



M.M. WARBURG & CO
HYPOTHEKENBANK

Halbjahresfinanzbericht
zum 30. Juni 2022

Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	30.06.22	31.12.21	30.06.21	31.12.20	30.06.20	31.12.19
Darlehenszusagen	65,2	139,3	95,5	182,7	92,3	204,3
davon						
- Immobilienkredite	65,2	139,3	90,5	171,7	81,3	193,2
- Schiffsfinanzierungen	-	-	-	-	-	-
- Kommunalkredite	-	-	5,0	11,0	11,0	11,1
Schuldverschreibungsabsatz	29,0	183,0	97,5	131,0	70,0	81,2
Bilanzsumme	1.823,3	1.843,7	1.849,2	1.863,1	1.922,4	1.833,7
Ergebnis vor Steuern	0,2	3,4	1,2	6,5	1,2	6,7



M.M. WARBURG & CO
HYPOTHEKENBANK

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2022
der M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG

Aufsichtsrat

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

Markus Bolder – *Aufsichtsrat seit 05.08.2022, Vorsitzender seit 11.08.2022* –
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

Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2022

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Research der M.M. Warburg & CO berichtet im Report „Kapitalmarktperspektiven“ vom Juli 2022 zur Wirtschaftsentwicklung folgendes:

„Der russische Angriff auf die Ukraine sowie ein Mix aus hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen hat zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt. Der Internationale Währungsfonds hat seine Wachstumsprognosen für die Weltwirtschaft reduziert, eine weitere Anpassung nach unten ist wahrscheinlich. In Deutschland und in der Eurozone befindet sich die Wirtschaft in einer Phase der Stagflation. Würde Russland die Gasversorgung einstellen, droht eine Rezession. Die wirtschaftliche Lage in den USA ist zwar robuster, doch haben die Anzeichen für eine Wachstumsabschwächung zuletzt deutlich zugenommen. In China leidet die Wirtschaft unter der Corona Nulltoleranzpolitik der Regierung, ein Maßnahmenpaket zur Konjunkturanhebung sowie die Aufhebung des Lockdowns in Schanghai sollten sich aber positiv auswirken. Die Risiken für eine globale Rezession haben zugenommen, politische Risiken und eine noch restriktivere Geldpolitik sorgen für zusätzlichen Gegenwind für die Weltwirtschaft.

Der ohnehin schon starke Inflationsdruck hat bis zuletzt zugenommen. Mittlerweile sind es nicht allein die Energiepreise, die stark ansteigen, sondern auch Nahrungsmittel und Industriegüter verteuern sich deutlich. In vielen Ländern liegt die Inflationsrate weit über der Marke von zwei Prozent und auf einem Niveau, das zuletzt vor 40 Jahren zu beobachten war. Der Höhepunkt der Preisentwicklung könnte zwar erreicht sein, es zeichnet sich aber nur ein langsamer Rückgang ab. Eine Rückkehr zu Raten von weniger als zwei Prozent ist in Europa und in den USA frühestens Ende nächsten Jahres zu erwarten. Vor allem für Schwellenländer mit niedrigem Pro Kopf Einkommen sind die steigenden Nahrungsmittelpreise und die hohen Inflationsraten ein großes Problem.

Der starke Anstieg der Inflation führt fast überall auf der Welt zu einer restriktiveren Geldpolitik. Die US Notenbank hat seit März die Zinswende eingeläutet, weitere Anpassungen sind auf den folgenden Sitzungen wahrscheinlich. Zudem wird die Notenbankbilanz zurückgeführt auch dies wirkt wie eine Zinserhöhung. Die EZB hat zum 1. Juli ihre Anleihekäufe beendet und im Juli eine Zinserhöhung von 50 Basispunkten beschlossen. Eine weitere Straffung der Geldpolitik in den nächsten Monaten ist wahrscheinlich, wenn sich die Wirtschaft bis dahin nicht deutlich abschwächt.“

Der Analyse der M.M. Warburg & CO schließen wir uns an.

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

Die deutliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat zu Verunsicherungen an den Geld- und Kapitalmärkten geführt. Am Anfang des Jahres haben wir eine starke Zurückhaltung der Investoren gespürt, die auch in der Frage nach der zukünftigen Zinspolitik der EZB begründet war.

Die Bankenaufsicht hat zur Abfederung möglicher Risiken im ersten Halbjahr erhöhte Kapitalanforderungen (antizyklischer Kapitalpuffer und Systemrisikopuffer für den Wohnimmobilien Sektor) für die Kreditinstitute erlassen, die ab dem 01.02.2023 anzuwenden sind.

Im Hinblick auf die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir davon aus, dass die europäischen Leitzinsen bis zum Ende dieses Geschäftsjahres weiter erhöht werden.

Laut dem Immobiliendienstleister BNP Paribas wurde mit einem Transaktionsvolumen von rund 30 Mrd. € auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt das Volumen des ersten Halbjahres 2021 deutlich übertroffen, allerdings entfielen rund 17,9 Mrd. € auf das erste Quartal. Mit einem Volumen von 13,1 Mrd. € sind Büroimmobilien nach wie vor die stärkste Assetklasse, auf Logistikimmobilien entfielen 6,6 Mrd. € und auf Einzelhandelsimmobilien 4 Mrd. €. Im Bereich der Wohnimmobilien waren deutlich weniger Großabschlüsse zu verzeichnen, dafür haben die kleinen bis mittleren Transaktionen (bis 100 Mio. €) deutlich zugenommen. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen im ersten Halbjahr dieses Jahres bei 10,3 Mrd. €. Das Research-Unternehmen JonesLangLaSalle geht davon aus, dass das Gesamtjahresvolumen 2022 am deutschen Investmentmarkt mit rund 70 Mrd. € um ca. 37% unter dem Vorjahreswert liegen wird.

