.

Die Überprüfung der Risikoanalyse und Selbsteinschätzung zur Anwendbarkeit der besonderen Anforderungen der Institutsvergütungsverordnung ergab, dass die Bank aufgrund ihrer Größe sowie Art, Umfang und Risikogehalt ihrer Geschäftstätigkeit unverändert die Anforderungen der §§ 17 ff. der Institutsvergütungsverordnung nicht einzuhalten hat.

Insgesamt ergeben sich aus den einzelnen Risikopositionen die nachfolgenden Eigenkapitalanforderungen:

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapitalanforderungen für Adressenausfallrisiken	71.863	77.484
Eigenkapitalanforderungen für Markttrisikopositionen	--	-
Eigenkapitalanforderungen für das operationelle Risiko	2.498	2.306
Eigenkapitalanforderungen für Anpassung der Kreditbewertung (CVA)	4.542	1.155
Gesamtsumme	78.903	80.945
 <u>bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel</u>		
Hartes Kernkapital	98.324	96.531
Zusätzliches Kernkapital	10.000	10.000
Kernkapital insgesamt nach Abzug von	108.324	106.531
Anrechenbares Ergänzungskapital	14.513	18.510
anrechenbare Eigenmittel insgesamt	122.837	125.041
Gesamtkennziffer	14,79 %	12,74 %

Die Leverage-Ratio nach der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Definition hat sich mit 5,79 % (Vj. 5,69 %) erhöht.

Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung nach dem steuerungsrelevanten barwertnahen Gläubigerschutzansatz ergaben sich nachfolgende Werte:

	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022
Risikodeckungspotential gem. barwertnahen Gläubigerschutzansatz	106.531	108.095	107.869	107.129	97.565
Maximale Verlustobergrenze (genehmigtes Limit)	27.551	31.551	41.551	41.551	51.551
Risiko zum Stichtag Inanspruchnahmen	16.395	25.878	27.758	39.249	32.015
Risikodeckungspotential	15,39 %	23,94 %	25,73 %	36,64 %	32,81 %

Die in diesem Jahr erfolgten Erhöhungen der Limite im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung resultieren einzig aus Erhöhungen des Limits für die Adressenausfallrisiken. Diese wurden erforderlich, da die Zinsentwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres zu einer Erhöhung der Marktwerte der Swaps geführt hat und zur Zinssicherung weitere Swaps abgeschlossen wurden. Dies hat insgesamt zu einer deutlichen Erhöhung unseres Derivate Exposures geführt. Die Reduzierung des Risikodeckungspotentials im letzten Quartal 2022 ist darauf zurückzuführen, dass ab dem 31.12.2022 das Ergänzungskapital von 10 Mio. Euro aufgrund der Vorgaben der Bankenaufsicht nicht mehr angerechnet wird. Zusammenfassend verfügt die Bank über ein umfassendes Risikomanagement. Sie war auch im vergangenen Jahr in der Lage, sämtlichen auftretenden Risiken angemessen Rechnung zu tragen. Risiken, die den Fortbestand der Bank gefährden, waren weder unter Substanz- noch unter Liquiditätsaspekten erkennbar.

## 2. Internes Kontrollsyste m und Risikomanagementsystem, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Gemäß § 289 Absatz 4 HGB haben wir über wesentliche Merkmale des Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu berichten. Hierbei gehen wir davon aus, dass ein Merkmal wesentlich ist, wenn die Beurteilung des Jahresabschlusses und die Qualität der Rechnungslegung durch Leser des Jahresabschlusses beim Weglassen dieser Information beeinträchtigt wären. Das interne Kontrollsyste m sowie das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess umfassen alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit und der Wirtschaftlichkeit der Rechnungslegung sowie zur Steuerung und Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die im Rahmen der Darstellung zur Vermeidung operationeller Risiken aufgezeigten Maßnahmen stellen sicher, dass die Vermögensgegenstände und Schulden im Abschluss zutreffend angesetzt, ausgewiesen und bewertet werden. Unsere qualitative Personalausstattung im Bereich Finanz- und Rechnungswesen ist angemessen. Die Mitarbeiter verfügen in Abhängigkeit von ihrem Aufgabengebiet über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen. Im quantitativen Bereich gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr im Finanz- und Rechnungswesen aufgrund von Krankheitsausfällen und zusätzlichen Projekten Engpässe. Diesem Umstand wurde durch den Einsatz von Zeitarbeitskräften, die befristete Versetzung eines Mitarbeiters aus einem anderen Bereich sowie eine zum 01.01.2023 erfolgte Neueinstellung entgegengewirkt. Die relevanten Rechnungslegungsstandards werden in Bilanzierungsrichtlinien konkretisiert, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden. Maßgeblicher Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse und damit zum Beispiel auch der Zugriffsberechtigungen in den DV-Systemen ist die klare Trennung von entsprechend den MaRisk unvereinbaren Tätigkeiten. Insgesamt kommen allgemein anerkannte Bewertungsverfahren zum Einsatz. Die angewandten Verfahren sowie die zugrundeliegenden Parameter werden regelmäßig

kontrolliert und – sofern erforderlich – angepasst. Einzelheiten sind im Anhang dargestellt. Die Interne Revision überprüft risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements und des internen Kontrollsysteams. Zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben hat sie ein vollständiges und uneingeschränktes Informationsrecht.

Die Implementierung wirksamer Verfahren zur Einhaltung der wesentlichen Normen und entsprechender Kontrollen wird von unserer Compliance-Funktion eng begleitet. Ergänzend werden Kontrollen zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Prozesse durchgeführt.

Für die Erstellung der Abschlüsse ist die Leitung des Innenbereiches zuständig, die den für diesen Bereich zuständigen Vorstand informiert. Nach Berichterstattung an den Gesamtvorstand erfolgt die monatliche Übersendung der Zahlen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung an den Aufsichtsrat sowie die Warburg Bank.

Für den Jahresabschlusserstellungsprozess liegen detaillierte Arbeitsanweisungen vor, die auch das interne Kontrollsysteem sowie das Risikomanagementsystem umfassen und die Grundzüge der Funktionstrennung berücksichtigen. Die Prüfungsberichte über die jeweiligen Abschlussprüfungen liegen voll umfänglich sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern vor. Ein gesonderter Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates besteht nicht. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder nehmen an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teil und sind damit über alle wesentlichen Ergebnisse der Prüfung informiert.

### **3. Prognosebericht**

#### **a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Research der Warburg Bank berichtet im Januar 2023 zur globalen Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr Folgendes:

„Die Weltwirtschaft geht geschwächt in das Jahr 2023. Der russische Angriff auf die Ukraine sowie ein Mix aus hohen Inflationsraten und stark steigenden Zinsen hat zu einer deutlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt. Der Internationale Währungsfonds hat seine Wachstumsprognosen für die Weltwirtschaft im Oktober 2022 erneut reduziert und geht von einem Wachstum von 2,7% aus, die Erwartungen könnten aber noch zu optimistisch sein. In Deutschland befindet sich die Wirtschaft in einer Phase der Stagflation, im Winter droht eine milde Rezession. In den USA nimmt die Wachstumsdynamik ebenfalls ab, relativ gesehen sind die USA aber Gewinner der derzeitigen Krise. In China wecken erste Corona-Lockerungen Hoffnungen auf eine Wachstumserholung und Reduktion der Lieferkettenprobleme; kurzfristig nimmt jedoch die Gefahr einer geringeren Wertschöpfung durch einen stark wachsenden Krankenstand zu. Die Risiken für eine globale Rezession bleiben hoch, politische Risiken und eine restriktivere Geldpolitik sorgen für anhaltenden Gegenwind für die Weltwirtschaft.“

Auch wenn das reale Bruttoinlandsprodukt in den USA im dritten Quartal 2022 ein Wachstum in Höhe von 3,2% verzeichnet hat, ist es für eine Entwarnung zu früh, denn in der letzten Zeit haben sich viele Frühindikatoren aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor abgeschwächt, sodass auch für die USA mit einer nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik gerechnet werden muss. Im Vergleich zur Situation in Europa können sich die USA aber als Krisengewinner sehen, da die Energiesicherheit gewährleistet ist und der Anstieg der Energiepreise deutlich moderater ausgefallen ist. Die Lagerbestände nehmen derzeit weiterhin stärker zu als die Umsätze. US-Unternehmen werden deswegen tendenziell die Preise senken und zukünftig weniger bestellen;

dies deutet auf eine schwächere Industrieproduktion hin. Die US-Sparquote ist seit ihrem Höhepunkt im April 2020 von 33,8% auf zuletzt 2,4% gesunken und liegt mittlerweile unter dem Niveau vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Der Rückgang der Sparquote ist unter anderem auf die Einkommensentwicklung zurückzuführen. Die nominalen Löhne steigen zwar deutlich an, aufgrund der hohen Inflationsrate sind die real verfügbaren Einkommen aber deutlich gesunken.

In Deutschland erwartet das Research der Warburg Bank für 2023 ein leichtes Schrumpfen der Wirtschaftsleistung in Höhe von 0,6%. Aktuell sind die Gasspeicher in Deutschland gut gefüllt und sowohl der private als auch industrielle Gasverbrauch liegt unter den Vorjahreswerten, sodass zum jetzigen Zeitpunkt eine Gasmangellage unwahrscheinlich erscheint. Ob Gasrationierungen für die Industrie tatsächlich vermieden werden, hängt jedoch stark davon ab, ob das Einsparziel von 20% gegenüber dem Vorjahr auch bei kühleren Temperaturen durchgehalten wird. Seit Sommer 2020 ist die Zahl der Arbeitslosen von knapp 3 Millionen auf unter 2,3 Millionen Personen kontinuierlich gesunken. Allerdings kam es seit Juni 2022 zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahl. Dies ist auf die Erfassung ukrainischer Flüchtlinge zurückzuführen, sodass die Arbeitslosigkeit auch in den nächsten Monaten zunehmen wird. Zuletzt sank die Sparquote auf 11%, ein weiterer Rückgang ist wahrscheinlich. Aufgrund der hohen Inflationsrate werden die real verfügbaren Einkommen in diesem Jahr deutlich sinken, wovon insbesondere Personen aus den unteren Einkommensgruppen betroffen sind. Dies wird sich negativ auf den Konsum auswirken.

