



**M.M. WARBURG & CO**  
**HYPOTHEKENBANK**

**Jahresfinanzbericht**  
**2019**

## Geschäftsentwicklung im Überblick

in Mio. EUR	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Darlehenszusagen	204,3	254,8	205,4	251,1	379,2	300,1	283,0
davon							
- Immobilienkredite	193,2	244,8	200,4	251,1	289,2	300,1	283,0
- Schiffsfinauzierungen	-	-	-	-	-	-	-
- Kommunalkredite	11,1	10,0	5,0	-	90,0	-	-
Schuldverschreibungsabsatz	81,2	169,5	177,9	271,1	242,2	269,9	287,9
Bilanzsumme	1.833,7	1.888,5	1.886,7	1.914,9	1.763,0	1.663,4	1.719,6
anrechenbare Eigenmittel (ab 2014 nach CRR)	120,2	115,8	106,9	111,6	99,8	108,3	131,0
Betriebsergebnis	6,7	6,8	7,3	8,1	7,7	7,3	6,4
Jahresüberschuss	4,3	4,3	4,6	5,2	5,0	4,9	4,3



**M.M. WARBURG & CO**  
**HYPOTHEKENBANK**

**Jahresfinanzbericht 2019**  
**der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG**



### Aufsichtsrat

Dr. Christian Olearius                            – *Vorsitzender bis 31.12.2019* –  
Bankier und Vorsitzender des Aufsichtsrats der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Joachim Olearius                                – *ab 1. Januar 2020, Vorsitzender ab 2. Januar 2020* –  
Sprecher der Partner M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Prof. Dr. Ernst-Wilhelm Zachow          – *stellvertretender Vorsitzender bis 2. Mai 2019* –  
Diplom-Mathematiker, Aktuar

Dr. Matthias Brake                             – *stellvertretender Vorsitzender ab 3. Mai 2019* –  
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 Buer                                     – *Sprecher* –  
Thomas Schulze

### 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 Hypothekbank AG ist eine vor allem auf langfristige Immobilienfinanzierungen sowie die Refinanzierung dieser Geschäfte fokussierte Bank. Zielkunden sind Investoren oberhalb des standardisierten Massengeschäftes 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 in hohem Maße fristenkongruent über Pfandbriefe; sie wird ergänzt durch kurzfristige 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: M.M.Warburg & CO) in Stabs- und Back-Office-Bereichen. Darüber hinaus wird insbesondere auch im Immobilienkreditgeschäft zusammengearbeitet.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit liegt in Deutschland; insofern wird unser Handeln auch 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 zuwider laufen, 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.

Der zum Jahresende 2018 abgeschlossene Vertrag über den Verkauf der von der M.M.Warburg & CO gehaltenen Gesellschaftsanteile an der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG wurde zum Ende des Geschäftsjahres wieder aufgehoben. Damit hält die M.M.Warburg & CO zum 31. Dezember 2019 wieder 60,0% der Anteile an der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. Die M.M.Warburg & CO ist eine unabhängige Privatbank in Deutschland und blickt auf eine mehr als 200-jährige erfolgreiche Unternehmensgeschichte zurück. Die Unabhängigkeit der Anteilseigner-Familien begründet eine tragende Säule der Unternehmensführung.

Die mit 40,0% am Kapital der M.M.Warburg & CO Hypothekbank 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.

---

*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.*

## 2. Konzernzugehörigkeit

Wie oben dargestellt ist die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG gem. § 271 Abs. 2 HGB ein mit der M.M.Warburg & CO 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 M.M.Warburg & CO 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 erstellt und gemäß § 312 Abs. 3 Aktiengesetz erklärt:

Bei jedem der aufgeführten Rechtsgeschäfte hat die M.M.Warburg & CO Hypothekbank 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 200-jährigen Tradition der M.M.Warburg & CO bilden nachhaltige, vertrauensvolle und partnerschaftlich angelegte Kundenbeziehungen die Grundlage für den Erfolg der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG. Qualität, Risikominimierung und Rendite des Kreditportfolios gehen 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. Auch kann die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG so ihren sozialen und kulturellen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber dauerhaft nachkommen.

Unsere Geschäftsausrichtung im Immobilienkreditbereich hat sich auch im vergangenen Jahr bewährt; grundsätzliche Änderungen halten wir auch im laufenden Jahr nicht für erforderlich. Nach wie vor bieten wir vor allem individuelle Finanzierungen oberhalb des standardisierten Massengeschäftes 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 in Ausnahmefällen; das Gleiche gilt für im Ausland belegene Objekte. Im Bereich der Wohnimmobilien suchen wir insbesondere die Zusammenarbeit mit langfristig orientierten Investoren, die sich in den deutschen Zentren engagieren.

Neben dem langfristigen Immobilienkreditgeschäft der Hypothekbank betreuen wir für unsere Kunden nach wie vor marktseitig deren überwiegend aus kurz- und mittelfristigen Zwischenkrediten sowie ausgesuchten Projektfinanzierungen bestehendes Immobilienkreditgeschäft in Zusammenarbeit mit der M.M.Warburg & CO. Die Kunden haben somit für sämtliche Immobilienfinanzierungsprodukte einen zentralen Ansprechpartner. Auch in

diesem Bereich konnten wir im letzten Jahr zusätzliche neue Geschäftsverbindungen aufbauen. Dies gilt ebenso für weitere Dienstleistungen der Wertschöpfungskette für die Immobilienwirtschaft, die von M.M.Warburg & CO und Unternehmen der HIH Real Estate GmbH Gruppe angeboten werden.

Angesichts der derzeitigen Refinanzierungssituation für Schiffspfandbriefe und das unverändert schwierige Marktumfeld ist Neugeschäft im Schiffskreditbereich b.a.w. nicht geplant. Sämtliche Engagements wurden bereits in 2015 ausplatziert. Wertkorrekturen waren dabei nicht erforderlich. Im Kommunalkreditgeschäft bestehen wie im Vorjahr für die Bank unbefriedigende Rahmenbedingungen. Neugeschäft wird unverändert im Wesentlichen zur Pflege des Deckungsbestandes und durch den Ankauf von Titeln für unseren Liquiditätsbestand betrieben. Im Hinblick auf unser Gesamtkreditportfolio sind die Volumina allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Unser Hauptrefinanzierungsmittel 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. Kurzfristige Geldaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr im Wesentlichen bei institutionellen Adressen.

Für das laufende Jahr ist es unser Ziel, auf der Basis eines erfolgreichen Pfandbriefgeschäftes trotz eines anspruchsvollen Wettbewerbs und unserer konservativen Ansprüche an das Ertrags- und Risikoprofil Immobilienfinanzierungen in Höhe von mehr als EUR 150 Mio. zu vergeben, um die durch Rückzahlungen bedingte Bestandsabschmelzung zu kompensieren und weiteren Bestand aufzubauen.

#### 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 und den 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.

Die jährliche Geschäftsplanung sowie die strategische Mehrjahresplanung des betriebswirtschaftlichen Controllings enthält als Ergebnis des Strategieprozesses eine operationalisierte, auf Geschäftsbereiche herunter gebrochene Ausprägung der Geschäftsstrategie für das kommende sowie die folgenden fünf Geschäftsjahre. 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 bedeutsame Kennzahlen sind vor allem Kernkapitalquote und Leverage-Ratio (jeweils entsprechend der aufsichtsrechtlichen Definition berechnet) sowie die Rentabilitätskennziffern Rendite vor Steuern (als Verhältnis von Ergebnis vor Steuern zum Kapital des Vorjahres) und Cost-Income-Ratio (bei der die Verwaltungskosten (inkl. AfA) den Zins- und Provisionseinnahmen gegenübergestellt werden) zu nennen. Des Weiteren sind zur Steuerung Eigenmittelquote, Liquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR) sowie Auslastung des Risikodeckungspotentials von Relevanz. Auch für das Neugeschäft sowie die Bestandsentwicklung im Immobilienkreditbereich liegen Planvorgaben vor.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Research der M.M.Warburg & CO berichtet im Januar 2020 zur globalen Wirtschaftsentwicklung folgendes:

Die Weltwirtschaft hat sich seit Anfang 2019 abgeschwächt. Der Internationale Währungsfonds hat seine Prognose für das globale Wachstum im Jahr 2019 von 3,2% auf 3,0% und für 2020 von 3,5% auf 3,4% gesenkt. Positive Signale im Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie die Aussicht auf einen geordneten Brexit schüren aber die Hoffnung auf eine leichte konjunkturelle Erholung in diesem Jahr.

Nachdem sich die Rohstoffpreise 2016 und 2017 deutlich erholt hatten, hat sich die Preisdynamik seit Mitte des vergangenen Jahres wieder abgeschwächt. Dies ist vor allem auf die geringere Wachstumsdynamik in China zurückzuführen, die dazu führen dürfte, dass das Wachstum dort im vierten Quartal 2019 unter die 6% Marke fällt. Einige Rohstoffpreise haben auf die Handelsbeschränkungen und die angedrohten bzw. umgesetzten Gegenmaßnahmen reagiert. Die Ölnachfrage nimmt aufgrund des geringeren globalen Wirtschaftswachstums nur langsam zu. Die OPEC geht davon aus, dass das Ölangebot in den nächsten Monaten ansteigen wird, da u.a. die USA deutlich mehr Öl fördern werden.

Während sich das Wirtschaftswachstum in den meisten anderen Industrieländern deutlich verringerte, ist es in den USA nur zu einer leichten Konjunkturabschwächung gekommen. Das Wachstum für das vergangene Jahr wird voraussichtlich 2,3% betragen. 2020 wird sich der konjunkturelle Aufschwung, der sich in seinem elften Jahr befindet, mit etwas schwächerer Dynamik fortsetzen. Die Beschäftigung ist der Schlüsselfaktor, der darüber entscheidet, wie stark der Abschwung der US-Wirtschaft ausfallen wird. Bislang sind die Arbeitsmarktdaten positiv, die Arbeitslosenquote ist so gering wie seit 50 Jahren nicht mehr. Im Jahr 2020 wird sich der Zuwachs an neuen Stellen aber wohl abschwächen, sodass die Einkommenszuwächse geringer ausfallen werden.

Die Wirtschaft in der Eurozone litt 2019 unter der Verlangsamung des Welthandels und den vielen politischen Risiken. Das Wachstum wird voraussichtlich 1,2% betragen. Mittlerweile gibt es erste Signale, die als konjunkturelle Bodenbildung interpretiert werden könnten. So haben sich die Situation im verarbeitenden Gewerbe sowie einige Frühindikatoren wie die Einkaufsmanagerindizes zuletzt stabilisiert und der Dienstleistungssektor wächst weiter. Allerdings bleiben die Unsicherheiten groß. Dies hat zum einen mit der Struktur vieler Volkswirtschaften im Euro-Raum zu tun, die über eine starke industrielle Basis verfügen und deren Wachstum maßgeblich von Exporten beeinflusst wird. Zum anderen bleiben die politischen Rahmenbedingungen unverändert schwierig. Nach einer Inflationsrate von 1,8% im Jahr 2018 ist diese in der Euro-Zone im vergangenen

Jahr auf 1,2 % gesunken und für 2020 zeichnet sich eine ähnliche Größenordnung ab. Die Veränderung der Inflationsrate ist fast alleine auf den seit dem Herbst 2018 wieder deutlich gesunkenen Ölpreis zurückzuführen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 nur knapp einer Rezession entgangen. Die Wachstumsrate wird voraussichtlich 0,5 % betragen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Abhängigkeit der deutschen Wirtschaft von der Industrie und den Exporten zurückzuführen. Das bedeutet, dass mit keiner durchgreifenden Besserung der ökonomischen Lage in diesem Jahr zu rechnen ist. Solange sich die Deglobalisierungstendenz der Weltwirtschaft fortsetzt, wird die deutsche Wirtschaft hierunter leiden. Hinzu kommen die negativen Wachstumseffekte der strukturellen Veränderungen in der Automobilindustrie mit ihren direkten Auswirkungen auf andere deutsche Vorzeigebereiche wie den Maschinenbau und die Chemieindustrie. Wenig Wachstumsimpulse werden von den deutschen Unternehmen erwartet. Weder die Ausfuhren, noch die Investitionen dürften in diesem Jahr nennenswert ausgeweitet werden. Der private Verbrauch hat im vergangenen Jahr zugelegt, die Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % gestiegen. Für das Jahr 2020 wird mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenzahlen gerechnet. Vor allem in der Automobil- und Zulieferindustrie werden viele Stellen wegfallen. In Zeiten des Fachkräftemangels werden die Unternehmen allerdings versuchen, zunächst mit flexiblen Maßnahmen wie Überstundenabbau oder Kurzarbeit einen größeren Stellenabbau zu vermeiden.