Der heftige und historisch starke Zinsanstieg hat zu einer gewissen Starre an den Investmentmärkten geführt. Zum einen haben innerhalb kürzester Zeit diejenigen Investoren ihre Ankaufspläne gestoppt, die mit einem hohen Fremdkapitalanteil agieren, zum anderen warten auch Eigenkapital starke Investoren derzeit erst einmal ab, wie sich die Preise und die allgemeine Marktlage entwickeln werden. Infolgedessen hat die Bereitschaft auf Käuferseite angesichts steigender Finanzierungs- und Baukosten auf breiter Basis nachgelassen. Die gewichtete Spitzenrendite dürfte mittlerweile für Büroobjekte in den Top 7-Metropolen erstmals seit längerem wieder über der 3%-Marke liegen. Verhandlungsprozesse haben sich deutlich verlängert und führten insbesondere in den transaktionsstarken und hochpreisigen Top 7-Metropolen zwischen April und Juni zu einer starken Reduktion des Transaktionsgeschehens. Dazu mag auch gehören, dass sich ein Teil der institutionellen Investoren nun wieder den Anleihenmärkten zuwenden wird und Immobilien ihren alternativlosen Status verlieren werden. Daher stellt sich die Frage, ob die Assetklasse Immobilien ihre Attraktivität inklusive eines adäquaten Risikoaufschlags aufrechterhalten kann, wenn Immobilienrenditen ebenfalls nach oben tendieren. Im Hinblick auf die Inflation werden die realen Anleiherenditen allerdings wieder ins Negative gerückt und der historisch hohe Spread zu Immobilienrenditen wird eher beibehalten. Je stärker die Inflation über den aktuellen Anleiherenditen liegt, umso mehr spricht das für die Immobilie als Kapitalanlage. Die Investoren müssen wieder lernen, die Inflation bei ihren Investmentmodellierungen zu berücksichtigen. Die Zeiten von „schneller, höher, weiter“ sind definitiv vorbei, es besteht aber kein Grund, den Abgang auf den deutschen Investmentmarkt anzustimmen. Liquidität ist nach wie vor vorhanden, die Business Cases müssen allerdings sorgfältiger und spezifischer aufbereitet werden. Einzig im Projektentwicklungssegment, in dem die Mischung aus steigenden Baukosten, gestiegenen Zinsen und womöglich gesunkenen Exit-Faktoren dafür sorgen dürfte, dass manche Kalkulation nicht mehr aufgeht, wird man mit länger andauernder Zurückhaltung rechnen müssen.

Nach Analysen der vdp-Research GmbH verzeichnete das zweite Quartal 2022 mit einem Anstieg des vdp-Immobilienpreisindex um 8,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal einen erneuten Höchstwert. Den stärksten Zuwachs verzeichneten wieder Wohnimmobilien, die sich deutschlandweit um 10,1% verteuerten. Die Preise für Gewerbeimmobilien stiegen um 1,9% gegenüber dem Vorjahresquartal. Für den dortigen Anstieg zeichneten die Büroimmobilienpreise verantwortlich, die im gleichen Zeitraum um 4,1% zulegten. Bei den Preisen für Einzelhandelsimmobilien setzte sich der negative Trend mit einem Minus von 3,5% gegenüber der Vorjahresperiode fort. Die vdp-Research GmbH weist allerdings darauf hin, dass der Immobilienmarkt traditionell der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit Zeitverzögerung folgt und die konjunkturellen Belastungsfaktoren noch nicht in der Indexentwicklung abzulesen sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Folgen, die sich aus dem anhaltenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine ergeben, die damit zusammenhängende Energiekrise und eine weitere konjunkturelle Eintrübung – bis hin zur Gefahr einer schweren Rezession – Auswirkungen auf die Preisentwicklung und das Transaktionsvolumen im Immobilienbereich haben könnten, die derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Geschäftsverlauf der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

Die Geschäftsentwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG war im ersten Halbjahr 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.

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 ersten Halbjahr dieses Jahres deutlich eingetrübt. Obwohl es uns im ersten Halbjahr nicht gelungen ist, Pfandbriefe auf dem Niveau der Vorjahre abzusetzen, konnten unsere Refinanzierungsbedürfnisse durch andere Instrumente stets vollumfänglich erfüllt und die aufsichtsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Mit unseren Gremien wurde im Frühjahr dieses Jahres 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 9). Dies führt zu einer Stärkung unserer zukünftigen Eigenkapitalbasis.

Das Zusagevolumen von rund 65,2 Mio. € lag daher erwartungsgemäß unter dem Vorjahreswert zum 30.06.2021 von 90,5 Mio. €. Trotz vorgenannter Maßnahmen lag der Bestand im Immobilienkreditbereich im ersten Halbjahr mit 1.648 Mio. € nur rd. 1,0% unter dem Vorjahreswert zum 30.06.2021 von 1.664 Mio. € und nur unwesentlich unter dem Jahresendwert zum 31.12.2021 von 1.657 Mio. €.

In dem Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 erfolgten keine Wertpapierkäufe für unseren Liquiditätsbestand (Vj. 30.06 5,0 Mio. €). Für die sichernde Überdeckung des Hypothekendeckungsstockes wurden analog des Vorjahres keine Anleihen von Bundesländern und für den Kommunaldeckungsstock keine Wertpapiere erworben.