Für eine Entwarnung ist es im Hinblick auf den Inflationsdruck noch zu früh, denn sowohl in den USA als auch in der Eurozone verharren die Preissteigerungsraten auf einem sehr hohen Niveau. Zwar dürften Basiseffekte dazu führen, dass die Inflationsraten ab März 2023 weiter sinken, jedoch bleibt die Gefahr negativer Überraschungen aufgrund von möglichen Zweitrunden-Effekten nach wie vor hoch.

Der starke Anstieg der Inflation führt fast überall auf der Welt zu einer restriktiveren Geldpolitik. Die US-Notenbank hat den Leitzins um insgesamt 4% auf zuletzt 4,25% bis 4,5% erhöht. Damit nähert sich der Leitzins der vom Markt eingepreisten Terminal Rate in Höhe von 5%. Die EZB hat im letzten Jahr ebenfalls die Zinswende eingeleitet und die Zinsen um insgesamt 2,5% angehoben. Außerdem plant sie, die ausgelaufenen Anleihen aus dem APP-Portfolio ab März nicht mehr vollständig zu ersetzen. Auch wenn die Fed und die EZB auf ihren letzten Sitzungen eine langsamere Gangart bei den Zinserhöhungen eingelegt haben, hält das Research der Warburg Bank Spekulationen um mögliche Zinssenkungen vor dem Hintergrund nach wie vor hoher Inflationsraten in den kommenden Monaten für verfrüht.“

Aufgrund unserer eigenen Einschätzungen der weltwirtschaftlichen konjunkturellen Entwicklung, teilen wir die Prognosen des Bereiches Research der Warburg Bank.

Der Immobiliendienstleister BNP PARIBAS berichtet zur zukünftigen Entwicklung auf dem Investmentmarkt im Januar 2023 Folgendes:

„Das vierte Quartal 2022 verlief erwartungsgemäß schwierig. Vor allem die Finanzierungskosten und die anhaltende Preisfindungsphase spiegeln sich in einem niedrigeren Umsatz wider. Da dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, spricht vieles dafür, dass wir 2023 ein zweigeteiltes Investmentjahr sehen werden. Das erste Halbjahr dürfte noch von steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten geprägt sein. Gleichzeitig ist nicht auszuschließen, dass Deutschland in eine leichte Rezession rutscht. Ausgehend von diesem Szenario sind im langfristigen Vergleich relativ moderate Investmentumsätze wahrscheinlich. Gleichzeitig deutet vieles darauf hin, dass ab dem zweiten Quartal ein Ende der Zinserhöhungen absehbar sein dürfte und eine steigende Wirt-

schaftsdynamik einsetzen wird. Dies wird die Findungsphase für neue Preisniveaus erheblich beschleunigen. Voraussichtlich wird das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2023 trotzdem niedriger ausfallen als in den vergangenen Jahren. Der entscheidende Grund hierfür sind die deutlich niedrigeren Preisniveaus als in den Vorjahren, da selbst bei vergleichbarer Marktdynamik das Volumen sinken wird.“

Aufgrund unserer eigenen Einschätzungen der weltwirtschaftlichen konjunkturellen Entwicklung, teilen wir diese Prognosen grundsätzlich, wobei der Zeitpunkt einer Umkehr der Zinspolitik der Zentralbanken unseres Erachtens schwer zu prognostizieren ist.

Die Bankenaufsicht hat die regulatorischen Anforderungen im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter erhöht. Dies zeigt sich an der Allgemeinverfügung der BaFin vom 31.01.2022, nach der die Quote für den antizyklischen Kapitalpuffer ab dem 01.02.2022 auf 0,75 % festgesetzt wurde und ab dem 01.02.2023 anzuwenden ist. Mit Allgemeinverfügung vom 30.03.2022 hat die BaFin zusätzlich einen Systemrisikopuffer für den Wohnimmobiliensektor in Höhe von 2% festgesetzt, der ebenfalls ab dem 01.02.2023 Anwendung findet. Wir erwarten auch zukünftig strengere regulatorische Anforderungen.

### **b) M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG**

Nach dem in 2022 erfolgten signing des Kaufvertrages ist in 2023 eine Verschmelzung der Warburg Hyp auf die MünchenerHyp beabsichtigt. Die nachfolgende Prognoseberichterstattung erfolgte unter der Prämisse eines eigenständigen Geschäftsbetriebs der Warburg Hyp für den Prognosezeitraum.

Wir gehen für die Zukunft davon aus, dass sich die einzelnen Assetklassen unterschiedlich entwickeln werden. Die Situation am deutschen Wohnungsmarkt ist derzeit sehr ambivalent. Am Investmentmarkt haben die geänderten finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer großen Zurückhaltung unter den Investoren geführt. Dagegen ist an den Mietwohnungsmärkten das Angebot noch knapper geworden, weshalb sich die langfristige Ertragsperspektive aus Investorensicht eher noch verbessert hat. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien wird sich der Rückgang der Konsumnachfrage insbesondere auf Geschäfts- und Warenhäuser in den Innenstädten negativ auswirken. Nahversorgungs- und Fachmarktzentren abseits der Innenstadtlagen dürften sich als Bestandteil der Grundversorgung auch künftig resistenter gegen Einschränkungen bei den inflationsbedingten Konsumausgaben zeigen. Der Bürovermietungsmarkt dürfte sich mittelfristig eintrüben, weil die schwache Konjunktur sowie die zahlreichen Risiken und Belastungsfaktoren die Anmietungsbereitschaft der Unternehmen – mindestens vorübergehend – reduzieren dürften. Auch Logistikimmobilien sind von dem sich nachhaltig veränderten Finanzierungs- und Zinsumfeld betroffen. Mit dem Handel ist einer der Hauptabnehmer von Logistikflächen eher krisengeschädigt und auch Teile der Industrie geraten nicht zuletzt wegen der hohen Energiekosten in Schwierigkeiten. Das dürfte die Flächennachfrage in den kommenden Monaten mindern. Dem stehen jedoch Nachfrage erhöhende Effekte gegenüber, vor allem der Umbau der Lieferketten führt dazu, dass viele Unternehmen ihre Lagerbestände aufstocken werden. Dies dürfte die ohnehin schon bestehende Flächenknappheit eher noch verschärfen, zumal für Logistikimmobilien geeignete Grundstücke ein Flaschenhals bleiben dürften. Vor diesem Hintergrund könnten die Mieten, die zuletzt schon stark gestiegen sind, auch in den kommenden Monaten und Jahren weiter wachsen. Von der Qualität unseres Kreditportfolios, welches durch niedrige Beleihungsausläufe gekennzeichnet ist, sind wir nach wie vor überzeugt.

Wir gehen im Hinblick auf unser Portfolio davon aus, dass Wertanpassungen bei einzelnen Objekten nicht ausgeschlossen sein werden. Da wir jedoch unsere Bewertung auf Basis der vorsichtigen

Beleihungswerte, die bei Immobilien in Innenstadtlagen oftmals deutlich weniger als 50 % der Marktwerte ausmachen, vornehmen, sollten ausreichende Puffer bei sinkender Markteinschätzung nach wie vor vorhanden sein. Dies gilt – trotz im Jahr 2022 stark gestiegener Zinsen - auch für die Kapitaldienstfähigkeit unserer Beleihungsobjekte.

Zusammenfassend gehen wir für 2023 vor dem Hintergrund des selektiven Kundenkreditgeschäfts von einer Reduzierung der Bilanzsumme und der risikogewichteten Aktiva aus. Das Zinsergebnis wird zum Jahresende voraussichtlich deutlich unter dem des Vorjahres liegen. Die Erträge werden weiterhin zum überwiegenden Teil aus dem Immobilienkreditgeschäft resultieren. Wir gehen davon aus, dass sich die Risikokosten im Hinblick auf unsere gezielte Portfoliosteuerung die Qualität des Kreditbestandes mit niedrigen Beleihungsausläufen und die in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden geringen Ausfälle weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen werden. Insgesamt erwarten wir aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Vor dem Hintergrund der erwarteten Ergebnisentwicklung in 2023, wird die Cost-Income-Ratio gegenüber dem Wert aus 2022 von 83,5 % deutlich steigen. Die Vorsteuerrendite und die Kapitalrendite werden deutlich unter dem Vorjahreswert erwartet. Die zum 31.12.2022 ausgewiesene Kernkapitalquote und Eigenmittelquote von 13,04 % bzw. 14,79 % wird zum Jahresende 2023 leicht über den Vorjahreswerten erwartet.

### **c) Zusammenfassung zum Prognosebericht**

Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2023 weiterhin schwierige gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und einen hohen regulatorischen Aufwand mit gegebenenfalls weiter steigenden regulatorischen Anforderungen. Voraussetzung für die Umsetzung unserer Strategie ist, dass

- die umfangreichen Kapitalanforderungen aus aufsichtsrechtlichen Regelungen für das verbleibende Bestandgeschäft erfüllt werden können,
- ein ausreichender Pfandbriefabsatz und die Beschaffung weiterer Mittel am Geldmarkt eine laufende Refinanzierung des Kreditgeschäftes ermöglicht,
- die derzeit noch nicht abschließend absehbaren Folgen der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation auf den Immobiliensektor zu keiner deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen,
- die Situation an den Geld- und Kapitalmärkten sich im Hinblick auf die Zinspolitik der Zentralbanken und die hohen Inflationsraten nicht weiter verschlechtert.