Während sich 2018 die meisten globalen Notenbanken im Zinserhöhungsmodus befanden, wechselte die Geldpolitik im Laufe des vergangenen Jahres unter dem Eindruck der schwächer werdenden Konjunktur- und Inflationsdaten die Richtung. So hat die US-Notenbank 2019 ihren Leitzins in drei Schritten um insgesamt 75 Basispunkte wieder gesenkt. Auch die Europäische Zentralbank hat ihre Ende 2018 formulierte Absicht, die Zinsen zu erhöhen, nicht in die Tat umgesetzt. Stattdessen wurde der Einlagenzins erneut reduziert und ein neues Anleiheaufkaufprogramm beschlossen. Während die US-Notenbank die Zinsen in diesem Jahr noch einmal senken könnte, wird die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik wohl nicht ändern.

Der Aufschwung der Immobilienmärkte in Deutschland hat auch im abgelaufenen Jahr 2019 angehalten. Als hierfür begünstigende Rahmenbedingungen sind neben dem vorherrschenden Niedrigzinsniveau und guten Finanzierungsmöglichkeiten auch die Wirtschaftslage sowie die hohe Nachfrage institutioneller Anleger zu nennen. Nach Analysen der vdpResearch GmbH („vdp Immobilienpreis Index“) aus November 2019 war die Preisentwicklung für deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien unverändert aufwärtsgerichtet und hat ein neues Allzeithoch erreicht. Allerdings hat sich im dritten Quartal 2019 die Tendenz aus den Vorquartalen fortgesetzt, dass sich die Wachstumsdynamik kontinuierlich verlangsamt. Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt von Gewerbeimmobilien übertraf gemäß Angaben von führenden Immobiliendienstleistern den Rekordwert aus dem Vorjahr erneut und stieg um 9% auf EUR 70,8 Mrd. Für den Wohnimmobilienbereich betrug das Transaktionsvolumen zwischen EUR 17,2 Mrd. und EUR 20,0 Mrd., was einer Steigerung von mindestens 3% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der deutsche Immobilienmarkt und insbesondere Objekte in den wesentlichen deutschen Großstädten („TOP 7-Standorte“) blieben damit ein attraktives Anlageziel für in- und ausländische Investoren. Bei gewerblichen Objekten von höchster Qualität an Top-Standorten waren nochmals mit steigenden Preisen einhergehende reduzierte Anfangsrenditen zu beobachten.

Das Branchenumfeld im Bereich der Immobilienfinanzierung war auch im Berichtsjahr von einem anspruchsvollen Wettbewerb gekennzeichnet. Durch das anhaltende Niedrigzinsniveau ist die Ertragskraft wesentlicher Teile der Kreditwirtschaft nachhaltig belastet. Die Umsetzung regulatorischer Anforderungen an das Bankgeschäft nahm wiederum bedeutende Ressourcen in Anspruch und führte erneut zu erheblichen Zusatzkosten.

## 2. Geschäftsverlauf

### a) Aktivgeschäft

Trotz des anspruchsvollen Wettbewerbsumfeldes und des für uns schwierigen Zinsumfeldes hat sich unser Immobilienneukreditgeschäft im vergangenen Jahr zufriedenstellend entwickelt. Insgesamt sagten wir Kredite in Höhe von EUR 193,2 Mio. (Vj. EUR 244,8 Mio.) zu.

Ohne unsere konservativen Entscheidungskriterien zu verlassen, ist es gelungen, in den von uns gesuchten Markt Bereichen unsere Position im Immobilienkreditgeschäft zu festigen. Das Zusagevolumen lag unter dem Vorjahreswert. Aufgrund unverändert hoher vorzeitiger Rückzahlungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beleihungsobjekten, entwickelte sich der Bestand an Immobilienfinanzierungen wie im Vorjahr nicht im Gleichklang mit den Zusagen und reduzierte sich von EUR 1.671,9 Mio. auf EUR 1.627,2 Mio.. Der Kreditbestand lag damit unter dem für das Jahresende erwarteten Wert von EUR 1.775,0 Mio. Die offenen Kreditzusagen zum Bilanzstichtag von EUR 76,3 Mio. (Vj. EUR 119,8 Mio.) haben aber bereits Anfang 2020 durch Auszahlungen zu einer entsprechenden Ausweitung des Kreditbestandes geführt.

Der Anteil der Gewerbeimmobilien an unserem Kreditportfolio übersteigt unverändert deutlich die Beleihungen wohnwirtschaftlich genutzter Objekte.

Angesichts der Fokussierung auf vielseitig nutzbare Objekte in guten Lagen sehen wir keine besonderen Risiken in unserem Immobilienkreditbestand. Nach wie vor liegt der weitaus überwiegende Teil unserer Engagements innerhalb von 60 % der Beleihungswerte.

Aufgrund der nicht zufriedenstellenden Rahmenbedingungen im Kommunalkreditgeschäft erfolgte im Berichtsjahr lediglich zur Stärkung der sichernden Überdeckung des Hypothekendeckungsstockes der Ankauf von Wertpapieren in Höhe von EUR 11,1 Mio. (Vj. EUR 10,0 Mio.). Daneben haben wir für unseren Liquiditätsbestand eine Anleihe eines Bundeslandes in Höhe von EUR 10,0 Mio. (Vj. EUR 7,5 Mio.) gekauft. Unverändert sind wir von Diskussionen um die Bonität einzelner Staaten nicht direkt betroffen. Der Gesamtbestand von Anleihen und Schuldverschreibungen blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant.

### b) Passivgeschäft

Von den im vergangenen Jahr insgesamt aufgenommenen Passivmitteln i.H.v. EUR 81,2 Mio. (Vj. EUR 169,5 Mio.) entfielen auf

- Hypothekendarlehen	EUR	81,2 Mio. (Vj. EUR 159,5 Mio.)
- Öffentliche Pfandbriefe	EUR	0,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.)
- Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen	EUR	0,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.)
- Schuldverschreibungen des zusätzlichen Kernkapitals	EUR	0,0 Mio. (Vj. EUR 10,0 Mio.)

Der Absatz der Hypothekendarlehen als am Markt etabliertes Qualitätsprodukt blieb hinter den Erwartungen zurück, genügte aber unseren langfristigen Refinanzierungsbedürfnissen. Vor dem Hintergrund des Anleiheaufkaufprogrammes und der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank war der Absatz von den von uns präferierten, kleinvolumigen Namensdarlehen für alle Marktteilnehmer schwierig.

Kurzfristige Geldaufnahmen über Tages- und Termingeldgeschäfte erfolgten in 2019 im Wesentlichen bei institutionellen Geldmarktteilnehmern. Für ggf. bestehenden Spitzenbedarf stand uns neben unserem Liquiditätsbestand unverändert eine schriftlich fixierte Liquiditätszusage der M.M. Warburg & CO i.H.v. EUR 20 Mio. zur Verfügung, die in 2019 allerdings nicht in Anspruch genommen wurde.

### 3. Lage

#### a) Ertragslage

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

Insgesamt war die Entwicklung des Zinsergebnisses in 2019 weiterhin durch das anhaltende Negativ- und Niedrigzinsniveau geprägt. Im Berichtsjahr waren im Neukreditgeschäft rückläufige Margen zu verzeichnen. Angesichts der Struktur der Aktivseite stammt unverändert der weitaus überwiegende Teil des Zinsertrages aus dem Immobilienkreditgeschäft. Der Anteil des Kommunalkreditgeschäftes am Zinsergebnis nimmt weiter ab, die Erträge im Zusammenhang mit der Anlage der Eigenmittel waren rückläufig. Entgegen unseren Planungen lag der **Zinsüberschuss** 1,2 % über dem Vorjahreswert und aufgrund nennenswerter Einmal-

in TEUR	2019	2018	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Zinserträge	46.350	49.754	-3.404	-6,8
Zinsaufwendungen	31.604	35.182	-3.578	-10,2
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>14.746</b>	<b>14.572</b>	<b>174</b>	<b>1,2</b>
Provisionserträge	299	423	-124	-29,3
Provisionsaufwendungen	92	86	6	7,0
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>207</b>	<b>337</b>	<b>-130</b>	<b>-38,6</b>
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>14.953</b>	<b>14.909</b>	<b>44</b>	<b>0,3</b>
Löhne und Gehälter	2.830	2.748	82	3,0
Soziale Abgaben	453	411	42	10,2
Andere Verwaltungsaufwendungen /AfA	4.850	4.814	36	0,7
<b>Verwaltungsaufwand Gesamt</b>	<b>8.133</b>	<b>7.973</b>	<b>160</b>	<b>2,0</b>
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>6.820</b>	<b>6.936</b>	<b>-116</b>	<b>-1,7</b>
Ergebnis aus Fremdwährungsbewertung	1	1	0	>100
Sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen einschl. Risikovorsorge	-113	-172	59	34,3
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>6.708</b>	<b>6.765</b>	<b>-57</b>	<b>-0,8</b>
Übrige Aufwendungen/Erträge	0	0	0	0,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	0	0	0	0,0
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>6.708</b>	<b>6.765</b>	<b>-57</b>	<b>-0,8</b>
Ertragsteuern	2.456	2.447	9	0,4
<b>Gewinn nach Ertragsteuern</b>	<b>4.252</b>	<b>4.318</b>	<b>-66</b>	<b>-1,5</b>

erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen 6,6 % über dem Budget.

Die fast vollständig aus dem Immobilienkreditgeschäft stammenden **Provisionserträge** lagen sowohl unter dem Vorjahreswert als auch unter dem Budget. Der Provisionsüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert.

Zusammenfassend lag damit der **Zins- und Provisionsüberschuss** um 0,3 % über dem Vorjahresergebnis und 4,5 % über dem Budget.

Der **Personalaufwand** beläuft sich auf TEUR 3.283 und liegt damit um 3,9 % über dem Vorjahreswert sowie leicht über dem Budget. Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen 5,2 % unter dem Budget.

Der unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen einschließlich Risikovorsorge** ausgewiesene Betrag von TEUR 113 entfällt mit TEUR 54 auf ein negatives

Bewertungsergebnis aus dem Kreditgeschäft sowie mit TEUR 173 auf Abschreibungen auf Wertpapiere der Liquiditätsreserve, denen Erträge (TEUR 114) aus Sachkostenerstattungen und aus teilweiser Auflösung von Rückstellungen gegenüberstehen.

Im Berichtsjahr 2019 wurde insgesamt ein **Ergebnis vor Steuern** von TEUR 6.708 erreicht. Dieses lag mit 0,8 % zwar leicht unter dem Vorjahreswert, aber erfreulicherweise 10,0 % über unserem Budget.