Die Bestände in unserem Kreditportfolio setzen sich gemäß der standardisierten Berichterstattung unseres quartalsweisen Kreditrisikoberichtes als Teil des Gesamtrisikoberichtes nach den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) wie folgt zusammen:

Gesamtkreditportfolio	Inanspruchnahme zum 30.06.2022 in Mio. €	Anteil in %	Inanspruchnahme zum 30.06.2021 in Mio. €	Anteil in %
Immobilienkredite	1.647,9	89,7	1.664,1	87,4
Banken/Kommunalkredite	167,2	9,1	162,0	8,5
sonstige Kredite	5,6	0,3	8,6	0,5
offene Kreditzusagen	16,0	0,9	69,1	3,6
	1.836,7	100,0	1.903,8	100,0

Immobilienkredite nach Ländern	Inanspruchnahme zum 30.06.2022 in Mio. €	Anteil in %	Inanspruchnahme zum 30.06.2021 in Mio. €	Anteil in %
Deutschland	1.554,5	94,3	1.540,2	92,6
Österreich	93,4	5,7	123,9	7,4
	1.647,9	100,0	1.664,1	100,0

Immobilienkredite nach Nutzungsarten	Inanspruchnahme zum 30.06.2022		Inanspruchnahme zum 30.06.2021	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Wohnungen	14,2	0,9	5,9	0,4
Einfamilienhäuser	14,4	0,9	32,4	1,9
Mehrfamilienhäuser	339,2	20,6	347,1	20,9
Bürogebäude	940,5	57,1	882,5	53,0
Handelsgebäude	263,0	16,0	341,5	20,5
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	73,9	4,5	50,4	3,0
Bauplätze	2,7	0,2	4,3	0,3
	1.647,9	100,0	1.664,1	100,0

Immobilienkredite nach Bundesländern	Inanspruchnahme zum 30.06.2022 in Mio. €	Anteil in %	Inanspruchnahme zum 30.06.2021 in Mio. €	Anteil in %
Berlin	371,5	23,9	354,0	23,0
Nordrhein-Westfalen	318,1	20,5	278,1	18,1
Hamburg	115,2	7,4	138,6	9,0
Bayern	143,8	9,3	170,7	11,1
Sachsen	77,7	5,0	82,1	5,3
Hessen	128,5	8,3	137,0	8,9
Niedersachsen	120,3	7,7	118,9	7,7
Baden-Württemberg	45,0	2,9	45,5	3,0
Schleswig-Holstein	64,0	4,1	60,1	3,9
Sonstige	170,4	11,0	155,2	10,1
	1.554,5	100,0	1.540,2	100,0

Angesichts unserer Struktur des Kommunalkreditgeschäftes mit ausschließlich inländischen öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Schuldern waren wie in den Vorjahren keine bonitätsbedingten Wertkorrekturen erforderlich. Die Qualität unseres Kreditbestandes ist unverändert gut. Dies zeigt sich auch an leicht verbesserten Ratingergebnissen der Kreditnehmer. Zum 30.06.2022 befanden sich keine Engagements in der Intensivbetreuung und es bestanden keine Sanierungs- oder Abwicklungskredite.

Die Refinanzierungssituation war im ersten Halbjahr 2022 durch die schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt, die zu Verunsicherungen an den Geld- und Kapitalmärkten geführt haben. Trotz des sehr schwierigen Umfeldes konnten kurz- und langfristige Refinanzierungen für das Aktivgeschäft in erforderlichem Umfang realisiert werden. Der Pfandbriefabsatz lag hierbei mit 29 Mio. € bis zum 30. Juni 2022 deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (Vj. 30.06. 97,5 Mio. €).

Ertragslage

Angaben in T€	30.06.2022	30.06.2021	Veränderung in %
Zinsüberschuss	5.156	5.411	-4,7
Provisionsüberschuss	89	75	18,7
Verwaltungsaufwand	4.652	4.024	15,6
Betriebsergebnis	593	1.462	-59,4
Sonstige Erträge / Aufwendungen inkl. Risikovorsorge	-368	-257	43,2
Ergebnis vor Steuern	225	1.205	-81,3

Die Ertragslage der M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG wurde durch die im Hinblick auf die Reduzierung der risikogewichteten Aktiva restriktive Kreditvergabe geprägt und durch die hohen vorzeitigen Rückzahlungen der vergangenen Jahre belastet.

Erfreulicherweise ist es im ersten Halbjahr gelungen, sowohl im Neugeschäft als auch bei den Prolongationen von Darlehen steigende Margen zu generieren. Die Durchschnittsmargen in diesen Bereichen lagen über unseren Planannahmen. Die hohen Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen im ersten Halbjahr 2021 wurden im Berichtszeitraum –wie bereits in unseren Planungen berücksichtigt- nicht in gleicher Höhe vereinnahmt. Dies hat dazu geführt, dass sich der Zinsüberschuss gegenüber dem Wert zum 30.06.2021 um rd. 4,7% auf T€ 5.156 reduziert hat.

Im Rahmen des Verwaltungsaufwandes lagen die Personalkosten im Rahmen unserer Planungen. Die anderen Verwaltungsaufwendungen lagen per 30.06.2022 mit 4% leicht über den Planungen und dem Forecast. Die sonstigen Erträge / Aufwendungen einschließlich Risikovorsorge per 30. Juni 2022 sind im Wesentlichen geprägt durch ein negatives Ergebnis aus der Bewertung der Wertpapiere der Liquiditätsreserve (T€ 350) und Pauschalwertberichtigungen von T€ 60. Dem standen betriebliche Erträge u.a. durch die Auflösung von Rückstellungen gegenüber.

Insgesamt liegt das Ergebnis vor Steuern rund 1 Mio. € unter dem des Vorjahres.

