

JAHRESFINANZBERICHT

20  
21



M.M. WARBURG & CO  
HYPOTHEKENBANK



# INHALT

Geschäftsentwicklung im Überblick	5
Organe	7
Lagebericht	9
Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG zum 31. Dezember 2021	37
Anhang	46
Anlage zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	60
Erklärung gemäß § 264	61
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	62
Bericht des Aufsichtsrats	68



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

in Mio. EUR	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Darlehenszusagen	139,3	182,7	204,3	254,8	205,4	251,1	379,2
davon							
- Immobilienkredite	139,3	171,7	193,2	244,8	200,4	251,1	289,2
- Schiffsfinanzierungen	-	-	-	-	-	-	-
- Kommunalkredite	-	11,0	11,1	10,0	5,0	-	90,0
Schuldverschreibungsabsatz	183,0	131,0	81,2	169,5	177,9	271,1	242,2
Bilanzsumme	1.843,7	1.863,1	1.833,7	1.888,5	1.886,7	1.914,9	1.763,0
anrechenbare Eigenmittel (ab 2014 nach CRR)	125,0	122,3	120,2	115,8	106,9	111,6	99,8
Betriebsergebnis	3,4	6,5	6,7	6,8	7,3	8,1	7,7
Jahresüberschuss	1,8	4,2	4,3	4,3	4,6	5,2	5,0



# ORGANE

## Aufsichtsrat

Joachim Olearius – *Vorsitzender bis 13.10.2021*  
Sprecher der Partner M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Manuela Better – *Vorsitzende ab 14.10.2021*  
Vorstand M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

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

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

## Vorstand

*Bis 31.07.2021*  
Thomas Buer – *Sprecher*  
Thomas Schulze

*Ab 01.08.2021*  
Thomas Schulze – *Sprecher*  
Andreas Rehfus

## Treuhänder

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

Frank Lamers – *Stellvertreter*  
Steuerberater



# LAGEBERICHT

## I. GRUNDLAGEN DER BANK

### 1. Geschäftsmodell der Bank

Die 1995 gegründete M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG ist eine vor allem auf langfristige Immobilienfinanzierungen sowie die Refinanzierung dieser Geschäfte fokussierte Bank. Zielkunden sind Investoren oberhalb des standardisierten 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 vornehmlich fristenkonform über Pfandbriefe; sie wird ergänzt durch Aufnahmen am Geldmarkt sowie durch ungedeckte Schuldverschreibungen. Zukünftig ist geplant auch Senior Preferred Anleihen am Markt anzubieten. Investoren sind vor allem Banken, Versorgungswerke und Versicherungen im Inland; Privatanleger spielen eine untergeordnete Rolle.

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

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

Die Bank hat sich als Nichthandelsbuchinstitut eingestuft. Alle Geschäfte, die dieser Einstufung zuwiderlaufen, sind zu unter-

lassen. 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.

60 % der Anteile an der M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG werden von der Warburg Bank gehalten. Die Warburg Bank ist eine unabhängige Privatbank in Deutschland. Neben Zuverlässigkeit ist Unabhängigkeit eine der tragenden Säulen der Warburg Bank. Erreicht wird diese durch einen stabilen Gesellschafterkreis, der sich aus wenigen Privatpersonen zusammensetzt. Ihre wirtschaftlichen Interessen konzentrieren sich auf das langfristige Fortbestehen des Hauses. Die mit 40,0 % am Kapital der M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG beteiligte Landeskrankenhilfe V.V.a.G. ist eine private Krankenversicherung mit Sitz in Lüneburg. Der 1926 gegründete Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit ist konzernunabhängig und zählt mit rund 400.000 Versicherten zu den bedeutenden und angesehensten Unternehmen der Branche.

### 2. Konzernzugehörigkeit

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

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

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

Der Vorstand hat einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 erstellt und gemäß § 312 Abs. 3 Aktiengesetz erklärt:

*Bei jedem der aufgeführten Rechtsgeschäfte hat die M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäftes*

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.

*bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA oder anderer uns bekannter, mit der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA verbundener Unternehmen liegen nicht vor.*

### 3. Ziele und Strategien

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

Das Prinzip einer auf Langfristigkeit und Stabilität ausgelegten, nachhaltigen Geschäftstätigkeit ist seit Gründung tief in der Warburg Bank und der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG verankert. Die Partnerschaft der Warburg Bank als übergeordnetes Unternehmen der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe hat Nachhaltigkeitsprinzipien konkretisiert, die – sofern anwendbar – für alle Unternehmen der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe gelten und Grundlage für die Nachhaltigkeitsstrategie als Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie sind.

Unsere Geschäftsausrichtung im Immobilienkreditbereich hat sich auch im vergangenen Jahr bewährt. 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 nur in Ausnahmefällen; das Gleiche gilt für in Österreich belegene Objekte. Im Bereich der Wohnimmobilien suchen wir insbesondere die Zusammenarbeit mit langfristig orientierten Investoren, die sich in den deutschen Zentren engagieren.

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 langfristige Immobilienfinanzierungen in Höhe von mehr als EUR 150 Mio. zu vergeben, um die durch Rückzahlungen bedingte Bestandsabschmelzung zu kompensieren und weiteren Bestand aufzubauen. Ferner wollen wir den Marktzutritt für den Aufbau der Bestandsportfolien für kurzfristiges Geschäft bzw. Sonderfinanzierungen erweitern. Hierbei werden wir besonderes Augenmerk auf Kompetenz und Bonität unserer Kunden, Standortqualität und Plausibilität des Nutzungskonzeptes der Immobilien legen.

Um die Ertragsbasis weiter zu verbreitern, streben wir in den nächsten Jahren den sukzessiven Aufbau eines Bestandes von kurzfristigem immobilienbezogenen Kreditgeschäft (wie z.B. Aufteilermaßnahmen, Projektentwicklungen oder Zwischenfinanzierungen) an. Daneben soll ein überschaubares, ertragsstärkeres Portfolio an Sondergeschäften (wie z.B. komplexe Strukturen, Unternehmensfinanzierungen, EK-Vorfinanzierungen oder auch Nachrangfinanzierungen) aufgebaut werden. Solche Engagements werden ausschließlich an ausgesuchte Kreditnehmeradressen und/oder gegen werthaltige Zusatzsicherheiten vergeben.

Um eine langfristig positive Entwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG zu erreichen, wird sowohl eine Erhöhung der Zahl der Kunden als auch eine Verbreiterung des Kundenstammes angestrebt. Dies auch, um anderen Geschäftseinheiten der M.M.Warburg & CO Finanzholding-Gruppe zuzusätzliches Geschäft zuführen zu können (cross selling).

Neugeschäft ist im Schiffskreditbereich weiterhin nicht geplant. Das letzte im Bestand verbliebene Engagement, das bereits in 2015 ausplatziert wurde, ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgebucht worden. Derzeit sind somit keine Schiffskredite und keine Schiffspfandbriefe im Bestand.

Im Kommunalkreditgeschäft bestehen wie im Vorjahr für die Bank unbefriedigende Rahmenbedingungen. Neugeschäft wird unverändert im Wesentlichen zur Pflege des Deckungsbestandes 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. Geldaufnahmen erfolgten im Geschäftsjahr größtenteils bei institutionellen Adressen.