**b) und c) Finanz- und Vermögenslage**

Unsere Bilanzsumme von EUR 1.833,7 Mio. liegt mit 2,9 % unter dem Vorjahreswert von EUR 1.888,5 Mio. sowie 7,9 % unter dem Budget von EUR 1.990,0 Mio. Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Zahlen:

in TEUR	2019	2018	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Barreserve	319	15.323	-15.004	-97,9
- Kassenbestand	2	2	0	0,0
- Guthaben bei Zentralnotenbanken	317	15.321	-15.004	-97,9
Forderungen an Kreditinstitute	20.241	38.024	-17.783	>100
- Hypothekendarlehen	0	0	0	0,0
- Kommunaldarlehen	0	0	0	0,0
- andere Forderungen	20.241	38.024	-17.783	>100
Forderungen an Kunden	1.634.475	1.679.275	-44.800	-2,7
- Hypothekendarlehen	1.627.167	1.671.920	-44.753	-2,7
- Kommunaldarlehen	1.591	1.666	-75	-4,5
- andere Forderungen	5.717	5.689	28	0,5
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	146.097	144.909	1.188	0,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	202.354	271.342	-68.988	-25,4
- begebene Namenspfandbriefe	182.852	222.026	-39.174	-17,6
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	182.852	222.026	-39.174	-17,6
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- andere Verbindlichkeiten	19.502	49.316	-29.814	-60,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.199.947	1.108.289	91.658	8,3
- begebene Namenspfandbriefe	631.377	667.617	-36.240	-5,4
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	631.377	667.617	-36.240	-5,4
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	6.216	6.216	0	0,0
- andere Verbindlichkeiten	562.353	434.456	127.897	29,4
Verbriefte Verbindlichkeiten	303.288	385.578	-82.290	-21,3
- Hypothekenspfandbriefe	303.288	371.572	-68.284	-18,4
- davon Hypothekenspfandbriefe	303.288	371.572	-68.284	-18,4
- davon Schiffshypothekenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- öffentliche Pfandbriefe	0	0	0	0,0
- sonstige Schuldverschreibungen	0	14.006	-14.006	-100,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	30.000	30.000	0	0,0
Genussrechtskapital	0	0	0	0
Gesamteigenkapital (ohne Bilanzgewinn)	85.875	85.875	0	0,0
- gezeichnetes Kapital	31.660	31.660	0	0,0
- Kapitalrücklage	54.115	54.115	0	0,0
- Gewinnrücklage	100	100	0	0,0
Eventualverbindlichkeiten	0	0	0	0,0
Andere Verpflichtungen				
- Unwiderrufliche Kreditzusagen	76.307	119.758	-43.451	>100

Aufgrund erheblicher vorzeitiger Rückzahlungen von Immobilienkrediten liegen die **Forderungen an Kunden** in Höhe von EUR 1.634,5 Mio. 2,7 % unter dem Vorjahreswert. Der Immobilienkreditbestand am Jahresende in Höhe von EUR 1.627,2 Mio. liegt unter dem Budget von EUR 1.775,0 Mio. 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 nahezu auf Vorjahresniveau. Der Wertpapierbestand steht im Zusammenhang mit der Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Liquiditätsausstattung und die Deckungsstöcke der Pfandbriefe.

Auf der Passivseite ergab sich bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ein niedrigerer Wert resultierend aus deutlich gesunkenen anderen (kurzfristigen) Verbindlichkeiten. Aufgrund der anhaltend erfreulichen Angebote von Mitteln aus dem Geldmarkt durch institutionelle Kunden stiegen die **Verbindlichkeiten gegenüber Kunden** leicht auf EUR 1.199,9 Mio. nach EUR 1.108,3 Mio. im Vorjahr. Die **Verbrieften Verbindlichkeiten** reduzierten sich von EUR 385,6 Mio. auf EUR 303,3 Mio.

Das Volumen der **Hypothekendarlehen** reduzierte sich. So beträgt der Bestand sämtlicher im Umlauf befindlicher Hypothekendarlehen inkl. anteiliger Zinsen der M.M.Warburg & CO Hypothekendarlehenbank AG am Jahresende insgesamt EUR 1.117,5 Mio. (Vj. EUR 1.261,2 Mio.).

Unverändert verfügt die Bank über ein **Gesamteigenkapital** von EUR 85,9 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 Hypothekendarlehenbank AG zu sichern und zu steuern sowie deren Finanzierungs- und Refinanzierungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten. Dies konnte im vergangenen Jahr – wie auch in den Vorjahren – stets vollumfänglich sichergestellt werden.

#### d) Finanzinstrumente

Grundsätzlich erfolgt die Refinanzierung unseres Aktivgeschäftes über Festzinspfandbriefe. Im Rahmen der Gesamtbanksteuerung werden daneben in Ausnahmefällen 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

Mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 6.708 (Vj. TEUR 6.765) hat die M.M.Warburg & CO Hypothekendarlehenbank AG in 2019 eine Rendite vor Steuern auf das gewinnberechtigende Kapital in Höhe von 7,81 % (Vj. 7,88 %) erzielt. Die Cost-Income-Ratio, zu deren Berechnung der Verwaltungsaufwand im Verhältnis zur Summe aus Zins- und Provisionsergebnis gesetzt wird, erhöhte sich auf 54,4% (Vj. 53,5 %). Sowohl die Entwicklung der Rendite vor Steuern als auch die Entwicklung der Cost-Income-Ratio war damit erneut leicht positiver als geplant.

Die Eigenkapital-Kennzahlen haben sich weiter verbessert. Die Kernkapitalquote lag am Jahresende bei 10,50 % (Vj. 9,61 %). Die Eigenmittelquote gemäß Art. 92 CRR betrug zum 31. Dezember 2019 12,59 % nach 11,61 % im Vorjahr. Auch die Leverage-Ratio nach der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Definition stellt sich mit 5,40 % (Vj. 4,94 %) verbessert dar. Insgesamt entwickelten sich diese Kennzahlen im Berichtsjahr besser als angenommen.

Die Personalfuktuationsquote der Bank liegt weiterhin auf einem erfreulich niedrigen Niveau.

#### **f) Mitarbeiter**

Am 31. Dezember 2019 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern in der Bank 28 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (inkl. 2 Teilzeitkräfte). 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 unseren Erfolg. Im Rahmen der Gesundheitsförderung für Mitarbeiter besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem betriebsärztlichen Dienst sowie eine Vereinbarung zum betrieblichen Eingliederungsmanagement. Die internen und externen Weiterbildungs- und Personalentwicklungsmaßnahmen haben wir weiter ausgebaut. Zur Förderung des Berufsnachwuchses werden die Auszubildenden und Trainees der M.M.Warburg & CO zeitweise auch in der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG eingesetzt. Es wird eine hohe Identifikation und Bindung der Mitarbeiter an die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG erwartet, die u.a. mit der Erstellung von perspektivischen Personalentwicklungskonzepten, einer angemessenen Vergütungspolitik sowie der konsequenten Förderung von Motivation und Eigenverantwortung erreicht werden soll.

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 M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG blickt auf ein insgesamt erfolgreich gestaltetes 24. Geschäftsjahr seit Gründung der Bank zurück. Trotz des anspruchsvollen Wettbewerbsumfeldes hat sich unser Immobilienkreditgeschäft im vergangenen Jahr zufriedenstellend entwickelt. Insgesamt konnten wir nach EUR 244,8 Mio. im Vorjahr Kredite mit einem Gesamtbetrag von EUR 193,2 Mio. neu zusagen. Der Absatz unserer Refinanzierungstitel blieb allerdings im Hinblick auf das schwierige Marktumfeld mit EUR 81,2 Mio. (Vj. EUR 169,5 Mio.) hinter den Erwartungen zurück, erfüllte aber unsere langfristigen Refinanzierungsbedürfnisse. Die operativen Erträge lagen, begünstigt durch vereinnahmte Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen, über dem Budget. Der Verwaltungsaufwand lag nahezu auf Vorjahresniveau. Insgesamt gelang es uns vor dem Hintergrund der im Jahresverlauf spürbar getrübtten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und trotz des starken Wettbewerbs sowie des hohen Regulierungsaufwands, ein über unserem Budget liegendes Ergebnis ausweisen zu können.

Wir sind weiterhin von unserem auf die individuelle und persönliche Begleitung von Finanzierungen der Immobilienwirtschaft ausgerichteten Geschäftsmodell und der hohen Qualität unseres Immobilienkreditbestandes überzeugt.

Durch die bestehende Eigenkapitalausstattung, die mit der in 2018 erfolgten Aufnahme zusätzlichen Kernkapitals in Höhe von EUR 10,0 Mio. gestärkt wurde, hat die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG vor dem Hintergrund des bewährten Geschäftsmodells und der vorgesehenen moderaten Ausweitung des Kreditgeschäftes eine nachhaltig sichere und konservative Geschäftsstruktur.



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

#### I. 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, des Bankhauses M.M.Warburg & CO 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 gruppeneinheitlich 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. 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.

Zu den internen Einflussfaktoren haben wir insbesondere festgelegt:

- 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 in soweit 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 Umsetzung der Geschäftsstrategie kann nur dann sichergestellt werden, wenn eine angemessene personelle und technisch-organisatorische Ausstattung vorhanden ist.

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

**c) 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)	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Risikoberichte nach § 27 PfandBG	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
Adressenausfallrisiko	Kreditrisikostراتيجien	jährlich	Aufsichtsrat
	Bericht Intensivbetreuung und Problemkredite	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	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 inkl. „Zinsschock“-Szenario	täglich	Vorstand
	Auswirkung einer plötzlichen und unerwarteten Zinsänderung im Anlagebuch (Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch)	monatlich	Vorstand
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Operationelles Risiko	Eingetretene Schadensfälle und ggf. signifikant geänderte Risikoeinschätzungen	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat

	Berichtsarten	Turnus	Empfänger
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
<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-Sitzung</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 Gefährdungsanalyse 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> </ul>			

#### *dd) Risikomanagement im Deckungsportfolio*

Im Hinblick auf die sich aus der Geschäfts- und Risikostrategie ergebende weitgehende Übereinstimmung unserer Deckungsstöcke mit dem Portfolio der Gesamtbank gelten die Regelungen unseres Risikomanagements vollumfänglich auch für das Deckungsportfolio. Für die im Rahmen der Gesamtbanksteuerung im Folgenden dargestellten wesentlichen Risikoarten erfolgt eine gesonderte Überwachung des Deckungsportfolios 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, wird vierteljährlich im Rahmen eines standardisierten „Risikobericht Pfandbriefgeschäft“ an Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

#### *ee) Risikotragfähigkeitskonzept*

Die Steuerung und Limitierung von Risiken erfolgt im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzeptes. Dort wird das Risikodeckungspotenzial 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.

Die M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG verwendet im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit den barwertnahen Gläubigerschutzansatz. Parallel zum führenden barwertnahen Gläubigerschutzansatz wird im Rahmen einer Nebenrechnung auch die Einhaltung der Risikotragfähigkeit unter Fortführungsgesichtspunkten („Going Concern“) vierteljährlich überprüft. Es ist geplant, diesen Ansatz in diesem Jahr durch eine normative Perspektive i.S. AT 4.1 Tz. 2 MaRisk (Sicherstellung der Fortführung des Instituts) abzulösen.

Risiken werden im Rahmen des barwertnahen Gläubigerschutzansatzes soweit begrenzt, dass auch sehr seltene Ereignisse in soweit abgefangen werden können, dass alle nicht nachrangigen Gläubiger schadlos gehalten werden und ihre Forderungen befriedigt werden können. Die Unmöglichkeit der Fortführung der Bank wird dabei in soweit in Kauf genommen, dass 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.