Vermögens- und Finanzlage

Angaben in T€	30.06.2022	30.06.2021	Veränderung in %
Barreserve / Guthaben bei Zentralnotenbanken	27.404	372	>100
Forderungen an Kreditinstitute	7.495	7.947	-5,7
Forderungen an Kunden	1.654.605	1.675.601	-1,3
Wertpapiere	129.767	140.579	-7,7
Sonstige Aktiva p.p.	4.024	24.685	-83,7
Summe Aktiva	1.823.295	1.849.184	-1,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.297	186.517	-8,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.208.221	1.200.760	0,6
Verbriefte Verbindlichkeiten	300.845	328.408	-8,4
Sonstige Passiva p.p.	15.608	6.968	>100
Nachrangige Verbindlichkeiten	30.000	30.000	0,0
Eigenkapital (ohne Gewinn lfd. Jahr)	98.324	96.531	1,9
Summe Passiva	1.823.295	1.849.184	-1,4
Offene Kreditzusagen	15.988	69.114	-76,9

Unsere Bilanzsumme lag zum 30. Juni 2022 um 1,4% unter dem Vorjahreswert am Halbjahresende 2021.

Aufgrund erhöhter kurzfristiger Geldanlagen lag das Notenbankguthaben deutlich über dem Vorjahreswert. Insgesamt gegenüber dem Vorjahreszeitraum niedrigerer Darlehensauszahlungen und höherer Darlehenstilgungen haben dazu geführt, dass die Forderungen an Kunden um 1,3% unter dem Vorjahreswert zum 30. Juni 2021 sowie 2% unter dem Budgetwert und unserem im Frühjahr dieses Jahres erstellten Forecast lagen.

Der reduzierte Immobilienkreditbestand hat zu einer Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der verbrieften Verbindlichkeiten um insgesamt 8,5% gegenüber dem Vorjahr geführt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals erfolgte durch die in diesem Jahr erfolgte Einstellung in den Gewinnvortrag in Höhe von T€ 1.793.

Der Bestand an noch nicht ausgezahlten zugesagten Neukrediten lag aufgrund der restriktiven Vergabe von Neugeschäften mit rund 16 Mio. € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres.

Im Übrigen ergaben sich keine besonderen strukturellen Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage.

Risikobericht

Zur Beurteilung des Risikomanagements und der im Rahmen der Gesamtbanksteuerung vorgehaltenen organisatorischen Regelungen verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021. Im ersten Quartal dieses Jahres wurde die Methodik zur Bestimmung des Migrationszuschlages im Bereich des Adressenausfallrisikos neu konzipiert. Dies hat per 31.03.2022 zu einer deutlichen Erhöhung des Migrationszuschlages geführt. Ansonsten haben sich im Berichtszeitraum keine grundlegenden Veränderungen zu den im Lagebericht dargestellten Risikoüberwachungssystemen ergeben.

Zu den Adressenausfallrisiken verweisen wir auf die o.a. Darstellung unseres Kundenkreditvolumens. Der auf einem Konfidenzniveau von 99,9% und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Credit Value at Risk inkl. Migrationszuschlag erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreswert und lag zum 30.06.2022 bei T€ 22.497 (30.06.2021 T€ 11.219). Die deutliche Erhöhung des Credit Value at Risk ist im Wesentlichen auf das Derivate Exposure zurückzuführen. Zur Zinssicherung wurden einige Swaps neu abgeschlossen und der Zinsanstieg in den letzten Monaten hat zu einer Erhöhung der Marktwerte für die Swaps geführt. Die Entwicklung der Risikokennzahlen im ersten Halbjahr dieses Jahres hatte zur Folge, dass das Risikolimit für das Adressenausfallrisiko, das im Rahmen der jährlichen Limitfestlegung ab dem 01.01.2022 in Höhe von T€ 20.000 festgelegt wurde (bis 31.12.2021 T€ 16.000), ab dem 27.06.2022 auf T€ 30.000 erhöht werden musste. Die Limitauslastung für Adressenausfallrisiken nach dem Risikotragfähigkeitskonzept belief sich zum Halbjahresende auf 75% (Vj. 70,1%).

Im Bereich der Marktpreisrisiken wird unverändert jedes Vorstandsmitglied täglich über die Gesamtpositionen und die Limitauslastung schriftlich informiert. Das Marktpreisrisiko der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG wird täglich mit einem VaR-Konzept (Konfidenzintervall 99%, Haltedauer 1 Tag) gemessen. Für die Zwecke der Risikotragfähigkeit erfolgt eine Umrechnung auf das 99,9%-Quantil und eine Haltedauer von 250 Tagen. Folgende Werte ergaben sich im ersten Halbjahr:

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
VaR 250 Tage in T€	2.933	2.569	5.492	6.202	4.743	4.188
Limitauslastung in %	32	28	65	75	56	46

Für das Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch ergaben sich nach den aufsichtsrechtlichen Vorgaben für das erste Halbjahr 2022 folgende Werte:

Angaben in %	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Zinsschock + 200 BP	-3,62	-3,49	-4,40	-3,02	-2,84	-2,24
Zinsschock – 200 BP	4,08	5,27	5,59	5,37	5,07	2,55

Die angegebenen Werte zeigen jeweils den größten Risikoauschlag des Monats an.

Die Bestände an offenen Festzinspositionen betragen zum Quartalsende:

Angaben in T€	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022
Offene Festzinspositionen Aktiv	9.331	11.531	3.522
Offene Festzinspositionen Passiv	37.798	12.128	23.351

Hinsichtlich der Erfüllung der Anforderungen der Mindestliquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR) ergaben sich im ersten Halbjahr 2022 LCR-Kennzahlen zwischen 539,82% und 1.512,07%. Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) betrug zu den Meldestichtagen 31.03.2022 und 30.06.2022 107,81% bzw. 105,19%. Fälligkeiten haben im zweiten Quartal zu einer Verringerung der Quote geführt. Die Leverage Ratio nach der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Definition liegt mit 5,83% per 30.06.2022 über dem Niveau des Jahresendwertes des Vorjahres von 5,69%.