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung, die auf unseren derzeitigen Plänen, Einschätzungen, Prognosen und Erwartungen beruhen. Diese Aussagen beinhalten Risiken und Unsicherheiten. Die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen können daher erheblich von unseren heute getroffenen Annahmen abweichen.

#### **4. Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung**

Die Konzentration der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG auf das Immobilienkreditgeschäft und dessen Refinanzierung über Pfandbriefe beinhaltet aus unserer Sicht primär Chancen, aber naturgemäß auch Risiken.

Im Hinblick auf den zwischen den Anteilseignern und der MünchenerHyp am 03.11.2022 geschlossenen Kaufvertrag besteht das übergreifende strategische Risiko, dass der Kaufvertrag nicht abgewickelt werden kann. Dies hätte insbesondere Auswirkungen auf die Bereiche IT und Personal, die derzeit auf eine Integration der Bank in die MünchenerHyp im Laufe des Jahres 2023 ausgerichtet sind. Sofern der Kaufvertrag nicht abgewickelt werden kann, wäre zusammen mit den Eigentümern der Bank ein alternatives Szenario zu entwickeln. Die weiteren Planungen zu den vorgenannten Themen IT und Personal wären dann abhängig von dem zu entwickelnden Alternativszenario.

Durch die Fokussierung auf das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft in den Metropolregionen Deutschlands erreichen wir auch als kleines Institut eine relativ tiefe Durchdringung der von uns gesuchten Märkte mit entsprechendem Know-how. Wir meiden Objektstandorte in Regionen, die wir aufgrund ihrer Größe oder Struktur weniger beurteilen können. Die individuelle Kreditbearbeitung führt zu einem intensiven Austausch mit unseren Kunden. Auf Basis gegenseitigen Vertrauens finden sich partnerschaftliche Lösungen. Wir analysieren die Geschäftsprinzipien, das Umfeld und die langfristigen Strategien unserer Kunden. Risiken bestehen naturgemäß stets in der Konzentration auf klar abgegrenzte Geschäftsgebiete.

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus, dass z.T. deutlich über den mit unseren Kunden für ihre Darlehen vereinbarten Zinssätzen liegt, haben wir in den Planungen keine Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen berücksichtigt. Sollte hier in der Planungsperiode eine deutliche Veränderung im Zinsniveau eintreten, bestünde ggf. die Chance Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen zu generieren.

Im Pfandbriefbereich konzentrieren wir uns auf kleinvolmige Emissionen. Hier können wir unseren Investoren individuell zugeschnittene Titel anbieten und so auf die Bedürfnisse insbesondere kleinerer institutioneller Anleger eingehen. Durch den geschlossenen Kaufvertrag erhoffen wir uns zukünftig eine größere Nachfrage nach den von uns emittierten Pfandbriefen. Seit Bekanntwerden des Verkaufes konnten bereits einige Pfandbriefe abgesetzt werden. Dies zeigt, dass wir unverändert über einen Kapitalmarktzugang verfügen. Im Rahmen einer guten Zusammenarbeit mit externen Vermittlern sowie der Warburg Bank werden sich daher auch zukünftig Absatzchancen unserer Pfandbriefe bieten. Auch vor dem Hintergrund neuer aufsichtsrechtlicher Regelungen und dem immer wieder zu beobachtenden Trend zum externen Rating, besteht für uns das Risiko, dass derartige Papiere nicht mehr oder zumindest nicht mehr zu für uns attraktiven Konditionen am Markt absetzbar sind. Um diesem Risiko zu begegnen, beobachten wir die Pfandbriefmärkte intensiv.

Eine deutliche Zurückhaltung der Investoren an den Geld- und Kapitalmärkten, wie wir sie derzeit aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erleben müssen, werden weiterhin Auswirkungen auf die Liquiditätssituation und das Pricing haben. Hier bestünde allerdings die Möglichkeit, durch die Konditionen oder entsprechende Maßnahmen im Kreditgeschäft wie z.B. einen Portfolioverkauf zumindest teilweise gegenzusteuern. Im Termingeldbereich wird die Umstellung der Einlagensicherung bei einigen Kunden dazu führen, dass sie keine Gelder mehr bei uns im Hause anlegen. Auf der anderen Seite haben uns in den letzten Monaten auch stets Anfragen von Neukunden erreicht.

Die Planung unserer Risikokosten für die nächsten Jahre sieht konstante Risikokosten vor. Im vergangenen Jahr sind insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien rückläufige Kaufpreise zu erkennen gewesen. Wir tragen dem Risiko der weiteren Wertentwicklung Rechnung durch eine gezielte Portfoliosteuerung und unverändert niedrige Beleihungsausläufe. Wir gehen im Hinblick auf unser Portfolio davon aus, dass Wertanpassungen bei einzelnen Objekten nicht ausgeschlossen sein werden. Da wir jedoch unsere Bewertung auf Basis der vorsichtigen Beleihungswerte, die bei guten Immobilien in Innenstadtlagen deutlich weniger als 50% der Marktwerte aufweisen vornehmen, sollten ausreichende Puffer bei sinkender Markteinschätzung nach wie vor vorhanden sein. Dies zeigt sich auch daran, dass im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz vorgenannter Preisrückgänge bei den von uns finanzierten Objekten keine Reduzierungen der Marktwerte notwendig waren.

Im Zuge der Abwicklung des zwischen den Anteilseignern und der MünchenerHyp geschlossenen Kaufvertrages, ist ein Personalabbau bei uns im Hause vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden Kosten entstehen, die derzeit noch nicht beziffert werden können. Auch im Bereich der Sachkosten werden Restrukturierungskosten z.B. für die vorzeitige Auflösung bestehender Verträge entstehen.

Weitere Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Sachkosten, könnten durch einen weiteren Anstieg der Inflationsrate entstehen. Allerdings gehen die volkswirtschaftlichen Prognosen derzeit von einer Normalisierung im Jahr 2024 aus.

Operationelle Risiken können sich insbesondere in einer kleinen Bank mit weniger als 30 Mitarbeitern u.a. durch das immer komplexer werdende (aufsichtsrechtliche) Umfeld, verstärkte Anforderungen an die IT oder aber auch personelle Engpässe ergeben. Notfallpläne sind für die einzelnen Bereiche auch im Hinblick auf ggf. erforderliche Personalmaßnahmen erstellt worden. Zudem besteht ein umfassendes Regelwerk im Rahmen der schriftlich fixierten Ordnung.

Die Fortentwicklung von nationalen und internationalen aufsichtsrechtlichen Anforderungen kann sich auf die Struktur unseres Geschäfts nachhaltig auswirken und damit auch unsere Ertragslage beeinflussen. Wir begegnen diesen Risiken durch eine intensive, vorausschauende Befassung mit den aufsichtsrechtlichen Projekten, z.B. durch die Mitarbeit in Verbundsgremien. Angesichts der immer stärker auf international tätige große Institute fokussierten Fortentwicklung der aufsichtsrechtlichen Regelungen ist allerdings nicht auszuschließen, dass die Belange kleinerer Institute nicht ausreichend berücksichtigt werden bzw. diese zu letztendlich nicht mehr vertretbaren Kosten gezwungen werden.

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist Mitglied im Einlagensicherungsfonds des Bundesverbands deutscher Banken (BdB) sowie aufgrund gesetzlicher Vorgaben zum einheitlichen Abwicklungsfonds (Single Resolution Fund - SRF, verwaltet durch das Single Resolution Board – SRB) beitragspflichtig. Neben den ordentlichen jährlichen Beiträgen zu diesen Einrichtungen besteht das Risiko von außerordentlichen Kostenbeiträgen, die die Ertragslage belasten könnten.

Aufgrund der regulatorischen Vorgaben werden die Anforderungen sowohl an das Eigenkapital als auch an die Risikotragfähigkeit in der Zukunft weiter steigen. Angesichts der durch den Abbau des Kreditbestandes deutlich gestärkten Eigenkapitalbasis, halten wir das Risiko, dass diese Anforderungen nicht erfüllt werden können, für überschaubar.

Hamburg, den 24. Februar 2023

Der Vorstand der  
M.M.Warburg & CO  
Hypothekenbank AG



**Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG  
zum 31. Dezember 2022**

Jahresabschlussbilanz zum 31. Dezember 2022 der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Barreserve</b>				
a) Kassenbestand		1.370,10		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		83.535.630,70		15.393
darunter: bei der Deutschen Bundesbank				
c) Guthaben bei Postgiroämtern	EUR 0,00			0
			83.537.000,80	
<b>2. Schuldtitle öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind</b>				
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitle öffentlicher Stellen		0,00		0
darunter: bei der Deutschen Bundesbank				
refinanzierbar	EUR 0,00			0
b) Wechsel		0,00	0,00	0
<b>3. Forderungen an Kreditinstitute</b>				
a) Hypothekendarlehen		0,00		0
b) Kommunalkredite		0,00		0
c) andere Forderungen		8.507.706,00	8.507.706,00	5.995
darunter: täglich fällig	EUR 7.121.398,30			
gegen Beleihung von Wertpapieren	EUR 0,00			0
<b>4. Forderungen an Kunden</b>				
a) Hypothekendarlehen		1.601.325.965,12		1.656.886
b) Kommunalkredite		1.358.995,69		1.437
c) andere Forderungen		339.748,68	1.603.024.709,49	5.631
darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren	EUR 0,00			0
<b>5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>				
a) Geldmarktpapiere				
aa) von öffentlichen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 0,00	0,00		0
ab) von anderen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 0,00	0,00	0,00	0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
ba) von öffentlichen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 117.873.854,76	117.873.854,76		129.960 129.960
bb) von anderen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 10.155.485,20	10.155.485,20	128.029.339,96	10.257 10.257
c) eigene Schuldverschreibungen				
Nennbetrag	EUR 0,00		0,00	0
			128.029.339,96	
<b>6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>			0,00	0
<b>6a. Handelsbestand</b>			0,00	0
<b>7. Beteiligungen</b>			0,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR 0,00			
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten	EUR 0,00			
<b>8. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>			0,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR 0,00			
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten	EUR 0,00			
<b>9. Treuhandvermögen</b>			0,00	0
darunter: Treuhandkredite	EUR 0,00			
<b>10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch</b>			0,00	0
<b>11. Immaterielle Anlagewerte</b>				
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	EUR 0,00			
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	EUR 0,00			
c) Geschäfts- oder Firmenwert	EUR 0,00			
d) geleistete Anzahlungen	EUR 0,00		0,00	0
<b>12. Sachanlagen</b>			74.931,00	85
<b>13. Eingefordertes noch nicht eingezahltes Kapital</b>			0,00	0
<b>14. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			782.153,56	16.866
<b>15. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Daflehengeschäft		1.057.027,42		1.167
b) andere	EUR 0,00		1.057.027,42	0
<b>16. Aktive latente Steuern</b>			0,00	0
<b>17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>			0,00	0
<b>18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>			0,00	0
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>1.825.012.868,23</b>	<b>1.843.679</b>