## 4. Steuerungssystem

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

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

Die jährliche Geschäftsplanung sowie die strategische Mehrjahresplanung des betriebswirtschaftlichen Controllings enthalten 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 relevante Kennzahlen sind vor allem 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 die Eigenmittelquote, die Kernkapitalquote, die Leverage Ratio, die Liquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR), die Net Stable Funding Ratio (NSFR) sowie die Auslastung des Risikodeckungspotentials von Relevanz. Auch für das Neugeschäft sowie die Bestandsentwicklung im Immobilienkreditbereich liegen Planvorgaben vor.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Research der Warburg Bank berichtet im Januar und Februar 2022 zur globalen Wirtschaftsentwicklung Folgendes:

„Bis Ende Januar 2022 wurden weltweit 350 Millionen am Coronavirus erkrankte Personen registriert, die Zahl der mit dem Coronavirus in Zusammenhang stehenden Todesfälle ist auf fast 5,58 Millionen angestiegen. Da mittlerweile schon viele Menschen in den Industrieländern geimpft sind, ist die Zahl der schweren Verläufe und der Todesfälle im Vergleich zu den Wellen davor deutlich geringer ausgefallen. Anders sieht es dagegen in vielen Schwellenländern aus, in denen die Impfquote immer noch sehr gering ist. Im Vergleich zur Juli-Prognose hat der IWF die globale Wachstumsprognose für 2021 geringfügig auf 5,9 % gesenkt (minus 0,1 %). Grund für die leichte Abwärtskorrektur für 2021 sind Lieferengpässe in vielen Industrieländern und die sich verschlechternde Pandemiedynamik in einigen Entwicklungsländern. Teilweise kompensiert werden diese negativen Effekte durch die wirtschaftliche Erholung von Rohstoffexporteuren aufgrund steigender Rohstoffpreise.

Mit der Erholung der Weltwirtschaft nimmt auch die Nachfrage nach Rohstoffen zu, während das Angebot nicht Schritt halten kann. Dies liegt einerseits daran, dass in den vergangenen Jahren nur geringe Investitionen und Kapazitätserweiterungen stattgefunden haben, andererseits wird die Produktion aufgrund der hohen Corona-Neuinfektionen und der Vielzahl, der sich in Quarantäne befindenden Arbeitnehmer beschränkt. Dies hat dazu geführt, dass die Lagerbestände vieler Rohstoffe deutlich gesunken sind. Obwohl die OPEC+-Staaten eine Ausweitung ihrer Öl-Fördermengen angekündigt haben, ist diese immer noch geringer als vor dem Beginn der Corona-Pandemie.

Die US-Frackingunternehmen haben ihre Produktion bislang nur etwas erhöht. Zudem haben die politischen Spannungen zwischen Russland und der Ukraine bzw. der NATO aus Sorge vor zukünftigen Versorgungsengpässen zu einem weiteren Anstieg der Öl- und Gaspreise geführt.

Die USA erlebten 2021 einen sehr kräftigen Wirtschaftsaufschwung. Neben der expansiven Geldpolitik gingen auch von der Fiskalpolitik sehr starke wirtschaftliche Impulse aus. Dank eines starken Schlussspurts im vierten Quartal, in dem die US-Wirtschaft das stärkste Wachstum des gesamten Jahres erzielte, nahm das reale Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gegenüber dem

Vorjahr zu. Die stärksten Wachstumsimpulse gingen vom privaten Verbrauch aus.

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone wurde zu Jahresbeginn 2021 aufgrund der hohen Corona-Neuinfektionen in vielen Ländern der Eurozone gebremst. Von daher ist das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal gesunken. Im zweiten und dritten Quartal hat sich die Wirtschaft jedoch deutlich erholt, im Quartalsvergleich legte das reale BIP um 2,1 und 2,2 % zu. Viele Länder verzeichneten ein sehr starkes Wachstum, das von weiteren Aufholeffekten im Dienstleistungssektor geprägt war. Das Wachstum im vierten Quartal schwächte sich auf 0,3 % ab, so dass sich auf Jahressicht ein BIP-Wachstum in Höhe von 5,2 % für 2021 ergibt und das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht wurde. Die Arbeitslosenquote ist in der Eurozone seit Herbst 2020 von 8,6 auf zuletzt 7 % gesunken. Damit wurde das Vor-Corona-Niveau (7,4 %) sogar unterschritten.

Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland blieb im vergangenen Jahr deutlich hinter den Erwartungen zurück. So enttäuschend der Jahresbeginn verlief, so schwach präsentierte sich das vierte Quartal. Im letzten Quartal schrumpfte das BIP um 0,7 % im Vergleich zum Vorquartal, so dass das deutsche Wirtschaftswachstum 2021 mit 2,8 % hinter unseren ursprünglichen Erwartungen zurückbleibt; dies ist vor allem auf den schwachen Jahresstart zurückzuführen. Auch wenn sich die Dynamik zuletzt abgeschwächt hat, sind die Ausfuhren 2021 um gut 7 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Vor allem aus den USA, aber auch aus China, den beiden wichtigsten Auslandsmärkten, nimmt die Nachfrage nach Gütern aus Deutschland deutlich zu. Zudem erholt sich die Nachfrage aus der Eurozone nach Gütern und Dienstleistungen aus Deutschland. Der private Verbrauch hat im Gesamtjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr kaum zugenommen und das, obwohl angesichts der hohen Sparquote die meisten Menschen über hohe finanzielle Reserven verfügen, die sie für den Konsum einsetzen könnten.

Die größte Überraschung des Jahres 2021 war das Comeback der Inflation, das auf die starke Zunahme der globalen Nachfrage im Rahmen des gleichzeitigen „Reopenings“ vieler Volkswirtschaften zurückzuführen war. Das globale Angebot konnte dagegen aufgrund der vorhandenen Kapazitätsbeschränkungen nicht im gleichen Maße ausgeweitet werden.“

Der Analyse der Warburg Bank schließen wir uns an.

Trotz der Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen setzt sich das Preiswachstum bei Wohnimmobilien unverändert fort. Im Gegensatz zu den Wohnimmobilien sind die gewerblichen Immobilienmärkte durch die pandemiebedingten Einschränkungen seit dem Frühjahr 2020 erheblichen Belastungen ausgesetzt gewesen. Dies hat weiterhin Auswirkungen auf die Preisentwicklung in diesem Segment.

Nach Analyse der vdpResearch GmbH („vdp-Immobilienpreisindex“) aus dem November 2021 hält die Aufwärtstendenz beim vdp-Immobilienpreisindex weiter an – mittlerweile seit 42 Quartalen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat sich der Immobilienpreisindex im dritten Quartal 2021 insgesamt um 8,7 % erhöht. Getragen wird diese Entwicklung weiterhin durch den Markt für Wohnimmobilien, deren Preise um 11,4 % zugelegt haben, während die Preise für Gewerbeimmobilien im gleichen Zeitraum um 0,9 % gesunken sind. Die Preisentwicklung auf dem Markt für Büroimmobilien war mit 0,3 % leicht positiv, hingegen gaben die Preise für Einzelhandelsimmobilien weiter nach – um 3,6 % im Vergleich zum dritten Quartal 2020.

Verschiedene Immobiliendienstleister (wie z.B. BNP PARIBAS und JonesLangLaSalle) berichten zur Entwicklung auf dem Investmentmarkt Folgendes:

Die bereits in den ersten Quartalen des Jahres 2021 zu beobachtende Dynamik hat zum Jahresende noch einmal deutlich zugenommen. Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt von Gewerbeimmobilien lag im Jahr 2021 bei rund EUR 64 Mrd. und damit über dem Ergebnis des Vorjahres. Mit einem Investitionsvolumen von EUR 30,7 Mrd. führen Büros auf Jahressicht das Ranking der Assetklassen an, dahinter folgen Logistik- und Einzelhandelsimmobilien (mit rund EUR 10,0 bzw. 8,7 Mrd.). Auch wenn die Corona-Pandemie nach wie vor präsent ist, die konjunkturelle Belegung im Herbst ins Stocken geriet und der zukünftige Büroflächenbedarf bei vielen Unternehmen im Hinblick auf die Nutzung des Homeoffice noch unklar erscheint, haben sich die großen deutschen Bürostandorte insgesamt auf Erholungskurs gezeigt und die Vermietungsmärkte haben sich sehr gut entwickelt. Logistikimmobilien zeigen weiterhin eine sehr dynamische Entwicklung. Mit insgesamt rund EUR 10 Mrd. ist im Jahr 2021 so viel Kapital wie noch nie in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen geflossen. Eine gesteigerte Nachfrage nach Logistikimmobilien ist insbesondere aus den Branchen E-Commerce und Gesundheitswesen zu verzeichnen. Differenziert zu betrachten ist das Thema Einzelhandelsimmobilien. Rund 70 % der Umsätze aus dem Jahr 2021 entfielen auf Fachmarktzentren, Supermärkte, Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren.

Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser leiden nach wie vor unter den pandemiebedingten Einschränkungen. Besonders betroffen von den Auswirkungen der Pandemie ist die Hotelbranche aufgrund des deutlichen Rückgangs des Tourismus.

Auch das kürzlich veröffentlichte Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2022 prognostiziert insbesondere für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien drohende Insolvenzen, Filialschließungen etc. infolge drastischer pandemiebedingter Umsatzeinbußen in nicht wenigen Branchen.

Die Entwicklung zeigt insgesamt, dass die Investitionsbereitschaft der Anleger unverändert hoch ist und es nach wie vor an renditebringenden Alternativen mangelt. Auch wenn sämtliche Themen, die den Gewerbeimmobilienmarkt 2021 begleitet haben, darunter die Corona-Pandemie, Lieferengpässe, der Anstieg der Inflation und die Frage um die Zukunft der Büroarbeit, auch in 2022 bestehen bleiben, ergibt sich insgesamt ein positiver Ausblick für das Jahr 2022. Insbesondere bei Büroimmobilien stehen Investoren allerdings vor neuen Herausforderungen, da die Themen ESG und Nachhaltigkeit den Büromarkt verstärkt prägen werden.

Das Jahr 2021 war das umsatzstärkste Jahr aller Zeiten am Investmentmarkt für Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen, welches durch große Transaktionen geprägt war, lag über der Marke von EUR 50 Mrd. Das Vertrauen der Investoren in die deutschen Wohnungsmärkte ist auf allen Ebenen unverändert groß. Im Mittelpunkt stehen für die Anleger eindeutig die positiven, langfristigen Perspektiven.

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

Das Branchenumfeld im Bereich der Immobilienfinanzierung war im Berichtsjahr von einem anspruchsvollen Wettbewerb gekennzeichnet. Durch das Zinsniveau ist die Ertragskraft wesentlicher Teile der Kreditwirtschaft nachhaltig belastet.

## 2. Geschäftsverlauf

### a) Aktivgeschäft

Die Geschäftsentwicklung der M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG war im Jahr 2021 von den Folgen der Covid-19-Pandemie, vom unverändert bestehenden Niedrigzinsumfeld und dem anspruchsvollen Wettbewerb geprägt.

Erfreulicherweise konnte der Bestand an Immobilienfinanzierungen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und erneut hoher vorzeitiger Rückzahlungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beleihungsobjekten von EUR 1.635,5 Mio., auf EUR 1.656,9 Mio. erhöht werden. Im Immobilienneukreditgeschäft haben uns im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht in ausreichendem Maße Anfragen von Kunden erreicht, die unserem konservativen Risikoprofil und unseren Renditeansprüchen entsprochen hätten. Das Zusagevolumen von EUR 139,3 Mio. lag daher unter dem Vorjahreswert von EUR 171,7 Mio. und unter dem geplanten Neugeschäftsvolumen. Hierin sind auch Kredite, die wir im Rahmen der im Aufbau befindlichen Portfolien „kurzfristige immobilienbezogene Finanzierungen“ (EUR 11,1 Mio.) und „Sondergeschäfte“ (EUR 9,6 Mio.) zugesagt haben, enthalten. Die offenen Kreditzusagen betragen zum Bilanzstichtag EUR 29,3 Mio. (Vj. EUR 86,6 Mio.).