Das deutlich eingetrübte gesamtwirtschaftliche Umfeld hat zu Verunsicherungen an den Geld- und Kapitalmärkten geführt. Ferner sind die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die zukünftige EZB-Politik mit Unsicherheiten behaftet. Die Ziele unserer Fundingplanung konnten daher zum Berichtsstichtag nicht in voller Höhe erreicht werden. Durch die Nutzung anderer Refinanzierungsinstrumente konnten die aufsichtsrechtlichen Liquiditäts-Kennziffern aber jederzeit eingehalten werden.

Um die Liquiditätssituation zu stärken, wurden diverse Maßnahmen ergriffen. Das Aktivgeschäft wurde temporär angepasst und Neugeschäfte und Prolongationen werden nur noch sehr selektiv vergeben. Zur besseren Steuerung wurden ferner die Reportingpflichten verkürzt.

Die Kernkapitalquote lag zum 30. Juni 2022 bei 11,09% (31.12.2021 10,86%). Die Gesamtkapitalquote nach CRR unter Berücksichtigung sämtlicher Eigenmittel betrug zum 30. Juni 2022 12,78% nach 12,74% zum 31. Dezember 2021. Dabei ergaben sich aus den einzelnen Risikopositionen die nachfolgenden Eigenkapitalanforderungen:

Angaben in T€	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapitalanforderungen für Adressenausfallrisiken	87.851	77.484
Eigenkapitalanforderungen für Marktpreisrisikopositionen	-	-
Eigenkapitalanforderungen für das operationelle Risiko	2.498	2.306
Eigenkapitalanforderungen für Anpassung der Kreditbewertung (CVA)	2.451	1.155
Gesamtsumme	92.800	80.945
<u>bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel</u>		
Hartes Kernkapital	98.324	96.531
Zusätzliches Kernkapital	10.000	10.000
Kernkapital insgesamt nach Abzug von immateriellen Vermögensgegenständen	108.324	106.531
Anrechenbares Ergänzungskapital	0	0
Anrechenbares Ergänzungskapital	16.528	18.510
anrechenbare Eigenmittel insgesamt	124.852	125.041
Gesamtkennziffer	12,78%	12,74%

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

Angaben in T€	31.12.2021	31.03.2022	30.06.2022
Risikodeckungspotenzial barwertnaher Gläubigerschutzansatz	106.531	108.095	107.869
Maximale Verlustobergrenze (genehmigtes Limit)	27.551	31.551	41.551
Risiko zum Stichtag	16.395	25.878	27.758
Inanspruchnahmen Risikodeckungspotenzial	15,39%	23,94%	25,73%

Prognosebericht

Die bisherige wirtschaftliche Entwicklung in diesem Jahr, die Perspektiven für das zweite Halbjahr, die wir eingangs in dem Kapitel „gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ geschildert haben und die durch die Aufsichtsbehörden vorgegebenen erhöhten Kapitalanforderungen haben zu deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen geführt, deren Auswirkungen in dieser Form nicht absehbar waren. Wir haben auf die veränderten Rahmenbedingungen mit entsprechenden Maßnahmen reagiert und passen unseren Prognosebericht für unser Haus aus dem Lagebericht per 31.12.2021 wie folgt an:

Die Einhaltung der neuen Kapitalanforderungen wollen wir u.a. durch einen Abbau der risikogewichteten Aktiva erreichen. Den Verunsicherungen an den Geld- und Kapitalmärkten und der damit verbundenen schwierigen Absatzsituation begegnen wir mit einer sehr selektiven Vergabe von Neukrediten und Prolongationen. Die in unserem Lagebericht zum 31.12.2021 geschilderte moderate Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Bank und den damit verbundenen Bestandsaufbau der Immobilienkredite werden wir daher in diesem Jahr nicht erreichen können. Im nächsten Jahr soll eine Stärkung der Kapitalbasis durch die Aufnahme neuer Nachrangmittel erfolgen und mittelfristig ist eine erneute Ausweitung des Kreditbestandes geplant.

Wir gehen für die Zukunft unverändert von einem stabilen deutschen Immobilienmarkt aus, auch wenn es in einigen Assetklassen zu Preisrückgängen kommen wird bzw. im Bereich der Einzelhandelsimmobilien bereits gekommen ist. Von der Qualität unseres Kreditportfolios, welches durch niedrige Beleihungsausläufe gekennzeichnet ist, sind wir nach wie vor überzeugt.

Wir gehen im Hinblick auf unser Portfolio zwar 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 ausmachen, vornehmen, sollten ausreichende Puffer bei sinkender Markteinschätzung nach wie vor vorhanden sein. Dies gilt –trotz bereits erfolgter Zinserhöhungen- auch für die Kapitaleinstufungsfähigkeit unserer Beleihungsobjekte.

Im Schiffskreditbereich werden weiterhin keine Neugeschäfte abgeschlossen. Im Kommunalkreditgeschäft agieren wir weiterhin hauptsächlich im Rahmen der Pflege unseres Deckungsbestandes bzw. der Liquiditätssteuerung.