Jahresabschlussbilanz zum 31. Dezember 2022 der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

Passivseite

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
a) begebene Namenspfandbriefe		166.972.799,47		209.601
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe				
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR 166.972.799,47			
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR 0,00			0
c) andere Verbindlichkeiten		2.390.872,68	169.363.672,15	8.650
darunter: täglich fällig	EUR 0,00			0
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Namenspfandbriefe				
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR 0,00			0
EUR 0,00				0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR 0,00			0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR 0,00			0
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>				
a) begebene Namenspfandbriefe		602.587.691,80		609.924
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR 602.587.691,80			
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR 0,00			0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		0,00		5.001
c) Spareinlagen				
ca) mit vereinbarter Kündigungsfrist				
von drei Monaten	0,00			
cb) mit vereinbarter Kündigungsfrist				
von mehr als drei Monaten	0,00			
d) andere Verbindlichkeiten		507.127.082,28	1.109.714.774,08	570.533
darunter: täglich fällig	EUR 0,00			0
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber				
ausgehändigte Namenspfandbriefe				
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR 0,00			0
EUR 0,00				0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR 0,00			0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR 0,00			0
<b>3. Verbrieftete Verbindlichkeiten</b>				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenpfandbriefe		391.954.135,56		305.548
davon Hypothekenpfandbriefe	EUR 391.954.135,56			
davon Schiffshypothekenpfandbriefe	EUR 0,00			305.548
ab) Öffentliche Pfandbriefe		0,00		0
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	391.954.135,56	0
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten		0,00	391.954.135,56	0
darunter Geldmarktpapiere	EUR 0,00			0
<b>3a. Handelsbestand</b>			0,00	0
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>			0,00	0
darunter: Treuhankredite	EUR 0,00			
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>			24.294.226,83	2.741
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		430.229,98		624
b) andere		0,00	430.229,98	0
<b>6a. Passive latente Steuern</b>			0,00	0
<b>7. Rückstellungen</b>				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		0
b) Steuerrückstellungen		0,24		1.979
c) andere Rückstellungen		699.450,00	699.450,24	754
<b>8. (weggefallen)</b>				
<b>9. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>			30.000.000,00	30.000
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig EUR	0,00			0
<b>10. Genussrechtkapital</b>			0,00	0
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig EUR	0,00			0
<b>11. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>			0,00	0
<b>12. Eigenkapital</b>				
a) gezeichnetes Kapital		31.660.000,00		31.660
b) Kapitalrücklage		62.663.200,00		62.663
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage	0,00			0
cb) Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00			0
cc) satzungsmäßige Rücklagen	0,00			0
cd) andere Gewinnrücklagen	100.000,00	100.000,00		100
d) <b>Bilanzgewinn</b>		4.133.179,39	98.556.379,39	3.901
	<b>Summe der Passiva</b>		<b>1.825.012.868,23</b>	<b>1.843.679</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>				
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln		0,00		0
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen		0,00		0
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		0,00	0,00	0
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>				
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften		0,00		0
b) Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0,00		0
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		10.132.408,38	10.132.408,38	29.279

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

### Aufwendungen

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Zinsaufwendungen</b> abzgl. positive Zinsen	19.647.661,61 <hr/> 3.077,75	<hr/> 19.644.583,86		21.755 <hr/> -14
<b>2. Provisionsaufwendungen</b>		77.173,32		96
<b>3. Nettoaufwand des Handelsbestands</b>		0,00		0
<b>4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	3.199.942,95			3.007
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung	486.306,92	3.686.249,87		498
EUR      71.050,33 (Vj. TEUR 78)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen	5.314.537,95	9.000.787,82		4.861
<b>5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>		23.278,95		24
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		0,00		0
<b>7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		993.145,58		581
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere</b>		0,00		0
<b>9. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		0,00		0
<b>10. (weggefallen)</b>		0,00		0
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>		0,00		0
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		683.058,12		1.622
<b>13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen</b>		188,00		0
<b>14. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführt Gewinne</b>		0,00		0
<b>15. Jahresüberschuss</b>		231.949,71		1.793
	<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>30.654.165,36</b>		<b>34.224</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

### Erträge

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Zinserträge aus</b>			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften abzgl. negativer Zinsen	29.857.949,95	34.541,68	33.882 -44
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen abzgl. negativer Zinsen	484.230,61	0,00	-24 0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>2. Laufende Erträge aus</b>			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00	0,00	0
b) Beteiligungen	0,00	0,00	0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>4. Provisionserträge aus</b>			
a) Kreditgeschäft	41.535,00	41.535,00	98
b) Dienstleistungen	175.282,72	175.282,72	216.817,72 179
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>5. Nettoertrag des Handelsbestands</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagenvermögen behandelten Wertpapieren</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>8. Sonstige betriebliche Erträge</b>		129.708,76	132
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>9. (weggefallen)</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>10. Außerordentliche Erträge</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>11. Erträge aus Verlustübernahme</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>		0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Summe der Erträge</b>	<b>30.654.165,36</b>	<b>34.224</b>	
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Jahresüberschuss</b>	231.949,71	231.949,71	1.793
<b>2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	3.901.229,68	3.901.229,68	2.108
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage</b>	4.133.179,39	4.133.179,39	3.901
	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen</b>	4.133.179,39	4.133.179,39	3.901
a) aus der gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00	0
b) aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	0
c) aus satzungsmäßigen Rücklagen	0,00	0,00	0
d) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>5. Entnahmen aus Genussrechtskapital</b>	4.133.179,39	4.133.179,39	3.901
	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>6. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>	4.133.179,39	4.133.179,39	3.901
a) in die gesetzlichen Rücklage	0,00	0,00	0
b) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00	0,00	0
c) in satzungsmäßigen Rücklagen	0,00	0,00	0
d) in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>7. Wiederauffüllung des Genussrechtskapitals</b>	4.133.179,39	4.133.179,39	3.901
	0,00	0,00	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>8. Bilanzgewinn</b>	<b>4.133.179,39</b>	<b>4.133.179,39</b>	<b>3.901</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## Eigenkapitalspiegel der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft

Gezeich-netes Kapital	Eigenkapital des Unternehmens						Eigen- kapital Summe	
	Rücklagen				Gewinn-vortrag/ Verlust-vortrag			
	Kapitalrücklage			Gewinn-rücklagen				
	nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Summe	andere Gewinn- rücklagen				
<b>Stand am 31. Dezember 2021 in T€</b>	31.660	54.115	8.549	62.664	100	62.764	3.901 98.325	
<b>Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B. :</b>	0	0	0	0	0	0	0	
Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	
Erwerb/ Veräußerung eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	
Einzahlung von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen</b>	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen</b>	0	0	+/-0.000	0	0	0	0	
<b>Ausschüttung</b>	0	0	0	0	0	0	+/-0.000 0	
<b>Währungsumrechnung</b>	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Sonstige Veränderungen</b>	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	0	0	0	0	0	0	232 232	
<b>Stand am 31. Dezember 2022 in T€</b>	31.660	54.115	8.549	62.664	100	62.764	4.133 98.557	

Den Gesellschaftern stehen am 31.12.2022 TEUR 4.133 zur Ausschüttung zur Verfügung.

## Kapitalflussrechnung M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

( indirekte Methode )

	TEUR	TEUR
	2022	2021
1. Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	232	1.793
2. +/- Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen, Sach- und Finanzanlagen	1.016	582
3. +/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-55	-142
4. +/- Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5. +/- Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. +/- Sonstige Anpassungen (Saldo)	0	0
7. +/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	-1.126	4.971
8. +/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	60.957	-21.439
9. +/- Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	15.055	2.835
10. +/- Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	16.195	11.500
11. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-49.000	21.000
12. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-76.350	-43.750
13. +/- Zunahme/Abnahme verbriefteter Verbindlichkeiten	85.800	2.750
14. +/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	21.007	567
15. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge*	-10.663	-12.074
16. +/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
17. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	683	1.622
18. + Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen*	28.541	34.314
19. - Gezahlte Zinsen*	-18.318	-24.060
20. + Außerordentliche Einzahlungen	0	0
21. - Außerordentliche Auszahlungen	0	0
22. +/- Ertragsteuerzahlungen	-2.660	-988
23. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	71.314	-20.519
24. + Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	15.500	3.600
25. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-18.660	0
26. + Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
27. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12	-28
28. + Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
29. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
30. +/- Mittelveränderungen aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
31. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
32. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
33. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.172	3.572
34. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	1.254
35. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	836
36. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
37. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
38. + Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
39. - Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
40. - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-1.254
41. - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	-836
42. +/- Mittelveränderungen aus sonstigem Kapital (Saldo)	0	0
43. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	0
44. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 23, 33, 43)	68.142	-16.947
45. +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.395	32.342
47. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	83.537	15.395



*Anhang*

# ANHANG der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

## I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes und des Pfandbriefgesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG (Sitz in Hamburg) ist im Handelsregister Hamburg mit der Nummer HRB 58677 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Bank umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung, den Eigenkapitalspiegel und den Anhang. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung basiert auf den Formblättern 1 und 2 der RechKredV.