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

Erfreulicherweise mussten wir mit unseren Kunden – insbesondere auch im Hinblick auf die Folgen der Covid-19-Pandemie – keine Vereinbarungen zur Stundung von Krediten o. ä. schließen. Zum Jahresende 2021 bestanden keine Kreditfälle, die den Bereichen Intensivbetreuung oder Sanierung und Abwicklung zuzuordnen gewesen wären.

Im Kommunalkreditgeschäft waren im Berichtsjahr zur Wahrung der sichernden Überdeckung des Hypothekendeckungsstockes keine Wertpapierkäufe nötig (Vj. EUR 11,0 Mio.). Für den Liquiditätsbestand wurde eine Anleihe eines Bundeslandes in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vj. EUR 10,1 Mio.) erworben. Der Gesamtbestand von Anleihen und Schuldverschreibungen bewegt sich weiterhin auf einem nahezu unveränderten Niveau.

## b) Passivgeschäft

Von den im vergangenen Jahr insgesamt aufgenommenen Passivmitteln i.H.v. EUR 183,0 Mio. (Vj. EUR 131,0 Mio.) entfielen auf

- Hypothekendarlehen	EUR 178,0 Mio. (Vj. EUR 130,0 Mio.)
- Öffentliche Pfandbriefe	EUR 5,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.)
- Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen	EUR 0,0 Mio. (Vj. EUR 1,0 Mio.)

Der Absatz der Hypothekendarlehen hat sich erfreulicherweise belebt. Der Refinanzierungsbedarf aus dem Kreditgeschäft konnte zufriedenstellend erfüllt werden. Die Nachfrage nach Titeln mit einer positiven Verzinsung konnte insbesondere durch das Angebot von Pfandbriefen mit langen Laufzeiten befriedigt werden. Hier hat sich der Status der Pfandbriefe als Anlageprodukt bewährt. Vor dem Hintergrund des Anleiheaufkaufprogramms und der aktuellen Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ist der Absatz von den von uns präferierten, kleinvolumigen Namenspfandbriefen allerdings weiterhin für alle Marktteilnehmer schwierig.

Der Markt für kurzfristige Geldaufnahmen über Termingeldgeschäfte hat sich weiter sehr erfreulich entwickelt. Unser Bestreben nach längeren Laufzeiten bis zu 18 Monaten konnte erfolgreich umgesetzt werden. Ebenso konnte die Anzahl der Gläubiger deutlich ausgeweitet werden, was zu einer Stabilisierung der Kundenbasis beigetragen hat.

## 3. Lage

### a) Ertragslage

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

in TEUR	2021	2020	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Zinserträge	33.815	39.075	-5.260	-13,5
Zinsaufwendungen	21.741	24.385	-2.644	-10,8
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>12.074</b>	<b>14.690</b>	<b>-2.616</b>	<b>-17,8</b>
Provisionserträge	277	251	26	10,4
Provisionsaufwendungen	96	91	5	5,5
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>181</b>	<b>160</b>	<b>21</b>	<b>13,1</b>
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>12.255</b>	<b>14.850</b>	<b>-2.595</b>	<b>-17,5</b>
Löhne und Gehälter	3.008	2.852	156	5,5
Soziale Abgaben	498	434	64	14,7
Andere Verwaltungsaufwendungen/AfA	4.885	4.744	141	3,0
<b>Verwaltungsaufwand Gesamt</b>	<b>8.391</b>	<b>8.030</b>	<b>361</b>	<b>4,5</b>
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>3.864</b>	<b>6.820</b>	<b>-2.956</b>	<b>-43,3</b>
Ergebnis aus Fremdwährungsbewertung	1	-1	2	>100
Sonst. betriebl. Erträge/Aufwendungen einschl.				
Risikovorsorge	-450	-302	-148	49,0
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>3.415</b>	<b>6.517</b>	<b>-3.102</b>	<b>-47,6</b>
Übrige Aufwendungen/Erträge	0	0	0	0,0
Steuern (ohne Ertragsteuern)	0	1	-1	-100,0
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>3.415</b>	<b>6.516</b>	<b>-3.101</b>	<b>-47,6</b>
Ertragsteuern	1.622	2.323	-701	-30,2
<b>Gewinn nach Ertragsteuern</b>	<b>1.793</b>	<b>4.193</b>	<b>-2.400</b>	<b>-57,2</b>