Zusammenfassend gehen wir für 2022 vor dem Hintergrund des selektiven Kundenkreditgeschäftes von einer Reduzierung der Bilanzsumme und der risikogewichteten Aktiva aus. Das Zinsergebnis wird zum Jahresende voraussichtlich unter dem des Vorjahres liegen. Die Erträge werden weiterhin zum überwiegenden Teil aus dem Immobilienkreditgeschäft resultieren. Aufgrund des geplanten Wechsels des EDV-Systems haben wir für die nächsten Jahre in unseren Planungen deutlich höhere Kosten für den EDV-Bereich in den Sachkosten berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass sich die Risikokosten im Hinblick auf den insgesamt soliden Immobilienzyklus, die Qualität des Kreditbestandes 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 2022 wird die Cost-Income-Ratio gegenüber dem Wert aus 2021 von 68,5% deutlich steigen. Die Vorsteuerrendite wird unter dem Vorjahreswert erwartet. Die zum 31.12.2021 ausgewiesene Kernkapitalquote und die Eigenmittelquote von 10,86 % bzw. 12,74% werden zum Jahresende 2022 auf diesem Niveau erwartet.

Voraussetzung für die –auch mittelfristige- Umsetzung unserer Strategie ist, dass

- es uns im Kreditbereich gelingt, die zukünftig wieder geplanten Bestandserhöhungen und die Prolongationen von Bestandskrediten zu den kalkulierten Margen zu kontrahieren,
- ein ausreichender Pfandbriefabsatz und die Beschaffung weiterer Mittel am Geldmarkt eine laufende Refinanzierung von Bestands- und Neugeschäft ermöglicht,
- es uns gelingt, die für die in den nächsten Jahren geplante Bestandsausweitung erforderlichen Nachrangmittel am Kapitalmarkt zu beschaffen,
- eine sukzessive Anpassung des Personalbestandes an das Neu- und Bestandsgeschäftsvolumen erfolgen kann,
- die derzeit umzusetzenden und künftig zu erwartenden aufsichtsrechtlichen Regelungen einer Bank mit einem auf die individuelle Beratung und Risikoeinschätzung der Kunden ausgerichteten Geschäftsmodell ausreichend Freiräume ermöglicht und die sich im Zusammenhang mit der Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Verpflichtungen von uns zu tragenden Kosten im tragbaren Rahmen halten,
- die derzeit noch nicht abschließend absehbaren Folgen der Covid-19-Pandemie und des Krieges zwischen Russland und der Ukraine auf den Immobiliensektor zu keiner deutlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen führen.
- die derzeit bestehenden Unsicherheiten an den Geld- und Kapitalmärkte für uns keine negativen Folgen haben

Dieser Zwischenlagebericht 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.

Chancen und Risiken

Die im Lagebericht zum 31. Dezember 2021 dargestellte Beurteilung der Chancen und Risiken für die weitere Geschäftsentwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG besteht unverändert fort.

Hamburg, den 19. August 2022

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



Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2022 der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		1.776,81		1
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken		27.402.381,29		370
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR 27.402.381,29			370
c) Guthaben bei Postgiroämtern		0,00	27.404.158,10	0
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind				
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitel öffentlicher Stellen		0,00		0
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	EUR 0,00			0
b) Wechsel		0,00	0,00	0
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen		0,00		0
b) Kommunalkredite		0,00		0
c) andere Forderungen		7.494.861,35	7.494.861,35	7.947
darunter: täglich fällig	EUR 7.494.861,35			7.947
gegen Beleihung von Wertpapieren				0
EUR 0,00				0
4. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen		1.647.585.776,68		1.665.484
b) Kommunalkredite		1.398.086,65		1.476
c) andere Forderungen		5.621.550,44	1.654.605.413,77	8.641
darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren				0
EUR 0,00				0
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere				
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
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
ba) von öffentlichen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 119.539.913,92	119.539.913,92		130.251
bb) von anderen Emittenten				
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 10.226.712,83	10.226.712,83	129.766.626,75	10
c) eigene Schuldverschreibungen		0,00	129.766.626,75	0
Nennbetrag	EUR 0,00			0
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			0,00	0
6a. Handelsbestand			0,00	0
7. Beteiligungen			0,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR 0,00			
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten	EUR 0,00			
8. Anteile an verbundenen Unternehmen			0,00	0
darunter: an Kreditinstituten	EUR 0,00			
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten	EUR 0,00			
9. Treuhandvermögen			0,00	0
darunter: Treuhandkredite	EUR 0,00			
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch			0,00	0
11. Immaterielle Anlagewerte				
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	EUR 0,00	0,00		
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	EUR 0,00	0,00		
c) Geschäfts- oder Firmenwert	EUR 0,00	0,00		
d) geleistete Anzahlungen	EUR 0,00	0,00	0,00	0
12. Sachanlagen			59.615,16	60
13. Eingefordertes noch nicht eingezahltes Kapital			0,00	0
14. Sonstige Vermögensgegenstände			2.051.138,70	22.106
15. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		1.129.313,00		1.229
b) andere		783.744,66	1.913.057,66	1.290
16. Aktive latente Steuern			0,00	0
17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			0,00	0
18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			0,00	0
Summe der Aktiva			1.823.294.871,49	1.849.183