## II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Alle Forderungen sind mit dem Nennwert gemäß § 340e Abs. 2 HGB bilanziert. Der Unterschied zwischen Auszahlungsbetrag und Nennbetrag ist als Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Allen erkennbaren Einzelrisiken im Kreditgeschäft wurde durch Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Im Geschäftsjahr erfolgte erstmals die Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen nach Anforderungen des IDW RS BFA 7. Die Bank verwendet hierbei das Bewertungsvereinfachungsverfahren des 12 Monats-Expected Loss. Die Schätzung der Höhe des erwarteten Verlusts erfolgt ohne eine Anrechnung von Bonitätsprämien über einen Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten.

Die Bank konnte zum 31. Dezember 2022 nachweisen, dass der durchschnittliche erwartete Verlust mit der zum Zeitpunkt festgelegten durchschnittlichen Bonitätsprämie für die entsprechende Restlaufzeit vergleichbar ist (Ausgleichsvermutung). Daher erfolgt die Schätzung der Höhe des erwarteten Verlusts ohne eine Anrechnung von Bonitätsprämien über einen Betrachtungszeitraum von zwölf Monaten. Der Umstellungseffekt beträgt TEUR 352.

Wertpapiere werden in der Bilanz unter dem Posten Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere ausgewiesen. Wertpapiere der Liquiditätsreserve werden gemäß § 253 Abs. 4 HGB nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Wertpapiere des Anlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden gemäß § 253 Abs. 3 HGB außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Soweit die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen, erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 HGB eine Wertaufholung.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Wertpapieren erfolgt grundsätzlich anhand des notierten Preises auf einem aktiven Markt (Mark-to-Market). Zum 31. Dezember 2022 befanden sich keine Wertpapiere von inaktiven Märkten im Bestand.

Anlagewerte und Sachanlagen werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit den um die linearen planmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter sind von untergeordneter Bedeutung und werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2, 2a EStG mit einem Sammelposten berücksichtigt und über 5 Jahre abgeschrieben.

Abzugrenzende Zinsen sind in dem jeweiligen Bilanzposten einbezogen. Eine Ausnahme bilden die anteiligen Zinsen für nachrangige Verbindlichkeiten, welche unter dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ passiviert werden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber Kunden sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Unterschied zwischen dem Nennbetrag der Verbindlichkeiten und ihrem Ausgabebetrag wird in die Rechnungsabgrenzung eingestellt und linear vereinnahmt.

Die Bank setzt derivative Finanzinstrumente zur Steuerung des allgemeinen Zinsrisikos (Gesamtbanksteuerung) ein. Sämtliche Derivate sind dem Nichthandelsbestand zugeordnet. Für Derivate des Nichthandelsbestands gilt der Grundsatz der Nichtbilanzierung von schwebenden Geschäften.

Entsprechend der Anforderung von IDW RS BFA 3 erfolgt der Nachweis der verlustfreien Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs durch eine Berechnung auf Grundlage der barwertigen Betrachtungsweise. In die Berechnung fließen alle bilanziellen und außerbilanziellen zinsbezogenen Finanzinstru-

mente ein. Der Berechnung wird als Saldierungsbereich – entsprechend des Refinanzierungszusammenhangs – das gesamte Bankbuch zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Berechnung werden den handelsrechtlichen Buchwerten der bilanziellen und außerbilanziellen Finanzinstrumente des Bankbuchs die zinsinduzierten Barwerte gegenübergestellt und von dem positiven Überschuss der Barwerte über die Buchwerte die barwertig ermittelten Risikokosten und Verwaltungskosten abgezogen. Ein möglicher negativer Saldo dieser Berechnung würde als Drohverlustrückstellung unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Per 31. Dezember 2022 war die Bildung einer Rückstellung nicht erforderlich.

Die Steuerrückstellungen und anderen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Alle übrigen Bilanzposten sowie die unter der Bilanz ausgewiesenen Positionen werden zum Nennbetrag bilanziert.

Aufgrund abweichender Bewertungsvorschriften zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen zum Bilanzstichtag latente Steuern. Die Bank macht von dem Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB Gebrauch und verzichtet auf den Ausweis eines Aktivüberhangs an latenten Steuern.

Negative Zinsen werden im Zinsaufwand und -ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer Vorspalte separat ausgewiesen.

Für den Ausweis der Zinsen aus Zinsswaps zur Bankbuchsteuerung werden die Zinserträge und Zinsaufwendungen je Zinsswap saldiert, um deren produktbezogenen Ergebnisbeitrag besser abzubilden.

Aufwendungen aus Abschreibungen auf wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere werden gemäß § 340c Abs. 2 HGB mit den Erträgen aus Zuschreibungen zu solchen Vermögensgegenständen verrechnet. Der saldierte Ertrag bzw. Aufwand wird als ein Ergebnisposten in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. In Anwendung des § 34 Abs. 3 RechKredV erfolgt im Anhang keine Einzelaufstellung zu den Abschreibungen und Zuschreibungen auf wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere.

### III. ANGABEN ZUR BILANZ

#### 1. Aktivseite

##### Fristengliederung

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	8.508	5.995
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
- länger als fünf Jahre	0	0
<b>Ins gesamt</b>	<b>8.508</b>	<b>5.995</b>
<b>Forderungen an Kunden</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	52.118	30.901
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	80.892	68.446
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	617.293	565.619
- länger als fünf Jahre	852.722	998.988
<b>Ins gesamt</b>	<b>1.603.025</b>	<b>1.663.954</b>
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>		
- davon im Folgejahr fällig werdend	128.029	140.217
	50.500	28.100

##### Börsenfähige Wertpapiere

Alle Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von TEUR 128.029 (Vj. 140.217) sind börsennotiert.

##### Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs-kosten 01.01.2022	Zugänge Ifd. Gl 2022	Abgänge Ifd. Gl 2022	Anschaffungs-kosten 31.12.2022	Abschreibungen (kummiuiert) 01.01.2022	Abschreibungen Ifd. Gl 2022	Abgänge Ifd. Gl 2022	Abschreibungen (kummiuiert) 31.12.2022	Buchwert Stand 31.12.2022	Buchwert Stand 01.01.2022
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Anlagegewerte	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sachanlagen	396	14	0	410	312	23	0	335	75
Finanzanlagen				Es wurde von der Zusammenfassungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht				78.943	75.949
	396	14	0	410	312	23	0	335	76.034

Die Sachanlagen setzen sich vollständig aus Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen und werden im Rahmen der eigenen Tätigkeit benutzt.

Aus dem Bilanzposten 5 der Aktiva "Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere" wurden Wertpapiere mit einem Volumen von nominal TEUR 80.000 (Vj. 75.500) entsprechend ihrer Einordnung als langfristiges Kommunalkreditgeschäft im Rahmen der Vorgabe des Pfandbriefgesetzes als Anlagevermögen behandelt und mit fortgeführt Anschaffungskosten bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Für die Buchwerte in Höhe von TEUR 78.943 (Vj. 7.542) bestehen stille Lasten in Höhe von TEUR 1.239 (Vj. 6).

#### Sonstige Vermögensgegenstände

In diesem Bilanzposten wird ein Betrag in Höhe von TEUR 782 (Vj. 16.867) ausgewiesen.  
Es handelt sich hierbei insbesondere um Steuerforderungen aus der Vorauszahlung für das Jahr 2022 in Höhe von TEUR 775.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

	2022 TEUR	2021 TEUR
Emissionsdisagio aus Schuldverschreibungen	1.057	1.167
<u>Sonstige</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Insgesamt</b>	<b>1.057</b>	<b>1.167</b>

## 2. Passivseite

#### Fristengliederung

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	23.364	23.251
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	13.000	30.000
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	101.000	123.000
- länger als fünf Jahre	32.000	42.000
<b>Insgesamt</b>	<b>169.364</b>	<b>218.251</b>

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	113.045	156.587
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	340.520	352.520
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	463.150	407.250
- länger als fünf Jahre	193.000	269.100
<b>Insgesamt</b>	<b>1.109.715</b>	<b>1.185.457</b>

#### Verbrieftete Verbindlichkeiten

Von den begebenen Schuldverschreibungen sind in 2023 TEUR 12.250 fällig.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

In diesem Bilanzposten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 91 (Vj. 67), hinterlegte Barsicherheit im Zusammenhang mit der Stellung von Sicherheiten für Derivate in Höhe von TEUR 22.250 (Vj. 0), anteilige Zinsen nachrangiger Darlehen in Höhe von TEUR 478 (Vj. 478) und nach dem Bilanzstichtag fällige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.475 (Vj. 2.195) enthalten.

Rechnungsabgrenzungsposten

	2022 TEUR	2021 TEUR
Damnum aus Forderungen	413	590
Agio aus Schuldverschreibungen	17	34
Insgesamt	430	624

Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Personalrückstellungen, Aufsichtsratsvergütung und Prüfungskosten.