Der zugrunde liegende 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 Risikolimites 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:

- Es ist das Verständnis der langjährigen Tradition der Warburg Bankengruppe, Kundenverbindungen langfristig auszulegen. Die individuelle Beratung und Betreuung des Kunden in Verbindung mit hoher Fachkompetenz minimieren die Risiken und erhöhen den Nutzen.
- Die Prüfung eines Kreditengagements ist zukunftsgerichtet durchzuführen, damit eingeschätzt werden kann, ob der Kreditnehmer auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen und die uns als Sicherheit dienende Immobilien nachhaltig als werthaltig angesehen werden kann.
- Bei Aufnahme eines neuen Kredites in das bestehende Kreditportfolio müssen die Anforderungen der Kreditrisikostategie 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.
- Neben Kreditgewährungen der M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG sollen unsere Kunden möglichst auch andere Dienstleistungen aus der gesamten M.M. Warburg & CO Finanzholding Gruppe in Anspruch nehmen.

#### *- 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 und des Beleihungsobjektes im Vordergrund. Diese wird unterstützt durch interne Ratingverfahren. Auf Makroebene wird das Kreditportfolio in regelmäßigem Turnus analysiert. Dies schließt die Analyse von Länderrisiken ein.

Zur Steuerung der Adressenausfallrisiken sind für unsere Kreditbereiche prägnante Kreditrisikostategien erarbeitet worden. Sie legen für die jeweiligen Geschäftsfelder Zielkunden, Zielregionen, Objektarten sowie die von uns zur Verfügung gestellten Produkte fest. Ausnahmen von der Kreditrisikostategie sind im Rahmen der jeweiligen Beschlussvorlage ausdrücklich kenntlich zu machen und zu begründen. Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Kreditrisikostategien in 2019 wurden nur unwesentliche Änderungen vorgenommen.

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 Einzelrisikovorsorge im Jahresabschluss abgeschirmt werden. Die vierteljährlich vom Kreditrisikocontrolling erstellten Risikoberichte enthalten alle notwendigen Angaben zur Struktur und Risikoentwicklung unseres Kreditportfolios inkl. der Stresstests. Zusätzlich sind, auch um Konzentrationsrisiken im Hinblick auf regionale Verteilung und Objektarten zu vermeiden, zur Struktur des Portfolios Vorgaben festgelegt worden, die mindestens einmal jährlich überprüft werden.

Adressenausfallrisiken aus der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mit der M.M. Warburg & CO 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 Kreditrisikolimits und geschäftspolitische Vorgaben zur Portfoliostruktur, um eine angemessene Risikoverteilung sicherzustellen. Ebenso wurden für mögliche Konzentrationsrisiken aus Risikopositionen gegenüber Schattenbankunternehmen (gemäß „Rundschreiben 8/2016 Obergrenzen für Risikopositionen gegenüber Schattenbanken“ der BaFin) Limits festgelegt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird analysiert und vierteljährlich an den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen mit umfangreichen Stressanalysen (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 Gesamttrisikoberichtes nach MaRisk.

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

	2019		2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Immobilienkredite	1.628,7	89,6	1.670,6	88,8
Banken/Kommunalkredite	184,3	10,1	204,4	10,9
Andere Forderungen	5,7	0,3	5,7	0,3
	1.818,7	100,0	1.880,7	100,0

Aufgliederung des gesamten Kundenkreditvolumens im Immobilienkreditbereich

- nach Ländern:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Deutschland	1.502,0	92,2	1.543,4	92,4
Österreich	126,7	7,8	127,2	7,6
	1.628,7	100,0	1.670,6	100,0

- nach Bundesländern in Deutschland:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Berlin	334,8	22,3	350,6	22,7
Nordrhein-Westfalen	287,9	19,2	274,3	17,8
Hamburg	184,0	12,3	218,7	14,2
Bayern	169,1	11,3	168,4	10,9
Sachsen	94,6	6,3	96,6	6,2
Hessen	94,2	6,3	100,0	6,5
Niedersachsen	116,4	7,7	120,1	7,8
Baden-Württemberg	55,1	3,7	40,8	2,6
Schleswig-Holstein	57,7	3,8	51,1	3,3
Sonstige Länder	108,2	7,2	122,8	8,0
	1.502,0	100,0	1.543,4	100,0

- nach Nutzungsarten in Deutschland:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Wohnungen	2,6	0,2	3,8	0,2
Einfamilienhäuser	30,9	2,1	29,3	1,9
Mehrfamilienhäuser	308,2	20,5	340,0	22,0
Bürogebäude	849,1	56,5	862,1	55,9
Handelsgebäude	259,5	17,3	253,6	16,4
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	49,5	3,3	51,9	3,4
Bauplätze	2,2	0,1	2,7	0,2
	1.502,0	100,0	1.543,4	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. 46 % (Vj. rd. 47 %) wider. Die durchschnittlichen internen Ratingnoten der Kreditnehmer haben sich im Berichtsjahr weiter verbessert.

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 1.780 (Vj. TEUR 1.270). Die Erhöhung ist u.a. auf die Veränderung des Risikoquantils von 99,5% auf 99,9% zurückzuführen. Die Limitauslastung für Adressenausfallrisiken nach dem Risikotragfähigkeitskonzept belief sich zum Jahresende 2019 auf 15% (Vj. 11%).

#### ***bb) Marktpreisrisiko***

##### ***- Grundlagen und Strategien***

Marktpreisrisiken resultieren aus für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG potenziell nachteiligen Veränderungen in Zinssätzen sowie 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. Kreditabschlüsse sind daher vom Kreditbereich unverzüglich dem Bereich Geld- und Kapitalmarkt aufzugeben.

##### ***- Steuerung und Überwachung***

Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG verwendet Pfandbriefbank-spezifische Risikomodelle, die Stressszenarien beinhalten. Diese Verfahren zur Messung und Limitierung von Zinsänderungen umfassen neben zeitlich gestaffelten Volumenslimiten für Aktiv- und Passivvorläufe, Risikoauf- oder Abschläge für die Bewertung offener Zinspositionen sowie diesbezüglich 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 Stresstest-szenarien für die Marktpreisrisikopositionen durchgeführt, mit denen extreme Marktereignisse 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 den geringen Fremdwährungspositionen haben wir festgelegt, dass sämtliche Wechselkurs-relevanten Positionen voll umfänglich abzusichern sind. Ausnahmen bildeten lediglich Verrechnungskonten, z. B. im Zusammenhang mit Zinszahlungen.

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 angerechnet. Für die Zwecke der Risikotragfähigkeit erfolgt eine Umrechnung auf das 99,9%-Quantil und eine Haltedauer von 60 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	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
VAR60 Tage in TEUR	1.616	2.093	2.201	2.187	2.402	2.404	2.301	2.361	1.769	1.241	794	3.171
Limitaus- lastung in %	39	51	53	53	58	58	56	57	43	30	19	77

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.
Zinsschock + 200 BP	-7,70	-6,95	-6,88	-6,96	-6,91	-6,85	-7,66	-5,12	-3,32	-5,35	0,34	-7,27
Zinsschock - 200 BP	2,23	1,66	1,73	1,33	0,46	-0,34	-0,67	-0,61	-0,45	-0,92	-0,93	2,57

Die angegebenen Werte zeigen den größten Ausschlag des Monats an.

Die Bestände der offenen Festzinspositionen betragen zum Quartalsende:

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
offene Festzins- positionen Aktiv	22.790	30.561	29.001	22.037	30.937
offene Festzins- positionen Passiv	5.308	14.348	21.773	22.047	37.319

### *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) überschreiten.
- Ein Liquiditätsnotfallplan ist vorzuhalten, in dem zu ergreifende Maßnahmen für Liquiditätsnotfälle beschrieben sind.
- 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 Mittelbeschaffung 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.

#### *- 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 vom Bereich Geld- und Kapitalmarkt unabhängige Risikocontrolling.

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 Stresstests werden sowohl institutseigene als auch marktseitige Ursachen für die Liquiditätsrisiken in die Betrachtung einbezogen. Den Stresstests 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. Zinsmarkt-einschätzungen, 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 2019 LCR-Kennzahlen zwischen 208 % und 1.061 % (Vj. zwischen 292 % und 2.340 %). 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 M.M.Warburg & CO. 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 Funktionstrennungen (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-Vereinbarungen 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 M.M.Warburg & CO zur Verfügung. Daneben sind u.a. die Personalverwaltung, die Innenrevision, die MaRisk- und die allgemeine Compliance-Funktion sowie der Datenschutz auf die M.M.Warburg & CO ausgelagert. Ggf. zusätzlich bestehende 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 Wahrscheinlichkeit 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. Durch die Auswertung der Schadensdatenbank können mit statistischen Verfahren operationelle Risiken quantifiziert werden. Um das operationelle Risiko zu schätzen, wird eine Monte-Carlo-Simulationsmethode, die Self-Assessments mit stochastischen Verteilungsannahmen der Versicherungsmathematik kombiniert, verwendet. Ein mit dieser Methode berechneter Value-at-Risk für operationelle Risiken wird mindestens einmal jährlich bestimmt und hilft bei der Festlegung des Limits für das reservierte ökonomische Kapital aus operationellen Risiken. Die Berechnung basiert auf historisch beobachteten Schadensfällen. Dieser Value-at-Risk verliert seine Aussagekraft, falls zukünftig Verluste aus bisher nicht beobachteten Ereignissen in einer Höhe eintreten, die strukturell eine andere Form der Modellierung notwendig machen sollten. Der zum Jahresende auf einem Konfidenz-Niveau von 99,9% und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Value-at-Risk beträgt EUR 2,02 Mio. (Vj. EUR 0,80 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) Allgemeines Geschäftsrisiko*

Über die genannten Risiken hinaus ist die M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG weiteren Risiken ausgesetzt. Dazu zählen strategische Risiken, veränderte Rahmenbedingungen (z. B. regulatorische, demographische etc.), geändertes Kundenverhalten und Reputationsrisiken.

Die Ausprägungen des allgemeinen Geschäftsrisikos lassen sich nicht adäquat quantifizieren und damit auch nicht limitieren. Diese Lücke wird unter anderem durch Self-Assessments im Rahmen der jährlichen Risikoinventur geschlossen, die diese Risiken einer Einschätzung unterziehen.

**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 Schadenshöhe, der Eintrittswahrscheinlichkeit 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 Geschäftsgebiete umfasste, wurde voll umfänglich abgearbeitet. Wesentliche Mängel ergaben sich nicht.

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	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapitalanforderungen für Adressenausfallrisiken	74.713	77.730
Eigenkapitalanforderungen für Marktrisikopositionen	-	-
Eigenkapitalanforderungen für das operationelle Risiko	2.417	2.370
Eigenkapitalanforderungen für Anpassung der Kreditbewertung (CVA)	1.601	2.188
<b>bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel</b>		
Hartes Kernkapital	90.207	85.889
Zusätzliches Kernkapital	10.000	10.000
Kernkapital insgesamt nach Abzug von immateriellen Vermögensgegenständen	100.172	95.835
Anrechenbares Ergänzungskapital	(-35)	(-55)
anrechenbare Eigenmittel insgesamt	20.000	20.000
Gesamtkennziffer	12,59 %	11,61 %

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

Angaben in TEUR	31.12.2018	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Risikodeckungspotenzial gem. barwertnahen Gläubigerschutzansatz	119.937	96.774	102.258	103.943	104.399
Maximale Verlustobergrenze (genehmigtes Limit)	17.310	18.166	18.166	18.166	18.166
Risiko zum Stichtag	3.385	6.712	6.558	5.571	6.964
Inanspruchnahmen Risikodeckungspotenzial	2,82 %	6,94 %	6,41 %	5,36 %	6,67 %

Die deutliche Reduzierung des Risikodeckungspotentials per 31.03.2019 gegenüber dem Vorquartal ist u.a. darin begründet, dass nachrangige Verbindlichkeiten hierin nicht mehr berücksichtigt wurden. Die Risikokennzahlen im Adressausfallrisiko und im Marktpreisrisiko sind u.a. aufgrund einer Veränderung des Risikoquantils von 99,5 % auf 99,9 % im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen, was insgesamt zu einer Erhöhung des Gesamtrisikos zum Stichtag geführt hat.