Passivseite

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Namenspfandbriefe		160.718.241,93		171.993
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe				
EUR	160.718.241,93			171.993
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe				
EUR	0,00			0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		0,00		0
c) andere Verbindlichkeiten		9.578.692,91	170.296.934,84	14.524
darunter: täglich fällig	EUR	0,00		0
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR	0,00		0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden				
a) begebene Namenspfandbriefe		613.648.081,49		615.804
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe				
EUR	613.648.081,49			615.804
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe				
EUR	0,00			0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		5.002.801,37		11.236
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		589.569.724,33	1.208.220.607,19	573.719
darunter: täglich fällig	EUR	9.658,81		35
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR	0,00		0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	EUR	0,00		0
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekendarlehen		300.844.637,10		328.408
davon Hypothekendarlehen	EUR	300.844.637,10		328.408
davon Schiffshypothekendarlehen	EUR	0,00		0
ab) Öffentliche Pfandbriefe		0,00		0
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	300.844.637,10	0
b) andere verbrieftete Verbindlichkeiten		0,00	300.844.637,10	0
darunter Geldmarktpapiere	EUR	0,00		0
3a. Handelsbestand			0,00	0
4. Treuhandverbindlichkeiten			0,00	0
darunter: Treuhandkredite	EUR	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten			14.069.156,11	3.063
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		516.666,85		1.460
b) andere		0,00	516.666,85	0
6a. Passive latente Steuern			0,00	0
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		0
b) Steuerrückstellungen		0,24		1.346
c) andere Rückstellungen		871.713,79	871.714,03	389
8. (weggefallen)				
9. Nachrangige Verbindlichkeiten			30.000.000,00	30.000
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig	EUR	0,00		0
10. Genusssrechtskapital			0,00	0
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig	EUR	0,00		0
11. Fonds für allgemeine Bankrisiken			0,00	0
12. Eigenkapital				
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) Bilanzgewinn		4.051.955,37	98.475.155,37	2.818
Summe der Passiva			1.823.294.871,49	1.849.183

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Eventualverbindlichkeiten			
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechslen		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
2. Andere Verpflichtungen			
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften		0,00	0
b) Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0,00	0
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		15.987.711,03	69.114

**Gewinn- und Verlustrechnung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2022**

Aufwendungen

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen		9.812.083,72		11.363
abzgl. positive Zinsen		<u>-2.088,87</u>	9.809.994,85	<u>-2</u>
2. Provisionsaufwendungen			35.887,45	<u>35</u>
3. Nettoaufwand des Handelsbestands			0,00	<u>0</u>
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.515.404,35			<u>1.308</u>
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>241.725,34</u>	<u>1.757.129,69</u>		<u>237</u>
darunter: für Altersversorgung				
EUR 37.361,62 (Vj. TEUR 40)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>2.870.278,58</u>	4.627.408,27	<u>2.453</u>
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			24.999,84	<u>25</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	<u>0</u>
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			415.895,94	<u>300</u>
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			0,00	<u>0</u>
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	<u>0</u>
10. (weggefallen)			0,00	<u>0</u>
11. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	<u>0</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			74.238,03	<u>494</u>
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen			178,00	<u>0</u>
14. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			0,00	<u>0</u>
15. Jahresüberschuss			150.725,69	711
		Summe der Aufwendungen	15.139.328,07	16.925

Gewinn- und Verlustrechnung der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG
für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2022

Erträge

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften abzgl. negativer Zinsen	15.004.055,07 33.152,79		16.821 -29
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen abzgl. negativer Zinsen	-4.490,83 0,00	14.966.411,45	-21 0
2. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0
b) Beteiligungen	0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0
3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabfüh- rungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		0,00	0
4. Provisionserträge aus			
a) Kreditgeschäft	38.575,00		23
b) Dienstleistungen	86.255,35	124.830,35	87
5. Nettoertrag des Handelsbestands		0,00	0
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		5.700,00	0
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, An- teilen an verbundenen Unternehmen und wie Anla- gevermögen behandelten Wertpapiere		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		42.386,27	43
9. (weggefallen)		0,00	0
10. Außerordentliche Erträge		0,00	0
11. Erträge aus Verlustübernahme		0,00	0
12. Jahresfehlbetrag		0,00	0
	Summe der Erträge	15.139.328,07	16.925

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss		150.725,69	711
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.901.229,68	2.108
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		4.051.955,37	2.818
		0,00	0
		4.051.955,37	2.818
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der gesetzlichen Rücklage	0,00		0
b) aus der Rücklage für eigene Anteile	0,00		0
c) aus satzungsmäßigen Rücklagen	0,00		0
d) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0
		4.051.955,37	2.818
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital		0,00	0
		4.051.955,37	2.818
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzlichen Rücklage	0,00		0
b) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		0
c) in satzungsmäßigen Rücklagen	0,00		0
d) in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0
		4.051.955,37	2.818
7. Wiederauffüllung des Genussrechtskapitals		0,00	0
8. Bilanzgewinn		4.051.955,37	2.818

Eigenkapitalpiegel der M.M.Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft

	Eigenkapital des Unternehmens							Eigenkapital Summe
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	
		Kapitalrücklage			Gewinnrücklagen andere Gewinnrücklagen	Summe		
		nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Summe				
Stand am 1. Januar 2022 in T€	31.660	54.115	8.549	62.664	100	62.764	3.901	98.325
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B. :	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb/ Veräußerung eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Einziehung von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	0	0	0	0	0	0	0
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	0	0	+/-0.000	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	+/-0.000	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	+/-0.000	0
Stand am 30. Juni 2022 in T€	31.660	54.115	8.549	62.664	100	62.764	3.901	98.325

ANHANG der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM HALBJAHRESABSCHLUSS

Entsprechend § 115 WpHG (Wertpapierhandelsgesetz) veröffentlicht die Bank einen Halbjahresfinanzbericht, der einen Zwischenabschluss, einen Zwischenlagebericht sowie eine „Versicherung der gesetzlichen Vertreter“ enthält.

Der Halbjahresfinanzbericht ist weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich wie im Jahresabschluss zum 31.12.2021 unverändert fortgeführt.

Der Halbjahresfinanzbericht der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG zum 30.06.2022 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 aufgestellt.

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. Die laufenden Zinsen sind – periodengerecht abgegrenzt – im Zinsergebnis enthalten.