Nachrangige Verbindlichkeiten

2022 TEUR	2021 TEUR
30.000	30.000

Bei den nachrangigen Verbindlichkeiten entfallen auf einzelne Abschnitte die nachstehenden Beträge:

Nominal EUR	Zins in %	Fälligkeit
20.000.000,00	2,77	17.08.2026
4.000.000,00	4,00	keine
6.000.000,00	4,00	keine
<b>30.000.000,00</b>		

In den Bedingungen wurde vereinbart, dass die Einlagen über die gesamte Laufzeit zur Verfügung gestellt werden und bei Insolvenz/Liquidation des Instituts eine nachrangige Befriedigung der Gläubiger erfolgt. In Höhe von TEUR 20.000 (Vj. 20.000) wird ein nachrangiges Schuldscheindarlehen ausgewiesen, dessen Bedingungen Art. 62 in Verbindung mit Art. 63 CRR entsprechen. Umwandlungen in Kapital oder in eine andere Schuldform sind nicht vereinbart. Im Gesamtumfang von TEUR 10.000 wurden nachrangige Namensschuldverschreibungen emittiert, die aufsichtsrechtlich als zusätzliches Kernkapital (AT1) anerkannt sind. Die Instrumente sind erstmalig im November 2023 und danach alle fünf Jahre von der Bank nach Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde kündbar. Bei Eintritt eines Auslöseergebnisses erfolgt eine Herababschreibung des Nennbetrags bzw. des Rückzahlungsbetrags. Vorzeitige Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

Die Zinsaufwendungen für nachrangige Verbindlichkeiten belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 954 (Vj. 954).

Gezeichnetes Kapital

Es ergab sich keine Veränderung des gezeichneten Kapitals zum Vorjahr.

Anzahl und Nennbetrag der Aktien

Das gezeichnete und voll einbezahlte Aktienkapital beträgt TEUR 31.660 und ist in 31.660.000 auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2022.

Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Eventualverbindlichkeiten.

Andere Verpflichtungen

	2022 TEUR	2021 TEUR
Unwiderrufliche Kreditzusagen	10.132	29.279

Die unwiderruflichen Kreditzusagen sind vertraglich kontrahiert. Die Inanspruchnahmen sind u.a. davon abhängig, ob bestehende Auflagen zur Erfüllung gelangen, im Bau befindliche Objekte den erforderlichen Bautenstand erreicht haben und die vereinbarten Sicherheiten gestellt wurden.

**IV. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Zinserträge/Zinsaufwendungen

Der Zinsertrag beinhaltet TEUR 1.544 aus Finanzierungen im Ausland.

Provisionserträge

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus dem Kreditgeschäft in Höhe von TEUR 42 (Vj. 98) sowie Erträge, die im Wesentlichen aus laufenden Konsortialführungsgebühren TEUR 163 und Geschäftsbesorgungen im Zusammenhang mit dem Kreditgeschäft für die M.M.Warburg & CO erzielt wurden in Höhe von TEUR 12 (Vj. 12).

Sonstige betriebliche Erträge

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Erstattung von Sachkosten aus Vorjahren (TEUR 16), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 107) und Erträge aus dem Wertpapiergeschäft (TEUR 5).

Verwaltungsaufwendungen/AfA

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 5.315 (Vj. 4.861). Aufwandsschwerpunkt sind nach wie vor Kosten im Bereich EDV mit TEUR 1.834 (Vj. 1.779) sowie Aufwendungen füraufsichtsrechtliche Anforderungen, insbesondere die Bankenabgabe mit TEUR 1.251 (Vj. 1.050).

Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen/GWG wurden in Höhe von TEUR 23 (Vj. 24) vorgenommen. Im Berichtsjahr erfolgten keine außerordentlichen Abschreibungen (Vj. -).

Zu-/Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere

Die Zu- und Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere betreffen im Wesentlichen Wertpapiere der Liquiditätsreserve. Es entstanden Einlösungsverluste in Höhe von TEUR 30. Im Rahmen eines Forderungsverkaufs ist ein Verkaufsverlust in Höhe von TEUR 348 entstanden. Im Geschäftsjahr erfolgte eine anteilige Auflösung der Pauschalwertberichtigung in Höhe von TEUR 360. Der auf die vollständige Anwendung der Vorgaben des IDW RS BFA 7 zurückgehende Umstellungseffekt beträgt TEUR 431. Zusätzlich erfolgte eine Zuführung nach § 340f.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Ertragsteuern enthalten insbesondere Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Jahr 2022.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den gesamten Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Honorar für den Abschlussprüfer

	2022 TEUR	2021 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen lfd. Jahr	318	277
davon Abschlussprüfungsleistungen Vorjahr	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	4
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	318	281

**V. SONSTIGE ANGABEN**Offenlegung nach § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,01 % (Vj. 0,10 %).

Finanzderivate

Im Folgenden werden die dem Anlagebestand zugeordneten derivativen Geschäfte dargestellt:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Nominalbeträge		
Zinsbezogene derivative Geschäfte	722.585	569.408
Insgesamt	722.585	569.408

Die Marktbewertung beträgt saldiert TEUR 22.879 (Vj. -15.420) und setzt sich aus positiven Zeitwerten in Höhe von TEUR 35.113 (Vj. 843) und negativen Zeitwerten in Höhe von TEUR 12.234 (Vj. 16.263) zusammen.

Alle Zeitwerte ließen sich verlässlich auf Basis marktüblicher Bewertungsmodelle ermitteln. Die Bewertungsmodelle umfassen die Discounted Cashflow-Methode sowie Optionspreismodelle. Für die Ermittlung werden ausschließlich beobachtbare Marktdaten verwendet. Die Geschäfte sind bilanzunwirksam.

Kundengruppengliederung im Derivategeschäft

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>OECD Banken</b>	<b>722.585</b>	<b>569.408</b>
Insgesamt	722.585	569.408

Verbundene Unternehmen

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Forderungen an verbundene Unternehmen</b>		
Forderungen an Kreditinstitute	8.419	18.655
Forderungen an Kunden	0	0
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche WP</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	28.513	6.027
Verbindlichkeiten gg. Kunden	0	0
Verbrieite Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten	44.464	44.918

Die Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten bestehen im Zusammenhang mit dem Immobilienkreditgeschäft.

Offenmarktgeschäfte

In 2022 wurden keine Offenmarktkredite in Anspruch genommen. Daher wurden zum Bilanzstichtag keine Wertpapiere als entsprechende Sicherheiten bei der Deutschen Bundesbank verpfändet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Bank hat Miet- und Leasingverträge für bankbetrieblich genutzte Gebäude sowie den Fuhrpark und bestimmte Betriebs- und Geschäftsausstattungen abgeschlossen. Wesentliche Risiken mit einer Auswirkung auf die Beurteilung der Finanzlage der Bank resultieren aus diesen Verträgen nicht. Sämtliche durch die Bank in dieser Form abgeschlossenen Verträge bewegen sich sowohl einzeln als auch in der Summe im geschäftsüblichen Rahmen.

**Deckungsrechnung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 7 RechKredV**

Deckung der umlaufenden Schuldverschreibungen

Mio. EUR	für Hypothekenpfandbriefe		für Öffentliche Pfandbriefe	
	2022	2021	2022	2021
<i>Ordentliche Deckung</i>				
Forderungen an Kreditinstitute				
Immobilienfinanzierungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Kommunalkredite	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen an Kunden				
Hypothekendarlehen	1.261,1	1.234,8	0,0	0,0
Kommunalkredite	0,0	0,0	0,0	1,4
Anleihen öffentlicher Emittenten	0,0	0,0	0,0	12,5
	1.261,1	1.234,8	0,0	13,9
<i>Weitere Deckungswerte</i>				
andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0	0,0	0,0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	65,0	63,0	0,0	0,0
	65,0	63,0	0,0	0,0
Deckungswerte insgesamt	1.326,1	1.297,8	0,0	13,9
Deckungspflichtiger Umlauf	1.156,5	1.106,2	0,0	5,0
Die Überdeckung beträgt	169,6	191,6	0,0	8,9

**Pfandbriefe und dafür verwendete Deckung**

Die Berechnung des Risikobarwertes erfolgt nach dem dynamischen Ansatz des § 5 Abs. 1 Nr. 2 PfandBarwertV.

**Hypothekenpfandbriefe**

## a) Deckungsrechnung (gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Pfandbriefgesetz)

	Nominalwert		Risikobarwert				
	2022*	2021*	2022*	2021*			
Hypothekenpfandbriefe	(Mio. EUR)	1.156,5	1.106,2	1.062,7	1.149,9	932,1	1.098,3
darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	1.326,1	1.297,8	1.254,2	1.378,5	1.114,9	1.325,1
darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	(Mio. EUR)	169,6	191,6	191,5	228,6	182,8	226,8
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		14,7	17,3	18,0	19,9	19,6	20,7
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	(Mio. EUR)	169,6	191,6	191,5	228,6		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		14,7	17,3	18,0	19,9		

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 65 Mio. (Vj. EUR 63 Mio.)

b) Laufzeitstruktur (gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 4 Pfandbriefgesetz)

Restlaufzeit:	2022*		2021*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	31,0	124,2	78,0	55,1
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	71,3	34,8	65,2	72,5
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	85,6	64,3	31,0	114,1
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	117,5	91,2	61,3	27,7
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	201,0	250,1	142,6	138,0
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	128,5	217,8	127,0	213,7
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	147,6	145,5	100,5	238,4
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	349,0	396,8	460,6	436,8
> 10 Jahre	25,0	1,4	40,0	1,5

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 65 Mio. (Vj. EUR 63 Mio.).