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 Kontrollsystem 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 Kontrollsystem sowie das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess umfasst 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 quantitative und qualitative Personalausstattung im Bereich Finanz- und Rechnungswesen ist angemessen. Die Mitarbeiter verfügen in Abhängigkeit von ihrem Aufgabengebiet über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen. 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 zugrunde liegenden 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 Kontrollsystems. 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 M.M. Warburg & CO.

Für den Jahresabschlussstellungsprozess liegen detaillierte Arbeitsanweisungen vor, die auch das interne Kontrollsystem 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 M.M. Warburg & CO geht davon aus, dass der Handelsstreit zwischen den USA und China den Welthandel im laufenden Jahr weiter belasten und sich insbesondere auf die exportabhängigen Volkswirtschaften negativ auswirken wird. Sollten sich die Fronten zwischen den Konfliktparteien nicht wieder verhärten, könnte sich der wirtschaftliche

Ausblick in den meisten Industrieländern in diesem Jahr allerdings leicht verbessern, nicht zuletzt auch aufgrund der expansiven Geldpolitik vieler Notenbanken.

Der IWF hat seine globale Wachstumsprognose im Januar 2020 für das laufende Jahr von 3,5 % auf 3,4 % gesenkt. In den USA werden zunehmend Risiken für die konjunkturelle Entwicklung gesehen. Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Tendenz bei den Exporten und der Industrieproduktion sowie der Tatsache, dass die Effekte der expansiven Fiskalpolitik in diesem Jahr nachlassen werden, wird für 2020 eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums erwartet, so dass der Vorjahreswert nicht erreicht werden sollte. Für China wird davon ausgegangen, dass sich das Wachstum der chinesischen Wirtschaft - bereits ohne Berücksichtigung der Folgen des Corona-Virus- unter 6 % reduzieren wird.

In der Euro-Zone gibt es erste positive Konjunktursignale allerdings bleibt die Politik für die wirtschaftliche Entwicklung ein Risikofaktor. Im Hinblick auf die starke Abhängigkeit der deutschen Wirtschaft von der Industrie und den Exporten dürfte die Wachstumsdynamik in 2020 ähnlich verhalten ausfallen wie im vergangenen Jahr und wird mit einem Wert von saison- und kalenderbereinigt 0,7 % Prozent erwartet.

Nach der in 2019 beobachteten Reduzierung der Inflationsrate von 1,8 % auf 1,2 %, die fast ausschließlich auf den gesunkenen Ölpreis zurückzuführen war, zeichnet sich für 2020 eine ähnliche Größenordnung wie im vergangenen Jahr ab.

Der wichtigste Treiber für die Entwicklung der Zinsmärkte in der Euro-Zone bleibt die Geldpolitik der Notenbanken in Europa und den USA. Durch die EZB werden günstige Liquiditätsbedingungen am Kapitalmarkt vorerst aufrechterhalten. Bei einer geringen Kerninflationsrate und selbst bei einer sich leicht erholenden wirtschaftlichen Dynamik in der Eurozone ist der Spielraum für Zinserhöhungen begrenzt. Es wird daher für 2020 von einem weiterhin niedrigen Zinsniveau ausgegangen. Angesichts des weit fortgeschrittenen Konjunkturzyklus in den USA sind Rücksetzer im Wachstum wahrscheinlicher geworden, was ein vorsichtigeres Agieren durch die FED erwarten lässt.

Aufgrund unserer eigenen Einschätzungen der weltwirtschaftlichen konjunkturellen Entwicklung teilen wir die Prognosen des Research der M.M.Warburg & CO.

Wir gehen auch für 2020 von erfreulichen deutschen Immobilienmärkten aus. Die Objektverfügbarkeit bleibt hierbei eine Herausforderung an den Investmentmärkten, so dass die historisch geringen Anfangsrenditen bei Gewerbeimmobilien auf dem niedrigen Niveau verharren sollten. Aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der nach wie vor sehr niedrigen Zinsen ist die Nachfrage der Anleger unverändert hoch. Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien, welches zu einem erheblichen Teil zu finanzieren sein wird, sollte weiterhin auf einem hohen Niveau verbleiben, wobei aktuell die Entwicklung des Marktes für Einzelhandelsimmobilien deutlich hinter der auf anderen Märkten zurück bleibt. Die strukturellen Veränderungen in diesem Bereich sind zukünftig besonders zu beobachten. Wir erwarten abgesehen von diesem Marktsegment eine überwiegend stabile Entwicklung bei den Marktwerten für gewerbliche Immobilien. Im Wohnimmobilienbereich zeichnet sich trotz politischer Irritationen (z. B. Mietendeckel) grundsätzlich ein vergleichbares Bild ab. Auch hier sind aufgrund eines, durch wertstabile Anlagen suchende institutionelle Investoren forcierten, Nachfrageüberhangs steigende Preise und Mieten möglich. Sofern weiterhin ein angemessener Eigenkapitaleinsatz erfolgt und die eher konservative Finanzierungshaltung der Kreditwirtschaft bestehen bleibt, wird, trotz einer teilweise beobachteten leicht erhöhten Risikobereitschaft auf Investorensseite, insgesamt keine flächendeckende spekulativ getriebene Preisblasenbildung am deutschen Immobilienmarkt gesehen.

Die Prognosen für 2020 unterliegen insgesamt größeren Unsicherheiten als in den letzten Jahren. Mehr denn je ist die Politik der Schlüsselfaktor, von dem die Entwicklung der Weltwirtschaft maßgeblich beeinflusst wird. Sollten sich die Fronten im Handelsstreit zwischen den USA und China wieder verhärten, hätte dies großen Einfluss vor allem auf die export-

abhängigen Volkswirtschaften. Für die Euro-Zone bleibt ein wichtiger Konjunkturindikator, welche Wendungen es beim Thema Brexit und den damit verbundenen Verhandlungen mit der Europäischen Union über die zukünftigen Beziehungen, die in diesem Jahr abgeschlossen werden sollen, geben wird. Die zunehmende Komplexität moderner Gesellschaften hat zu einer Erosion der lange Zeit dominierenden Mitte-Rechts und Mitte-Links Parteien geführt. Dies führt im Ergebnis zu weniger stabilen Regierungsmehrheiten. Spanien, Portugal, Italien aber auch Deutschland mit der regierenden Großen Koalition sind hierfür Beispiele. Die Politik als Risikofaktor für die wirtschaftliche Entwicklung bleibt ein wichtiger und schwer zu berechnender Faktor.

Für die Kreditwirtschaft erwarten wir, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in 2020 fortsetzen wird. Vor dem Hintergrund der Einflüsse der Bankenregulierung, der Niedrigzinsphase sowie des anhaltenden Wettbewerbsdruckes gilt es, neben einem straffen Kostenmanagement und der Weiterentwicklung des Geschäftsmodells auch unter Nachhaltigkeitsaspekten, Maßnahmen zur verbesserten Kundenorientierung ggf. in Verbindung mit einer Digitalisierung von Dienstleistungen in den Mittelpunkt strategischer Überlegungen zu stellen.

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

Wir streben auch in 2020 auf der Basis unseres substanzstarken Immobilienkreditportfolios sowie der individuellen Betreuung und des gezielten Ausbaus unserer Kundenbeziehungen eine risikoorientierte und moderate Ausweitung der Geschäftstätigkeit der Bank an. Strukturelle Veränderungen im Bankenbereich sollten uns hinsichtlich der von uns gesuchten Geschäfte zu Gute kommen. Wir gehen davon aus, auch auf der Grundlage unserer konservativen Geschäftsausrichtung in 2020 im langfristigen Immobilienkreditbereich ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von mehr als EUR 150 Mio. erzielen zu können. Dies sollte es uns ermöglichen, auch unter Berücksichtigung unverändert hoher vorzeitiger Rückzahlungen, einen Bestandsaufbau von mindestens EUR 20 Mio. erreichen zu können. Innerhalb der nächsten Jahre streben wir zudem den Aufbau eines überschaubaren Bestandes von kurz- und mittelfristigem immobilienbezogenen Kreditgeschäft sowie eines Portfolios an Sonderfinanzierungen mit jeweils deutlich höheren Margen als das langfristige Bestandsgeschäft an.

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

Zusammenfassend gehen wir für 2020 von einer moderaten Ausweitung der Bilanzsumme durch zusätzliches Kreditgeschäft aus. In diesem Zusammenhang werden auch die Risikoaktiva ansteigen. Trotz des Ausbaus unseres Immobilienkreditgeschäftes wird voraussichtlich aufgrund des Wettbewerbsdruckes auf die Kreditmargen sowie niedriger Erträge aus der Anlage der Eigenmittel im Rahmen des derzeitigen Niedrigzinsumfeldes das Zinsergebnis wiederum leicht sinken. Durch den Aufbau der o.a. Portfolien planen wir in den nächsten Jahren mit einer sukzessiven Verbesserung des Zinsergebnisses. Die Erträge stammen weiterhin zum überwiegenden Teil aus dem Immobilienkreditgeschäft. Nach unserem Budget werden die Verwaltungsaufwendungen leicht über dem Vorjahreswert liegen. Wir gehen davon aus, dass sich die Risikokosten angesichts der Qualität unseres Kreditportfolios und der Zusammensetzung des Bankbuches weiter auf einem niedrigen Niveau bewegen sollten. Nachdem wir unser Budget für 2019 um rd. 10 % übertreffen konnten, erwarten wir aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen und rückläufiger Einmalerträge im Zusammenhang mit vorzeitigen Kreditrückzahlungen für 2020 ein Vorsteuerergebnis in Höhe des Budgets des Vorjahres.

Vor dem Hintergrund der erwarteten Ergebnisentwicklung in 2020 wird die Cost-Income-Ratio gegenüber dem Wert aus 2019 von 54,4 % leicht steigen. Angesichts der höheren aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen in Bezug auf die risikogewichteten Aktiva und



eines unverändert harten Wettbewerbs, der nachhaltige Margenverbesserungen nur schwerlich durchsetzbar macht, wird die Vorsteuerrendite geringfügig unter dem Vorjahreswert erwartet. Die für die nächste Hauptversammlung vorgeschlagene Stärkung der Eigenmittel wird den angestrebten Ausbau des Kreditgeschäftes ermöglichen. Die zum 31.12.2019 ausgewiesene Kernkapitalquote und Eigenmittelquote von 10,5 % bzw. 12,59 % wird zum Jahresende 2020 leicht unter den Vorjahreswerten erwartet. Das Gleiche gilt für die Leverage Ratio von 5,40 % zum 31.12.2019. Wir gehen davon aus, dass sich die Personalfluktuationsquote der Bank weiterhin auf einem erfreulich niedrigen Niveau halten wird.

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

Insgesamt sind wir für 2020 trotz des Niedrigzinsumfeldes und des hohen regulatorischen Aufwandes aufgrund der in den letzten Jahren erreichten Stellung der Bank in den relevanten Märkten optimistisch. Voraussetzung für die Umsetzung unserer Strategie ist, dass

- ein ausreichender Pfandbriefabsatz eine laufende Refinanzierung von Bestands- und Neugeschäft ermöglicht,
- 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.

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 Hypothekbank AG auf das Immobilienkreditgeschäft und dessen Refinanzierung über Pfandbriefe beinhaltet aus unserer Sicht primär Chancen, aber naturgemäß auch Risiken.

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. Dies kann dazu führen, dass die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG in ihren Zielmärkten nicht das erwartete Neugeschäft zu den geplanten Margen erzielen kann. Angesichts der Verfassung der von uns gesuchten Teilmärkte in Deutschland sehen wir dieses Risiko allerdings als gering an. Der Erfolg der vergangenen Jahre zeigt, dass für ein Haus unserer Größe und Ausrichtung im Immobilienfinanzierungsmarkt trotz des sich verschärfenden Wettbewerbs ausreichende Möglichkeiten bestehen. Dies stützt sich im Wesentlichen auf die partnerschaftlichen und vertrauensvollen Verbindungen zu unseren Kunden.