III. ANGABEN ZUR BILANZ

Forderungen an Kreditinstitute bzw. Kunden

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Forderungen an Kreditinstitute		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	7.495	*7.947
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
- länger als fünf Jahre	0	0
Insgesamt	7.495	7.947
	30.06.2022	30.06.2021
Forderungen an Kunden	TEUR	TEUR
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	8.428	*29.313
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	119.277	115.922
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	529.443	514.629
- länger als fünf Jahre	997.457	1.015.737
Insgesamt	1.654.605	1.675.601

* Anpassung Vorjahreswert

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	129.767	140.579

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw. Kunden

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	15.297	3.517
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	28.000	38.000
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	95.000	110.000
- länger als fünf Jahre	32.000	35.000
Insgesamt	170.297	186.517

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	174.241	196.924
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	333.620	358.350
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	490.350	370.850
- länger als fünf Jahre	210.000	274.600
Insgesamt	1.208.211	1.200.724

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Verbriefte Verbindlichkeiten	300.845	328.408

Andere Verpflichtungen

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Unwiderrufliche Kreditzusagen	15.988	69.114

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

Zinsen aus Zinsswaps werden brutto ausgewiesen und sind in den Zinserträgen (TEUR 14.966) und Zinsaufwendungen (TEUR 9.810) incl. negativer Marktwerte enthalten. Der Zinsertrag beinhaltet TEUR 790 aus Finanzierungen im Ausland. Bei Ankauf von festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen wurden Agien gezahlt. Deren rätierliche Auflösung führte zu einem negativen Zinsertrag in Höhe von TEUR 4.

	01.01.2022 bis 30.06.2022		01.01.2021 bis 30.06.2021	
	TEUR		TEUR	
Zinserträge	14.999		16.801	
abzgl. negativer Zinsen	33	14.966	29	16.772
Zinsaufwendungen	9.812		11.363	
abzgl. positiver Zinsen	2	9.810	2	11.361
Zinsüberschuss	5.156		5.411	

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen enthalten nachfolgend dargestellte Zinserträge und -aufwendungen aus Derivaten, die ausschließlich zur Steuerung des allgemeinen Zinsänderungsrisikos im Rahmen der Gesamtbanksteuerung eingesetzt werden:

	01.01.2022 bis 30.06.2022		01.01.2021 bis 30.06.2021	
	TEUR		TEUR	
Zinserträge aus Derivaten	290		904	
Zinsaufwendungen aus Derivaten	3.567		3.590	

Provisionserträge/Provisionsaufwendungen

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus dem Kreditgeschäft in Höhe von TEUR 39 (Vj. 23) sowie Erträge aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kreditgeschäft in Höhe von TEUR 86 (Vj. 87). Die Provisionsaufwendungen in Höhe von TEUR 36 (Vj. 35) betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Darlehensvergabe und dem Refinanzierungsgeschäft.

Sonstige betriebliche Erträge

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 36).

Verwaltungsaufwendungen/AfA

Die anderen Verwaltungsaufwendungen, inklusive Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen/GWG in Höhe von TEUR 25 (Vj. 25), beliefen sich für den Berichtszeitraum auf TEUR 2.895 (Vj. 2.479). Aufwandschwerpunkt sind nach wie vor Kosten im Bereich EDV sowie Aufwendungen für aufsichtsrechtliche Anforderungen, insbesondere die anteilige Bankenabgabe mit TEUR 626 (Vj. 525).

Zu-/Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere

Die Zu- und Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere betreffen Wertpapiere der Liquiditätsreserve. Darüber hinaus wurde eine Zuführung zur Pauschalwertberichtigung (PWB) in Höhe von TEUR 60 vorgenommen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Ertragsteuern enthalten insbesondere Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das laufende Wirtschaftsjahr.

V. SONSTIGE ANGABEN

Fremdwährungsverbindlichkeiten

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Vermögensgegenstände	0	2.013
Verbindlichkeiten	0	1.996

Finanzderivate

Im Folgenden werden die dem Anlagebestand zugeordneten derivativen Geschäfte dargestellt:

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
Nominalbeträge		
Zinsbezogene derivative Geschäfte	673.108	478.408
Insgesamt	673.108	478.408

Die Marktbewertung beträgt saldiert TEUR 9.965 (Vj. -21.705) und setzt sich aus positiven Zeitwerten in Höhe von TEUR 17.552 (Vj. 73) und negativen Zeitwerten in Höhe von TEUR 7.587 (Vj. 21.778) 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

	30.06.2022	30.06.2021
	TEUR	TEUR
OECD Banken	673.108	478.408
Insgesamt	673.108	478.408

Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

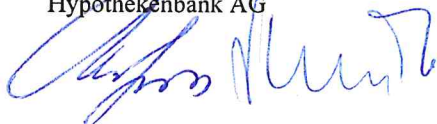
Die nach § 28 Pfandbriefgesetz vierteljährlich zu veröffentlichenden Angaben sind auf der Homepage der Bank unter www.warburghyp.de veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode eingetreten sind und nachhaltige Auswirkungen auf die Risiko- bzw. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank haben können, liegen nicht vor.

Hamburg, 19.08.2022

M.M. Warburg & CO
Hypothekenbank AG



**Erklärung gemäß § 264 Abs. 2 S.3 HGB zum
Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht zum 30.06.2022**

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

Hamburg, den 19. August 2022



Thomas Schulze



Andreas Rehfus



M.M. WARBURG & CO
HYPOTHEKENBANK

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

Telefon +49 40 3553 34-0
Telefax + 49 40 3553 34-19

E-Mail: warburg.hyp@warburghyp.de
Internet: www.warburghyp.de

Handelsregister Hamburg HRB 58677

Bankverbindung: M.M. Warburg Bank
IBAN DE62 2012 0100 1000 116009
BIC: WBWCDEHHXXX