**Öffentliche Pfandbriefe**

a) Deckungsrechnung (gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Pfandbriefgesetz)

	Nominalwert 2022*	Barwert 2021*	Risikobarwert	
			2022*	2021*
Öffentliche Pfandbriefe	(Mio. EUR)	0,0	5,0	0,0
darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	0,0	13,9	0,0
darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	(Mio. EUR)	0,0	8,9	0,0
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		0,0	178,0	0,0
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	(Mio. EUR)	0,0	8,9	0,0
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		0,0	178,0	0,0
			182,0	180,0

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 12,5 Mio.).

b) Laufzeitstruktur (gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 4 Pfandbriefgesetz)

Restlaufzeit:	2022*		2021*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	0,0	0,00	0,0	0,00
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	0,0	0,00	5,0	7,50
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	0,0	0,00	0,0	5,00
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,10
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,10
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,10
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	0,0	0,00	0,0	1,10
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,00
> 10 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,00

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher Emittenten über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 12,5 Mio.).

**Aufteilung des Deckungsstocks für Hypothekenpfandbriefe**

a) nach Größenklassen (gem. § 28 Abs. 2 Nr. 1a Pfandbriefgesetz)

	2022*	2021*		
	Deckung Mio. EUR	Deckung in %	Deckung Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 300 TEUR	2,9	0,2	3,0	0,2
Mehr als 300 TEUR bis einschließlich 1 Mio. EUR	39,1	3,1	41,9	3,4
Mehr als 1 Mio. bis einschließlich 10 Mio. EUR	638,1	50,6	648,1	52,5
Mehr als 10 Mio. EUR	581,0	46,1	541,8	43,9
Summe	1.261,1	100,0	1.234,8	100,0

\* Die Angaben beinhalten **nicht** die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 65 Mio. (Vj. EUR 63 Mio.)

b) nach Gebieten und Nutzungsarten (gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 1b und c Pfandbriefgesetz)

	2022*	2021*		
	Deckung Mio.EUR	Deckung in %pro Land	Deckung Mio.EUR	Deckung in %pro Land
<b>Deutschland</b>				
Wohnungen	38,5	3,2	6,7	0,6
Einfamilienhäuser	12,7	1,1	23,6	2,0
Mehrfamilienhäuser	232,8	19,5	209,3	18,1
Bürogebäude	721,1	60,4	659,7	57,0
Handelsgebäude	164,1	13,8	195,2	16,9
Industriegebäude	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	24,4	2,0	62,4	5,4
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
	100,0		100,0	
<b>Österreich</b>				
Bürogebäude	10,1	15,0	20,1	25,8
Handelsgebäude	57,4	85,0	39,8	51,1
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0,0	0,0	18,0	23,1
	100,0		100,0	
<b>Gesamt</b>	<b>1.261,1</b>		<b>1.234,8</b>	

\* Die Angaben beinhalten **nicht** die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 65 Mio. (Vj. EUR 63 Mio.)

c) rückständige Leistungen/Zinsen (gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 2 Pfandbriefgesetz)

	2022	2021		
	Mio.EUR	Anzahl	Mio.EUR	Anzahl
Deutschland	0,0	0	0,0	0
Österreich	0,0	0	0,0	0
	0,0	0	0,0	0

## d) Zwangsmaßnahmen (gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 5 Pfandbriefgesetz)

	Anzahl der am 31. Dezember anhängigen			durchgeführte		
	Zwangsversteigerungen		Zwangsverwaltungen	Zwangsversteigerungen		
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Wohnzwecken</b>						
dienende Grundeinheit	0	0	0	0	0	0
gewerblich						
genutzte Grundeinheit	0	0	0	0	0	0
Insgesamt	0	0	0	0	0	0

Im Geschäftsjahr 2022 mussten keine Grundstücke, Schiffe oder Schiffsbauwerke (Vj. -) zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken übernommen werden.

Es bestehen keine Wertberichtigungen auf Zinsrückstände (Vj. -).

Es befinden sich Hypotheken auf Bauplätze in Höhe von EUR 0 Mio. (Vj. 0) in Deckung. Hypotheken für unfertige, noch nicht ertragsfähige Neubauten befinden sich nicht in Deckung (Vj. -).

### Aufteilung des Deckungsstocks für Öffentliche Pfandbriefe

## a) nach Größenklassen (gem. § 28 Abs. 3 Nr. 1 Pfandbriefgesetz)

	2022*		2021*	
	Deckung Mio. EUR	Deckung in %	Deckung Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 10 Mio. EUR	0,0	0,0	13,9	100,0
Mehr als 10 Mio. EUR bis einschließlich 100 Mio. EUR	0,0	0,0	0,0	0,0
Mehr als 100 Mio. EUR	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,0	0,0	13,9	100,0

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 12,5 Mio.).

## b) nach Staaten (gem. § 28 Abs. 3 Nr. 2 Pfandbriefgesetz)

	2022*		Forderungen geschuldet von		sonstige Schuldner gewährleistet durch	
	Deckung Mio.EUR	Deckung in %	Deckung Mio.EUR	Deckung in %	Deckung Mio.EUR	Deckung in %
Deutschland						
Staat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Schuldner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

	2021*		Forderungen geschuldet von		sonstige Schuldner gewährleistet durch	
	Deckung Mio.EUR	Deckung in %	Deckung Mio.EUR	Deckung in %	Deckung Mio.EUR	Deckung in %
Deutschland						
Staat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	12,5	89,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	1,4	10,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Schuldner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	13,9	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 12,5 Mio.).

c) rückständige Leistungen (gem. § 28 Abs. 3 Nr. 3 Pfandbriefgesetz)

Es bestanden keine rückständigen Leistungen auf Forderungen (Vj. -).

#### **Weitere Deckungswerte für Hypothekenpfandbriefe nach § 19 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 PfandBG**

Mio. EUR	für Hypothekenpfandbriefe	
	2022	2021
<b>Gesamtsumme - alle Staaten</b>		
Summe	65,0	63,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		
<i>ingesamt</i>	65,0	63,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EUNr. 575/2013</i>	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	0,0	0,0
<b>Deutschland</b>		
Summe	65,0	63,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		
<i>ingesamt</i>	65,0	63,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EUNr. 575/2013</i>	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	0,0	0,0

#### **Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 und 2 PfandBG**

Mio. EUR	für öffentliche Pfandbriefe	
	2022	2021
<b>Gesamtsumme - alle Staaten</b>		
Summe	0,0	0,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG		
<i>ingesamt</i>	0,0	0,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EUNr. 575/2013</i>	0,0	0,0
<b>Deutschland</b>		
Summe	0,0	0,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG		
<i>ingesamt</i>	0,0	0,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EUNr. 575/2013</i>	0,0	0,0

**Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten**

(gem. § 28 Abs. 1 Nrn. 7, 8, 9, 10, 11 und Abs. 2 Nr. 3 PfandBG)

**Hypothekenpfandbriefe**

		2022	2021
Umlaufende Pfandbriefe	(Mio. EUR)	1.156,5	1.106,2
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	98,1	99,1
<b>Deckungsmasse</b>	(Mio. EUR)	<b>1.326,1</b>	<b>1.297,9</b>
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 12 Abs. 1, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 S.2 2. Halbsatz überschreiten (Mio. EUR)		0,0	0,0
§ 28 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 11			
davon Gesamtbetrag der Werte nach § 19 Abs. 1, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S.7 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 11	(Mio. EUR)	0,0	0,0
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 12	(Mio. EUR)	0,0	0,0
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 12	%	0,0	0,0
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 12		0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	94,7	94,8
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe - seasoning) § 28 Abs. 2 Nr. 4 (Durchschnitt)	Jahre	6,1	5,8
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3 (Durchschnitt)	%	57,1	56,7
<hr/>			
<b>Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 6 PfandBG*</b>			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebenden negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S.3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	(Mio. EUR)	5,3	---
Tag an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1-180)	13,0	---
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	(Mio. EUR)	50,3	---
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Abs. 1 CRR als eingetreten gilt.	(Mio. EUR)	0,0	---

\* Die Vorjahresdaten werden gemäß § 55 PfandBG erst ab Q3 2023 veröffentlicht.

**Öffentliche Pfandbriefe**

		2022	2021
	(Mio. EUR)	%	%
Umlaufende Pfandbriefe	0,0	5,0	
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	0,0	100,0
<b>Deckungsmasse</b>	(Mio. EUR)	0,0	13,9
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2, die die Grenzen nach § 20 Abs. 3 überschreiten § 28 Abs. 1 Nr. 11	(Mio. EUR)	0,0	0,0
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 12	(Mio. EUR)	0,0	0,0
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 überschreiten § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 12	0,0		
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 13	%	0,0	10,3
<b>Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 6 PfandBG*</b>			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebenden negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S.3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	(Mio. EUR)	0,0	---
Tag an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1-180)	0,0	---
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	(Mio. EUR)	0,0	---
<b>Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S.1 Nr.15 PfandBG</b>			
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gem. Art. 178 Abs. 1 CRR als eingetreten gilt.	%	0,0	---

\* Die Vorjahresdaten werden gemäß § 55 PfandBG erst ab Q3 2023 veröffentlicht.

**Nachtragsbericht**

Besondere, erwähnungspflichtige Vorgänge haben sich seit dem Jahreswechsel nicht ergeben. Wesentliche Risiken für die künftige Geschäftsentwicklung der Bank sind derzeit nicht erkennbar.

**Anzahl der Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr 2022 wurden neben zwei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 27 Mitarbeiter (davon 11 Prokuristen) beschäftigt.

## Gesellschaftsorgane

### Aufsichtsrat

Manuela Better – Vorsitzende bis 31.07.2022

- Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Markus Andreas Bolder – ab 05.08.2022, Vorsitzender vom 11.08.2022 bis 17.10.2022

- Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Stephan Schrameier – ab 21.10.2022, Vorsitzender seit 02.11.2022

- Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co) KGaA

Dr. Matthias Brake - stellvertretender Vorsitzender

- Vorsitzender der Vorstände der Landeskrankenhilfe V.V.a.G., Landeslebenshilfe V.V.a.G.