Im Pfandbriefbereich konzentrieren wir uns auf kleinvolumige Emissionen. Hier können wir unseren Investoren individuell zugeschnittene Titel anbieten und so auf die Bedürfnisse insbesondere kleinerer institutioneller Anleger eingehen. Im Rahmen einer guten Zusammen-

arbeit mit externen Vermittlern sowie der M.M.Warburg & CO werden sich auch zukünftig gute Absatzchancen unserer Pfandbriefe bzw. Aufnahmemöglichkeiten von Tages- und Termingeldern 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. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass unverändert ein Bedarf für die von uns begebenen Titel besteht. Zusätzlich führen wir in regelmäßigen Abständen Sondierungsgespräche mit Rating-Agenturen um Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines externen Ratings für die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG beurteilen zu können.

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 Geschäftes 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 Verbandsgruppen. 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.

Die Einbindung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG in die Warburg Bankengruppe bietet uns zahlreiche Anknüpfungspunkte für eine positive Weiterentwicklung im Rahmen unserer Geschäftsausrichtung. Die bestehenden Kontakte im Kundenbereich führen wechselseitig zu Neugeschäften. Im Rahmen der Geschäfts- und Betriebsorganisation ist es möglich, Aufgabenbereiche, die nicht zu unserer Kernkompetenz gehören, auf M.M.Warburg & CO auszulagern und damit unsere Geschäftsprozesse einfach zu halten und Kosten einzusparen. Angesichts der Bedeutung der auf traditionellen konservativen Geschäftsprinzipien beruhenden Geschäftsausrichtung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG und der M.M.Warburg & CO übersteigen die Chancen aus der Zusammenarbeit die Risiken.

Aufgrund der regulatorischen Vorgaben werden die Anforderungen sowohl an das Eigenkapital als auch an die Risikotragfähigkeit in der Zukunft weiter steigen. Angesichts der Kapitalkraft unserer beiden Aktionäre und ihrer in der Vergangenheit dokumentierten Bereitschaft, notwendige Kapitalmittel zur Verfügung zu stellen, sehen wir keine besonderen Risiken, dass diese Anforderungen nicht erfüllt werden können, sofern wir nicht bereits durch die erwirtschafteten Gewinne sowie Steuerung des Kreditbestandes hierzu maßgeblich selbst beitragen können.

Hamburg, den 9. März 2020

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

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2019**

## Jahresabschlussbilanz für das Geschäftsjahr 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	Vj. TEUR
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		2.086,27		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken darunter: bei der Deutschen Bundesbank	EUR 316.894,27	316.894,27		15.321
c) Guthaben bei Postgiroämtern		<u>0,00</u>	318.980,54	0
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind				
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitel öffentlicher Stellen darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	EUR 0,00		0,00	0
b) Wechsel			0,00	0
3. Forderungen an Kreditinstitute				
a) Hypothekendarlehen			0,00	0
b) Kommunalkredite			0,00	0
c) andere Forderungen darunter: täglich fällig gegen Beleihung von Wertpapieren	EUR 20.022.197,44 EUR 0,00		<u>20.241.259,80</u>	6.630 0
4. Forderungen an Kunden				
a) Hypothekendarlehen			1.627.167.191,58	1.671.920
b) Kommunalkredite			1.590.637,46	1.666
c) andere Forderungen darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren	EUR 0,00		<u>5.716.872,92</u>	5.689 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	<u>0,00</u>	0,00	0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen				
ba) von öffentlichen Emittenten darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 138.854.073,81	138.854.073,81		137.621
bb) von anderen Emittenten darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	EUR 7.242.743,41	<u>7.242.743,41</u>	146.096.817,22	7.289
c) eigene Schuldverschreibungen Nennbetrag	EUR 0,00		<u>0,00</u>	0
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			0,00	0
6 a. 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 u. ähnl. Rechte u. Werte		0,00		
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl. Rechte u. Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten		16.105,00		
c) Geschäfts- oder Firmenwert		0,00		
d) geleistete Anzahlungen		<u>0,00</u>	16.105,00	35
12. Sachanlagen			97.854,00	126
13. Eingefordertes noch nicht eingezahltes Kapital			0,00	0
14. Sonstige Vermögensgegenstände			30.994.068,86	9.188
15. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			1.429.793,84	1.571
b) andere			8.868,68	72
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
<b>Summe der Aktiva</b>			<b>1.833.678.449,90</b>	<b>1.888.524</b>

## der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG, Hamburg

Passivseite	EUR	EUR	EUR	Vj. TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) begebene Namenspfandbriefe		182.851.972,30		222.026
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	182.851.972,30		222.026
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR	0,00		0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		0,00		0
c) andere Verbindlichkeiten		19.502.011,34	202.353.983,64	49.317
darunter: täglich fällig	EUR	0,00		20.000
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		631.377.292,03		667.618
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	EUR	631.377.292,03		667.618
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	EUR	0,00		0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe		6.216.242,81		6.216
c) Spareinlagen				
ca) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten		0,00		
cb) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten		0,00	0,00	
d) andere Verbindlichkeiten		562.352.987,27	1.199.946.522,11	434.456
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
3. Verbriefte Verbindlichkeiten				
a) begebene Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe		303.287.724,21		371.572
davon Hypothekenspfandbriefe	EUR	303.287.724,21		371.572
davon Schiffshypothekenspfandbriefe	EUR	0,00		0
ab) Öffentliche Pfandbriefe		0,00		0
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	303.287.724,21	14.006
b) andere verbriefte Verbindlichkeiten			0,00	0
darunter Geldmarktpapiere	EUR	0,00		0
3 a. Handelsbestand			0,00	0
4. Treuhandverbindlichkeiten			0,00	0
darunter: Treuhandkredite	EUR	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten			1.742.464,06	454
6. Rechnungsabgrenzungsposten				
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft		879.771,57		1.115
b) andere		0,00	879.771,57	0
6 a. Passive latente Steuern			0,00	0
7. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0,00		0
b) Steuerrückstellungen		11.257,00		577
c) andere Rückstellungen		997.550,00	1.008.807,00	960
8. (weggefallen)				
9. Nachrangige Verbindlichkeiten			30.000.000,00	30.000
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig	EUR	0,00		0
10. Genussrechtskapital			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		54.115.000,00		54.115
c) Gewinnrücklagen				
ca) gesetzliche Rücklage		0,00		0
cb) Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder		0,00		0
mehrheitlich beteiligten Unternehmen		0,00		0
cc) satzungsmäßige Rücklagen		0,00		0
cd) andere Gewinnrücklagen		100.000,00	100.000,00	100
d) Bilanzgewinn		8.584.177,31	94.459.177,31	4.332
		<b>Summe der Passiva</b>	<b>1.833.678.449,90</b>	<b>1.888.524</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>Vj. TEUR</b>
1. Eventualverbindlichkeiten				
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
2. Andere Verpflichtungen				
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften		0,00		0
b) Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0,00		0
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		76.307.492,74	76.307.492,74	119.758

## Gewinn- und Verlustrechnung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG

Aufwendungen	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen		31.623.852,41		35.192
abzgl.positive Zinsen		<u>19.858,33</u>	31.603.994,08	10
2. Provisionsaufwendungen			92.249,62	86
3. Nettoaufwand des Handelsbestands			0,00	0
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	2.853.657,76			2.748
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		<u>433.474,45</u>	3.287.132,21	411
darunter: für Altersversorgung EUR 74.487,97 (Vj. TEUR 74)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		<u>4.797.960,29</u>	8.085.092,50	4.767
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			47.947,70	47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	0
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			226.406,84	326
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			0,00	0
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00	0
10. (weggefallen)			0,00	0
11. Außerordentliche Aufwendungen			0,00	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			2.456.041,50	2.446
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen			312,00	1
14. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			0,00	0
15. Jahresüberschuss			<u>4.251.983,49</u>	<u>4.318</u>
Summe der Aufwendungen			<u>46.764.027,73</u>	<u>50.352</u>

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

Erträge	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	46.478.212,95		49.963
abzgl. negativer Zinsen	88.975,01		145
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	-38.905,71		-64
abzgl. negativer Zinsen	0,00	46.350.332,23	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, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		0,00	0
4. Provisionserträge aus			
a) Kreditgeschäft	85.230,88		211
b) Dienstleistungen	214.163,19	299.394,07	212
5. Nettoertrag des Handelsbestands		0,00	0
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	0
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		114.301,43	155
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	46.764.027,73	50.622

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss		4.251.983,49	4.318
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.332.193,82	14
		8.584.177,31	4.332
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0
		8.584.177,31	4.332
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
		8.584.177,31	4.332
5. Entnahmen aus Genusssrechtskapital		0,00	0
		8.584.177,31	4.332
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzlichen Rücklagen	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
		8.584.177,31	4.332
7. Wiederauffüllung des Genusssrechtskapitals		0	0
8. Bilanzgewinn		8.584.177,31	4.332

## Eigenkapitalspiegel M.M.Warburg &amp; CO Hypothekenbank AG

	Eigenkapital des Unternehmens					Eigenkapital Summe
	gezeichnetes Kapital	Rücklagen			Gewinn- vortrag/ Verlust- vortrag	
		Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Summe		
	nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	andere Gewinn- rücklagen				
Stand am 31. Dezember 2018 in TEUR	31.660	54.115	100	54.215	4.332	90.207
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B. :	0	0	0	0	0	0
Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0	0	0
Erwerb/ Veräußerung eigener Anteile	0	0	0	0	0	0
Einziehung von Anteilen	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	0	0	0	0	0
Einforderung/Einzahlung bisher nicht ein- geforderter Einlagen	0	0	0	0	0	0
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	4.252	4.252
Stand am 31. Dezember 2019 in TEUR	31.660	54.115	100	54.215	8.584	94.459

Den Gesellschaftern stehen am 31.12.2019 TEUR 8.584 zur Ausschüttung zur Verfügung.



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

(indirekte Methode)		TEUR 2019	TEUR 2018
1.	Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	4.252	4.318
2.	+/- Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen, Sach- und Finanzanlagen	274	373
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	38	-38
4.	+/- Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5.	+/- Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6.	+/- Sonstige Anpassungen (Saldo)	-2.518	0
7.	+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	16.607	-26.386
8.	+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	47.347	4.473
9.	+/- Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-10.000	12.500
10.	+/- Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-21.907	-4.288
11.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-68.384	11.000
12.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	93.400	7.400
13.	+/- Zunahme/Abnahme verbriefteter Verbindlichkeiten	-82.300	-13.529
14.	+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	812	-8.950
15.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge*	-13.337	-14.572
16.	+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
17.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.456	2.446
18.	+ Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen*	47.708	48.063
19.	- Gezahlte Zinsen*	-35.110	-34.166
20.	+ Außerordentliche Einzahlungen	0	0
21.	- Außerordentliche Auszahlungen	0	0
22.	+/- Ertragsteuerzahlungen	-3.022	-2.121
23.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23.684	-13.477
24.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	20.000	8.000
25.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.319	-10.200
26.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
27.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-37
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	8.680	-2.237
34.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
35.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
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	-2.755
41.	- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	-1.836
42.	+/- Mittelveränderungen aus sonstigem Kapital (Saldo)	0	6.618
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	2.027
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 23, 33, 43)	-15.004	-13.687
45.	+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.323	29.010
47.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	319	15.323

\* incl. negativer Zinsen



## Anhang

## Anhang

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG für das Geschäftsjahr 2019 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 ist im Handelsregister Hamburg mit der Nummer HRB 58677 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Bank umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung, den Eigenkapitalpiegel 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 wurden durch Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Für das latente Kreditrisiko im Hypothekengeschäft wurde eine ausreichende Pauschalwertberichtigung (in Anlehnung der Vorgaben des BMF-Schreibens vom 10.01.1994) gebildet. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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 2019 befanden sich keine Wertpapiere im Bestand, für die inaktive Märkte vorlagen.