Alexander Stuhlmann

- Tätigkeit in mehreren Aufsichtsräten, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der HSH Nordbank AG

### Vorstand

Thomas Schulze, Hamburg (Markt)– Sprecher des Vorstandes

Andreas Rehfus, Handorf (Marktfolge)

### Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 betragen TEUR 852. Dem Aufsichtsrat wurden TEUR 75 (ohne USt.) vergütet.

### Kredite an Organe

An Mitglieder des Vorstandes wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt; das Gleiche trifft für den Aufsichtsrat zu. Andere Verpflichtungen wurden nicht eingegangen.

### Sonstige Angaben

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG ist gem. § 271 Abs. 2 HGB ein mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH, Hamburg, einbezogen.

Die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA erstellt als bankaufsichtsrechtlich übergeordnetes Unternehmen eine konsolidierte Offenlegung für die M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH.

Der Konzernabschluss der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Hamburg, 24. Februar 2023

M.M.Warburg & CO  
Hypothekenbank AG

## Anlage zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

### Länderspezifische Berichterstattung zum 31. Dezember 2022 gemäß § 26a Abs. 1 KWG

Die länderspezifische Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den Anforderungen gemäß § 26a Abs. 1 des Kreditwesengesetzes erstellt worden. Die Angabe zur geografischen Lage der Gesellschaft bezieht sich auf deren juristischen Sitz, es werden keine Niederlassungen unterhalten.

Um einen sachgerechten Überblick über die Geschäftstätigkeit darzustellen, wird die Umsatzgröße dargestellt als das Ergebnis aus Zinsüberschuss einschließlich laufender Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Provisionsüberschuss und sonstigen betrieblichen Erträgen.

Der Gewinn oder Verlust vor Steuern setzt sich zusammen aus dem Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit, den sonstigen Steuern und dem außerordentlichen Ergebnis.

Die nachfolgende Übersicht enthält die zu veröffentlichen Informationen gemäß § 26a Abs. 1 Satz 2 KWG zur länderspezifischen Berichterstattung:

Firma:	M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft
Art der Tätigkeit:	Kreditinstitut / Pfandbriefbank
Geographische Lage:	Deutschland / Hamburg
Umsatz:	10.932 TEUR
Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger:	29,3 Vollzeitäquivalente
Gewinn vor Steuern:	915 TEUR
Steuern auf Gewinn:	683 TEUR
öffentliche Beihilfen:	keine

**Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S. 3 HGB zum Jahresabschluss und  
dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31.  
Dezember 2022**

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

Hamburg, den 24. Februar 2023

(Thomas Schulze)

(Andreas Rehfus)

Unser Wirtschaftsprüfer, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 am 24. Februar 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

## **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg

### ***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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.

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 § 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 dem Unternehmen 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, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

#### **① Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft**

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

#### **① Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft**

- ① Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten "Forderungen an Kunden" Immobilienfinanzierungen in Höhe von € 1.601,6 Mio (87,7 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für dieses Kreditportfolio besteht zum 31. Dezember 2022 eine bilanzielle Risikovorsorge

bestehend aus Pauschalwertberichtigungen. Die Bemessung der Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft wird insbesondere durch die Struktur und Qualität der Kreditportfolien, gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren und die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Kreditausfälle bestimmt. Die Höhe von Einzelwertberichtigungen bei den Kundenforderungen entspricht der Differenz zwischen dem noch ausstehenden Kreditbetrag und dem niedrigeren Wert, der ihm am Abschlusstichtag beizulegen ist. Bestehende Sicherheiten werden berücksichtigt. Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen erfolgt auf der Grundlage von Ausfallwahrscheinlichkeiten für noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft. Die Wertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft sind zum einen betragsmäßig für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von hoher Bedeutung und zum anderen mit erheblichen Ermessensspielräumen der gesetzlichen Vertreter verbunden. Darüber hinaus haben die angewandten, mit wesentlichen Unsicherheiten behafteten Bewertungsparameter einen bedeutsamen Einfluss auf die Bildung bzw. die Höhe gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Ausgestaltung des relevanten internen Kontrollsysteins der Gesellschaft beurteilt. Dabei haben wir die Geschäftsorganisation, die IT-Systeme und die relevanten Bewertungsmodelle berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die Bewertung der Kundenforderungen, einschließlich der Angemessenheit geschätzter Werte, auf der Basis von Stichproben von Kreditengagements beurteilt. Dabei haben wir unter anderem die vorliegenden Unterlagen der Gesellschaft bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Werthaltigkeit der entsprechenden Sicherheiten gewürdigt. Bei Objektsicherheiten, für die uns die Gesellschaft Wertgutachten vorgelegt hat, haben wir uns ein Verständnis über die zugrunde liegenden Ausgangsdaten, die angewandten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen verschafft, diese kritisch gewürdigt und beurteilt, ob sie innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen. Ferner haben wir zur Beurteilung der Einzel- und Pauschalwertberichtigungen die von der Gesellschaft angewandten Berechnungsmethoden sowie die zugrundeliegenden Annahmen und Parameter gewürdigt. Auf Basis der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen konnten wir uns insgesamt von der Vertretbarkeit der bei der Überprüfung der Werthaltigkeit des Kreditportfolios von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen sowie der Angemessenheit und Wirksamkeit der implementierten Kontrollen der Gesellschaft überzeugen.
- ③ Die Angaben der Gesellschaft zur Bilanzierung und Bewertung von Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft sind im Anhang, Abschnitt II, enthalten.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresfinanzbericht 2022 – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 Gesellschaft 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft 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 § 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsysten 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 der Gesellschaft 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 Unternehmensaktivität 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteem, 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 sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen 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***

### ***Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB***

#### ***Prüfungsurteil***

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei MMWarburg\_Hyp\_AG\_JA+LB\_ESEF-2022-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### ***Grundlage für das Prüfungsurteil***

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

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

*Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. April 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. April 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

***HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS***

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Lutz Meyer.“

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen, in zahlreichen Einzelbesprechungen sowie anhand der regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes eingehend über die Lage der Bank unterrichten lassen, sich hierüber mit dem Vorstand beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben hat der Aufsichtsrat wahrgenommen.

Neben anderen grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik wurden insbesondere die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie der Russland/Ukraine Konflikt, die steigende Inflationsrate oder auch die Konjunkturbeeinträchtigende Lieferkettenproblematik sowie die sich hieraus ergebenden Folgerungen für die Geschäftsstrategien im Kreditgeschäft sowie dessen Refinanzierung ausführlich diskutiert. Daneben wurden regelmäßig die Bilanz- und Ertragsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der sich aus der Corona-Pandemie hierzu ergebenden Fragestellungen und der Erfüllung der umfangreichen aufsichtsrechtlichen Anforderungen – insbesondere auch im Hinblick auf die künftigen Eigenkapitalanforderungen der Bank – sowie die Risikosituation erörtert.

Die Geschäfts- und Risikostrategie der Bank sowie die erweiterte Kredit- und Risikostrategie und die im Rahmen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement vorzulegenden Berichte wurden eingehend behandelt. Weiterhin wurden die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen zu genehmigenden Geschäfte vorgelegt.

Besonderer Fokus lag auf der herausfordernden Liquiditätssituation der Bank, die ihre Ursache in der angespannten Situation an den Kapitalmärkten sowie dem erkannten Strukturproblem bei zu niedriger langfristiger Refinanzierung und zu hohem Termingeschäft bestand. Die Steuerungsmaßnahmen des Vorstandes, wie die Reduzierung des Aktivgeschäfts und Begrenzung auf selektive Prolongationen, hat der Aufsichtsrat unterstützt.

Trotz der sehr hohen Qualität des Kreditportfolios mit einer äußerst moderaten und konservativen Risikostruktur haben sich die Aktionäre der Bank nach sorgfältiger Prüfung alternativer Szenarien dazu entschieden, die von ihnen gehaltenen Aktien der Gesellschaft an die Münchener Hypothekenbank eG zu verkaufen.

Nach ausführlicher Stellungnahme durch den Vorstand und eingehender Beratung hat der Aufsichtsrat in seiner außerordentlichen Sitzung vom 02.11.2022 eine Zustimmung zu dem Verkauf und der Übertragung der gehaltenen Aktien erteilt.

Alle Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse der angesetzten § 44 KWG MaRisk – Prüfung, der Deckungsprüfung sowie der Einlagensicherungsprüfung sind umfassend erörtert worden.

Die Buchführung, der Lagebericht und der Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalspiegel, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sind von der zum Abschlussprüfer bestellten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit dem uningeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Abschlussprüfer hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teilgenommen, über wesentliche Ergebnisse der Prüfung berichtet und

stand allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für weitergehende Informationen zur Verfügung. Dem Ergebnis der Prüfung schließen wir uns an.

Außerdem haben wir den Lagebericht, den Jahresabschluss sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir keine Einwendungen zu erheben.

Wir haben den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt, der damit festgestellt ist. Der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wird gleichfalls gebilligt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz und den hierzu von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, erstellten Prüfungsbericht vorgelegt. Der Bericht des Abschlussprüfers enthält folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war“.

Wir haben den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und stimmen dem hierzu erstatteten Prüfungsbericht zu. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Berichtes über die Beziehungen der Bank zu verbundenen Unternehmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Arbeit.

Der Aufsichtsrat  
Stephan Schrameier (Vorsitzender)

Hamburg, den 28. Februar 2023



M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG  
Colonnaden 5  
20354 Hamburg

Telefon +49 40 35 53 34-0  
Telefax + 49 40 35 53 34-19

E-Mail: warburg.hyp@warburghyp.de  
Internet: [www.warburghyp.de](http://www.warburghyp.de)

Handelsregister Hamburg HRB 58677

Bankverbindung: M.M.Warburg & CO  
IBAN DE62 2012 0100 1000 116009  
BIC: WBCDEHHXXX