Immaterielle 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 Finanzinstrumente ein. Der Berechnung wird als Saldierungsbereich – entsprechend des Refinanzierungszusammenhangs – das gesamte Bankbuch zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Berechnung wird 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 2019 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.

Der Ausweis der Zinsen aus Zinsswaps zur Bankbuchsteuerung wurde im Berichtsjahr geändert. Nunmehr werden die Zinserträge und Zinsaufwendungen je Zinsswap saldiert, um deren produktbezogenen Ergebnisbeitrag besser abzubilden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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.

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

### **III. Angaben zur Bilanz**

#### **1. Allgemeines**

##### *Währungsumrechnung*

Die Umrechnung der auf Fremdwährung lautenden Vermögensgegenstände, Schulden und außerbilanziellen Geschäfte erfolgt nach den Grundsätzen der §§ 256a und 340h HGB sowie der Stellungnahme IDW RS BFA 4. Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten in fremder Währung werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet.

Grundsätzlich sind alle Fremdwährungsgeschäfte besonders gedeckt. Entsprechende Wechselkursänderungsrisiken heben sich im Rahmen der gesamten, in einer Währung getätigten Geschäfte vollständig oder teilweise auf. Maßgeblich für die Beurteilung, ob ein Wechselkursänderungsrisiko besteht, ist dabei die Gesamtposition je Währung, das heißt die Zusammenfassung aller bilanzwirksamen und nicht bilanzwirksamen Geschäfte einer Währung.

Der Ausweis der Aufwendungen und Erträge aus der Währungsumrechnung von Positionen erfolgt entweder unter dem Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ oder unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“.

## 2. Aktivseite

### *Fristengliederung*

Forderungen an Kreditinstitute mit Restlaufzeiten von	2019 TEUR	2018 TEUR
- bis 3 Monate	219	31.395
- 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	219	31.395
Forderungen an Kunden mit Restlaufzeiten von	2019 TEUR	2018 TEUR
- bis 3 Monate	7.462	26.574
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	78.466	97.141
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	393.450	339.811
- länger als fünf Jahre	1.153.751	1.210.300
Insgesamt	1.633.129	1.673.826
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	2019 TEUR	2018 TEUR
- davon im Folgejahr fällig werdend	146.097	144.909
	20.000	20.000

### *Börsenfähige Wertpapiere*

Alle Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von TEUR 146.097 (Vj. 144.909) sind börsennotiert.

### *Entwicklung des Anlagevermögens*

	Anschaffungskosten 01.01.2019	Zugänge lfd. GJ 2019	Abgänge lfd. GJ 2019	Anschaffungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kummul.) 01.01.2019	Abschreibungen lfd. GJ 2019	Abgänge lfd. GJ 2019	Abschreibungen (kummul.) 31.12.2019	Buchwert Stand 31.12.2019	Buchwert Stand 01.01.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Anlagevermögen	475	0	0	475	440	19	0	459	16	35
Sachanlagen	436	0	1	435	310	28	1	337	98	126
Finanzanlagen	Es wurde von der Zusammenfassungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht								83.784	92.656
	911	0	1	910	750	47	1	796	83.898	92.817

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 83.100

(Vj. 92.000) entsprechend ihrer Einordnung als langfristiges Kommunalkreditgeschäft im Rahmen der Vorgabe des Pfandbriefgesetzes als Anlagevermögen behandelt und mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen. Für die Buchwerte in Höhe von TEUR 16.269 (Vj. 15.149) bestehen stille Lasten in Höhe von TEUR 28 (Vj. 20).

#### *Sonstige Vermögensgegenstände*

In dem Bilanzposten wird ein Betrag in Höhe von TEUR 30.994 (Vj. 9.187) ausgewiesen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um eine hinterlegte Barsicherheit in Höhe von TEUR 30.860 (Vj. 8.990) im Zusammenhang mit der Stellung von Sicherheiten für Derivate.

#### *Rechnungsabgrenzungsposten*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Emissionsdisagio aus Schuldverschreibungen	1.430	1.571
Sonstige	9	72
Insgesamt	1.439	1.643

### **3. Passivseite**

#### *Fristengliederung*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	4.354	21.342
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	10.000	37.000
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	118.000	93.000
- länger als fünf Jahre	70.000	100.000
Insgesamt	202.354	251.342
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	174.776	157.019
- mehr als 3 Monate bis ein Jahr	343.120	303.220
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	353.700	297.700
- länger als fünf Jahre	328.350	350.350
Insgesamt	1.199.946	1.108.289

*Verbriefte Verbindlichkeiten*

Von den begebenen Schuldverschreibungen sind in 2020 TEUR 45.000 fällig.

*Sonstige Verbindlichkeiten*

In diesem Bilanzposten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 62 (Vj. 58), anteilige Zinsen nachrangiger Darlehen in Höhe von TEUR 476 (Vj. 236) und nach dem Bilanzstichtag fällige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.204 (Vj. 160) enthalten.

*Rechnungsabgrenzungsposten*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Damnum aus Forderungen	752	941
Agio aus Schuldverschreibungen	128	174
Insgesamt	880	1.115

*Rückstellungen*

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

*Nachrangige Verbindlichkeiten*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Nachrangige Verbindlichkeiten	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
30.000.000,00		

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 entsprechen Art. 62 in Verbindung mit Art. 63 CRR.



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 Auslösergebnisses erfolgt eine Herabschreibung des Nennbetrags bzw. des Rückzahlungsbetrags. Vorzeitige Rückzahlungen sind ausgeschlossen.

Die Zinsaufwendungen für nachrangige Verbindlichkeiten belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 953 (Vj. 714).

### *Gezeichnetes Kapital*

Das gezeichnete Kapital wird zum Vorjahr unverändert ausgewiesen.

### *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 Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2019.

### *Eventualverbindlichkeiten*

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Eventualverbindlichkeiten.

### *Andere Verpflichtungen*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Unwiderrufliche Kreditzusagen	76.307	119.758

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.

#### 4. Haftungsverhältnisse und 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.

#### 5. Offenmarktgeschäfte

In 2019 wurden keine Offenmarktkredite in Anspruch genommen. Daher wurden zum Bilanzstichtag keine Wertpapiere als entsprechende Sicherheiten bei der Deutschen Bundesbank verpfändet.

### IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### *Zinserträge/Zinsaufwendungen*

Der Zinsertrag beinhaltet TEUR 2.399 aus Finanzierungen im Ausland. Bei Ankauf von festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen wurden Agien gezahlt. Deren raterliche Auflösung führte zu einem negativen Zinsertrag in Höhe von TEUR 39.

#### *Provisionserträge*

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus dem Kreditgeschäft in Höhe von TEUR 85 (Vj. 211) sowie Erträge, die im Wesentlichen aus Geschäftsbesorgungen im Zusammenhang mit dem Kreditgeschäft für die M.M.Warburg & CO erzielt wurden in Höhe von TEUR 214 (Vj. 212).

#### *Sonstige betriebliche Erträge*

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Erstattung von Sachkosten aus Vorjahren (TEUR 15), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 98) und Erträge aus Fremdwährungsbewertung (TEUR 1).

#### *Verwaltungsaufwendungen / AfA*

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 4.798 (Vj. 4.767). Aufwandsschwerpunkt sind nach wie vor Projektkosten im Bereich EDV sowie Aufwendungen für aufsichtsrechtliche Anforderungen, insbesondere die Bankenabgabe mit TEUR 861 (Vj. 874).

Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen/GWG wurden in Höhe von TEUR 47 (Vj. 47) 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.

Darüber hinaus wurde die bestehende Risikovorsorge auf den Forderungsbestand (EWB) um insgesamt TEUR 50 erhöht und Forderungen in Höhe von TEUR 83 direkt abgeschrieben. Die bestehende PWB wurde um TEUR 80 reduziert.

*Steuern vom Einkommen und vom Ertrag*

Die Ertragsteuern enthalten insbesondere Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Jahr 2019.

*Gewinnverwendung*

Der Gewinnvortrag 2018 und Jahresgewinn 2019 soll mit einer Dividende von EUR 0,271 pro Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

*Honorar für den Abschlussprüfer*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen lfd. Jahr	235	235
davon Abschlussprüfungsleistungen Vorjahr	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	235	235

**V. Sonstige Angaben***Fremdwährungsvolumina*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Vermögensgegenstände	6.619	6.778
Verbindlichkeiten	6.598	6.758

Die ausgewiesenen Werte beinhalten Konsortialbarunterlegungen in Höhe von TEUR 6.598 (Vj. 6.758).

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

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,23 % (Vj. 0,23 %).

*Finanzderivate*

Im Folgenden werden die dem Anlagebestand zugeordneten derivativen Geschäfte dargestellt:

Nominalbeträge	2019 TEUR	2018 TEUR
Zinsbezogene derivative Geschäfte	564.758	673.258
Insgesamt	564.758	673.258

Die Marktbewertung beträgt saldiert TEUR -26.111 (Vj. -16.740) und setzt sich aus positiven Zeitwerten in Höhe von TEUR 2.139 (Vj. 566) und negativen Zeitwerten in Höhe von TEUR 28.250 (Vj. 17.306) 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*

	2019 TEUR	2018 TEUR
OECD Banken	564.758	673.258
Insgesamt	564.758	673.258

*Verbundene Unternehmen und Beteiligungen*

	2019 TEUR	2018 TEUR
Forderungen an verbundenene Unternehmen		
Forderungen an Kreditinstitute	39.276	25.931
Forderungen an Kunden	0	0

	2019 TEUR	2018 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	6.187	45.634
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten	54.474	43.487
Verbindlichkeiten aus Treuhandkrediten	0	0

Die Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten bestehen im Zusammenhang mit dem Immobiliengeschäft.

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

**Deckung der umlaufenden Schuldverschreibungen**

in Mio. EUR	für Hypothekendarlehen		für Öffentliche Pfandbriefe	
	2019	2018	2019	2018
<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	1.189,7	1.263,3	0,0	0,0
Kommunalkredite	0,0	0,0	1,6	1,7
Anleihen öffentlicher Emittenten	0,0	0,0	12,5	15,0
	1.189,7	1.263,3	14,1	16,7
<i>Weitere Deckungswerte</i>				
andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	30,0	0,0	0,0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	70,6	77,0	0,0	0,0
	70,6	107,0	0,0	0,0
Deckungswerte insgesamt	1.260,3	1.370,3	14,1	16,7
Deckungspflichtiger Umlauf	1.109,9	1.251,7	6,2	6,2
Die Überdeckung beträgt	150,4	118,6	7,9	10,5

*Pfandbriefe und dafür verwendete Deckung*

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

## Hypothekendarlehen

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

		Nominalwert		Barwert		Risikobarwert	
		2019*	2018*	2019*	2018*	2019*	2018*
Hypothekendarlehen	(Mio. EUR)	1.109,9	1.251,7	1.177,3	1.306,9	1.125,6	1.253,9
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	1.260,3	1.370,3	1.367,3	1.464,5	1.307,9	1.402,1
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	(Mio. EUR)	150,4	118,6	190,0	157,6	182,3	148,2
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		13,6	9,5	16,1	12,1	16,2	11,8
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	(Mio. EUR)	150,4	118,6	190,0	157,6		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		13,6	9,5	16,1	12,1		

\* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 71 Mio. (Vj. EUR 77 Mio.) und weitere Deckungswerte gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 30 Mio.).

## b) Laufzeitstruktur (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 2)

Restlaufzeit:	2019*		2018*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	77,0	38,4	158,5	108,5
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	35,0	73,3	64,5	53,2
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	89,8	47,6	77,0	45,8
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	66,5	72,9	35,0	76,3
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	143,2	118,5	154,0	116,8
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	72,2	147,8	143,2	164,4
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	132,6	127,5	67,3	154,6
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	446,6	631,2	533,2	646,9
> 10 Jahre	47,0	3,1	19,0	3,8

\* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 71 Mio. (Vj. EUR 77 Mio.) und weitere Deckungswerte gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 30 Mio.).

## Öffentliche Pfandbriefe

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

	Nominalwert		Barwert		Risikobarwert	
	2019*	2018*	2019*	2018*	2019*	2018*
Öffentliche Pfandbriefe (Mio. EUR)	6,2	6,2	6,3	6,3	6,2	6,5
- darunter Derivate (Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse (Mio. EUR)	14,1	16,7	14,3	16,7	14,0	16,8
- darunter Derivate (Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	7,9	10,5	8,0	10,4	7,8	10,3
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	127,4	169,4	127,0	165,1	125,8	158,5
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells (Mio. EUR)	7,9	10,5	8,0	10,4		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	127,4	169,4	127,0	165,1		

\* \* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 12,5 Mio. (Vj. EUR 15 Mio.).

## b) Laufzeitstruktur (gemäß Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 1 Nr. 2)

Restlaufzeit:	2019*		2018*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	0,0	0,04	0,0	10,04
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	0,0	0,04	0,0	0,04
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	0,0	0,04	0,0	0,04
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	6,2	0,04	0,0	0,04
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	0,0	7,60	6,2	0,08
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	0,0	5,10	0,0	0,08
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	0,0	0,08	0,0	5,08
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	0,0	1,20	0,0	1,30
> 10 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,00

\* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher Emittenten über nominell EUR 12,5 Mio. (Vj. EUR 15 Mio.).

## Aufteilung des Deckungsstockes für Hypothekendarlehen

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

	2019*		2018*	
	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 300 TEUR	3,2	0,3	2,8	0,2
Mehr als 300 TEUR bis einschließlich 1 Mio. EUR	52,4	4,4	53,8	4,3
Mehr als 1 Mio. bis einschließlich 10 Mio. EUR	681,7	57,3	698,9	55,3
Mehr als 10 Mio. EUR	452,4	38,0	507,8	40,2
Summe	1.189,7	100,0	1.263,3	100,0

\* Die Angaben beinhalten nicht die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 71 Mio. (Vj. EUR 77 Mio.) und weiteren Deckungswerten gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 30 Mio.).

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

	2019*		2018*	
	Deckung in Mio. EUR	Deckung in % pro Land	Deckung in Mio. EUR	Deckung in % pro Land
Deutschland				
Wohnungen	5,1	0,5	5,9	0,5
Einfamilienhäuser	20,6	1,9	19,8	1,7
Mehrfamilienhäuser	214,1	19,8	229,6	19,9
Bürogebäude	604,0	56,0	640,1	55,6
Handelsgebäude	176,5	16,3	193,2	16,8
Industriegebäude	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	56,7	5,3	61,0	5,3
Bauplätze	2,2	0,2	2,8	0,2
		100,0		100,0
Österreich				
Bürogebäude	42,2	38,2	42,2	38,1
Handelsgebäude	68,3	61,8	68,7	61,9
		100,0		100,0
Gesamt	1.189,7		1.263,3	

\* Die Angaben beinhalten nicht die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 71 Mio. (Vj. EUR 77 Mio.) und weiteren Deckungswerten gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 30 Mio.).



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

	2019		2018	
	in Mio. EUR	Anzahl	in 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 Pfandbriefgesetz § 28 Abs. 2 Nr. 4)

	Anzahl der am 31.12. anhängigen				durchgeführte	
	Zwangsversteigerungen		Zwangsverwaltungen		Zwangsversteigerungen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Wohnzwecken dienende Grundstücke	0	0	0	0	0	0
gewerblich genutzte Grundstücke	0	0	0	0	0	0
Insgesamt	0	0	0	0	0	0

Im Geschäftsjahr 2019 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 2,2 Mio. (Vj. 2,8) in Deckung. Hypotheken für unfertige, noch nicht ertragsfähige Neubauten befinden sich nicht in Deckung (Vj. -).

*Aufteilung des Deckungsstockes für Öffentliche Pfandbriefe*

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

	2019*		2018*	
	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 10 Mio. EUR	14,1	100,0	16,7	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	14,1	100,0	16,7	100,0

\* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 12,5 Mio. (Vj. EUR 15 Mio.).

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

2019*	Forderungen geschuldet von		sonstige Schuldner gewährleistet durch	
	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %	Deckung in Mio. EUR	Deckung in %
Deutschland				
Staat	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	12,5	88,7	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	1,6	11,3	0,0	0,0
Sonstige Schuldner	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
2018*				
Deutschland				
Staat	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	15,0	89,8	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	1,7	10,2	0,0	0,0
Sonstige Schuldner	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>16,7</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

\* Die Angaben beinhalten die gem. PfandBG § 4 Abs. 1 erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 12,5 Mio. (Vj. EUR 15 Mio.).

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

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

in Mio. EUR	für Hypothekenpfandbriefe	
	2019	2018
<b>Gesamtsumme – alle Staaten</b>		
Summe	70,6	107,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 1	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 2		
<i>insgesamt</i>	70,6	107,0
davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 3	0,0	0,0
<b>Deutschland</b>		
Summe	70,6	107,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 1	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 2		
<i>insgesamt</i>	70,6	107,0
davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 3	0,0	0,0

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

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

in Mio. EUR	für öffentliche Darfbriefe	
	2019	2018
<b>Gesamtsumme – alle Staaten</b>		
Summe	0,0	0,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. PfandBG § 20 Abs. 2 Nr. 1	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 20 Abs. 2 Nr. 2		
<i>insgesamt</i>	0,0	0,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013</i>	0,0	0,0
<b>Deutschland</b>		
Summe	0,0	0,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. PfandBG § 20 Abs. 2 Nr. 1	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. PfandBG § 20 Abs. 2 Nr. 2		
<i>insgesamt</i>	0,0	0,0
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013</i>	0,0	0,0

### Kennzahlen zu umlaufenden Darfbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten

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

Hypothekendarfbriefe		2019	2018
Umlaufende Darfbriefe	(Mio. EUR)	1.109,9	1.251,7
davon Anteil festverzinslicher Darfbriefe PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	97,1	90,8
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	1.260,3	1.370,3
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach PfandBG § 13 Abs. 1 überschreiten PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 7	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 2 übersteigen PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 8	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des PfandBG § 19 Abs. 1 Nr. 3 übersteigen PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 8	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	95,1	93,6
Nettobarwert je Fremdwährung: Es werden keine Fremdwährungspositionen gehalten. PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 10	(Mio. EUR)	0,0	0,0
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – seasoning) PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 11	Jahre	5,1	4,7
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf PfandBG § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	56,7	56,9

<b>Öffentliche Pfandbriefe</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Umlaufende Pfandbriefe	(Mio. EUR)	6,2	6,2
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 9	%	100,0	100,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	14,1	16,7
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des PfandBG § 20 Abs. 2 übersteigen PfandBG §28 Abs. 1 Nr. 8	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse PfandBG §28 Abs. 1 Nr. 9	%	64,5	10,0

### *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 2019 wurden neben zwei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 28 Mitarbeiter (davon 12 Prokuristen) beschäftigt.

## Gesellschaftsorgane

### Aufsichtsrat

Dr. Christian Olearius, Hamburg – *Vorsitzender bis 31. Dezember 2019*  
*Bankier und Vorsitzender des Aufsichtsrats der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA*

Joachim Olearius *ab 1. Januar 2020* – *Vorsitzender ab 2. Januar 2020*  
*Sprecher der Partner M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA*

Prof. Dr. Ernst-Wilhelm Zachow, Lüneburg – *stellvertretender Vorsitzender bis 2. Mai 2019*  
*Diplom-Mathematiker, Aktuar*

Dr. Matthias Brake – *stellvertretender Vorsitzender ab 3. Mai 2019*  
*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 Buer, Bordesholm (Marktfolge) – *Sprecher des Vorstandes* –  
 Thomas Schulze, Hamburg (Markt)

### Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 betragen TEUR 811. Dem Aufsichtsrat wurden TEUR 89 (inkl. 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.

### Mandate des Vorstands in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien

Thomas Buer  
*Steyler Bank GmbH*

### Sonstige Angaben

Die M.M. Warburg & CO Hypothekbank 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, 9. März 2020  
 M.M. Warburg & CO Hypothekbank AG

## Anlage zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

### Länderspezifische Berichterstattung zum 31. Dezember 2019 gemäß § 26a Abs. 1 KWG

Die länderspezifische Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2019 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:	15.068 TEUR
Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger:	29,4 Vollzeitäquivalente
Gewinn vor Steuern:	6.708 TEUR
Steuern auf Gewinn:	2.456 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 2019**

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 9. März 2020

(Thomas Schulze)

(Thomas Buer)

*Unser Wirtschaftsprüfer, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 am 9. März 2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:*

## **„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

*An die M.M. Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft, Hamburg*

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der M.M. Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der M.M. Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- 1.1 Sachverhalt und Problemstellung
- 1.2 Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- 1.3 Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft

1.1 Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Forderungen an Kunden“ Immobilienfinanzierungen in Höhe von T€ 1.627.167 (88,7 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für dieses Kreditportfolio besteht zum 31. Dezember 2019 eine bilanzielle Risikovorsorge bestehend aus Einzel- und Pauschalwertberichtigungen. Die Bemessung der Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft wird insbesondere durch die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Kreditausfälle, die Struktur und Qualität des Kreditportfolios sowie gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren bestimmt. Die Höhe der Einzelwertberichtigungen bei den Kundenforderungen entspricht der Differenz zwischen dem noch ausstehenden Kreditbetrag und dem niedrigeren Wert, der ihm am Abschlussstichtag beizulegen ist. Bestehende Sicherheiten werden berücksichtigt. 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..

1.2 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Angemessenheit der Ausgestaltung der Kontrollen im relevanten internen Kontrollsystem der Gesellschaft beurteilt und die Funktionsfähigkeit der Kontrollen getestet. 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 wirt-

schaftlichen 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 vorgenommenen Einzel- und Pauschalwertberichtigung 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 Angemessenheit der bei der Überprüfung der Werthaltigkeit des Kreditportfolios von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen sowie der Angemessenheit und Wirksamkeit der implementierten Prozesse der Gesellschaft überzeugen.

1.3 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 2019. Dieser wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 Unternehmensestätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### *Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO*

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Juni 2019 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.

**Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Lothar Schreiber.

Hamburg, den 9. März 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Uwe Gollum  
Wirtschaftsprüfer“

## Bericht des Aufsichtsrats

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 sowie das Niedrigzinsumfeld und die sich hieraus ergebenden Folgerungen für die Geschäftsstrategien im Kreditgeschäft sowie dessen Refinanzierung ausführlich diskutiert. Daneben wurden regelmäßig die Bilanz- und Ertragsentwicklung, Fragen im Zusammenhang mit der aufsichtsrechtlichen Zuordnung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG zur M.M.Warburg & CO Gruppe 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 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.

Die Buchführung, der Lagebericht und der Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalpiegel, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sind von der zum Abschlussprüfer bestellten PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit dem uneingeschränkten 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. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes schließen wir uns an.

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.

Hamburg, den 24. März 2020

Der Aufsichtsrat  
Joachim Olearius (Vorsitzender)





**M.M. WARBURG & CO**  
**HYPOTHEKENBANK**

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

Telefon +49 40 355334-0  
Telefax +49 40 355334-19

E-Mail: [warburg.hyp@warburghyp.de](mailto: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: WBWCDEHHXXX