Insgesamt war die Entwicklung des Zinsergebnisses in 2021 weiterhin durch das anhaltende Negativ- und Niedrigzinsniveau geprägt. Ferner wurden die hohen Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Jahr 2020 im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht in gleicher Höhe vereinnahmt. Im Berichtsjahr ist es erfreulicherweise gelungen sowohl im Neukreditgeschäft als auch bei den Prolongationen von Darlehen deutlich steigende Margen zu generieren. Angesichts der Struktur der Aktivseite stammt unverändert der weitaus überwiegende Teil des Zinsertrages aus dem Immobilienkreditgeschäft. Der **Zinsüberschuss** lag – im Wesentlichen begründet durch rückläufige Einmalserträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen – unter dem Vorjahreswert und 5,5 % unter dem Budget.

Die fast vollständig aus dem Immobilienkreditgeschäft stammenden **Provisionserträge** lagen über dem Vorjahreswert aber unter dem Budget. Der Provisionsüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Zusammenfassend lag damit der **Zins- und Provisionsüberschuss** um 17,5 % unter dem Vorjahresergebnis und 6,2 % unter dem Budget.

Der **Personalaufwand** beläuft sich auf TEUR 3.506 und liegt damit über dem Niveau des Vorjahres sowie im Rahmen des Budgets. Die anderen **Verwaltungsaufwendungen** liegen mit 3,6 % unter dem Budget.

Von dem unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen einschließlich Risikovorsorge** ausgewiesenen Betrag von TEUR 450 entfallen TEUR 170 auf eine Zuführung zur Pauschalwertberichtigung, TEUR 23 auf Einlösungsverluste fremder Wertpapiere sowie TEUR 389 auf Abschreibungen auf Wertpapiere der Liquiditätsreserve. Den Aufwendungen stehen Erträge (TEUR 132) u.a. aus Sachkostenerstattungen (TEUR 41), aus Auflösung von Rückstellungen (TEUR 83) und Erträge aus dem Wertpapiergeschäft (TEUR 8) gegenüber.

Im Berichtsjahr 2021 wurde insgesamt ein **Ergebnis vor Steuern** von TEUR 3.415 erreicht. Dieses lag mit 47,6 % deutlich unter dem Vorjahreswert und 23,3 % unter unserem Budget.

## b) und c) Finanz- und Vermögenslage

Unsere Bilanzsumme von EUR 1.843,7 Mio. liegt 1,0 % unter dem Vorjahreswert von EUR 1.863,1 Mio. sowie 7,3 % unter dem Budget von EUR 1.988,0 Mio. Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Zahlen:

in TEUR	2021	2020	Veränderungen	
			in TEUR	in %
Barreserve	15.395	32.342	-16.947	-52,4
- Kassenbestand	2	2	0	0,0
- Guthaben bei Zentralnotenbanken	15.393	32.340	-16.947	-52,4
Forderungen an Kreditinstitute	5.995	11.157	-5.162	-46,3
- Hypothekendarlehen	0	0	0	0,0
- Kommunaldarlehen	0	0	0	0,0
- andere Forderungen	5.995	11.157	-5.162	-46,3
Forderungen an Kunden	1.663.954	1.642.634	21.320	1,3
- Hypothekendarlehen	1.656.886	1.635.469	21.417	1,3
- Kommunaldarlehen	1.437	1.514	-77	-5,1
- andere Forderungen	5.631	5.651	-20	-0,4
Schuldverschreibungen u.a. festverzinsliche Wertpapiere	140.216	147.322	-7.106	-4,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.251	197.641	20.610	10,4
- begebene Namenspfandbriefe	209.601	177.598	32.003	18,0
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	209.601	177.598	32.003	18,0
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- andere Verbindlichkeiten	8.650	20.043	-11.393	-56,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	1.185.457	1.230.697	-45.240	-3,7
- begebene Namenspfandbriefe	609.924	634.110	-24.186	-3,8
- davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	609.924	634.110	-24.186	-3,8
- davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- begebene öffentliche Namenspfandbriefe	5.000	6.216	-1.216	-19,6
- andere Verbindlichkeiten	570.533	590.371	-19.838	-3,4
Verbriefte Verbindlichkeiten	305.548	303.238	2.310	0,8
- Hypothekenspfandbriefe	305.548	303.238	2.310	0,8
- davon Hypothekenspfandbriefe	305.548	303.238	2.310	0,8
- davon Schiffshypothekenspfandbriefe	0	0	0	0,0
- öffentliche Pfandbriefe	0	0	0	0,0
- sonstige Schuldverschreibungen	0	0	0	0,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	30.000	30.000	0	0,0
Genussrechtskapital	0	0	0	0
Gesamteigenkapital (ohne Bilanzgewinn)	94.423	92.334	2.089	2,3
- gezeichnetes Kapital	31.660	31.660	0	0,0
- Kapitalrücklage	62.663	60.574	2.089	3,4
- Gewinnrücklage	100	100	0	0,0
Eventualverbindlichkeiten	0	0	0	0,0
Andere Verpflichtungen				
- Unwiderrufliche Kreditzusagen	29.279	86.579	-57.300	-66,2

Die **Forderungen an Kunden** in Höhe von EUR 1.664,0 Mio. liegen 1,3 % über dem Vorjahreswert. Der Immobilienkreditbestand konnte weiter ausgebaut werden und liegt am Jahresende mit EUR 1.656,9 Mio. über dem Vorjahreswert von EUR 1.635,5 Mio. Der Ausweis der Unterposition **Kommunal-darlehen** entfällt auf eine Immobilienfinanzierung, die durch eine Haftungsübernahme einer inländischen Körperschaft abgesichert ist.

Der Bestand von **Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren** liegt 4,8 % unter 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** und den **Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**, u.a. begründet durch die Reduzierung unbesicherter Refinanzierungsmittel, insgesamt ein um 1,7 % unter dem Vorjahr liegender Wert. Die **Verbrieften Verbindlichkeiten** liegen auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Volumen der **Hypothekendarlehen** hat sich erhöht. So beträgt der Bestand sämtlicher im Umlauf befindlicher Hypothekendarlehen inkl. anteiliger Zinsen der M.M.Warburg & CO Hypothekendarlehenbank AG am Jahresende insgesamt EUR 1.125,1 Mio. (Vj. EUR 1.114,9 Mio.).

Aufgrund einer im Jahr 2021 erfolgten Kapitalerhöhung, verfügt die Bank per 31.12.2021 über ein **Gesamteigenkapital** von EUR 94,4 Mio. (Vj. EUR 92,3 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 3.415 (Vj. TEUR 6.516) hat die M.M.Warburg & CO Hypothekendarlehenbank AG in 2021 eine unter den Planungen liegende Rendite vor Steuern auf das gewinnberechtigte Kapital in Höhe von 3,53 % (Vj. 7,06 %) erzielt. Die Cost-Income-Ratio, zu deren Berechnung der Verwaltungsaufwand ins Verhältnis zur Summe aus Zins- und Provisionsergebnis gesetzt wird, hat sich analog unseren Planungen deutlich auf 68,5% (Vj. 54,1 %) erhöht.

Die Eigenkapital-Kennzahlen haben sich entgegen unseren Planungen, in denen wir von einer geringfügigen Reduzierung ausgegangen sind, erhöht. Die Kernkapitalquote lag am Jahresende bei 10,86 % (Vj. 10,49 %). Die Eigenmittelquote gemäß Art. 92 CRR betrug zum 31. Dezember 2021 12,74 % (Vj. 12,54 %). Die Kapitalrendite (Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme) betrug per 31.12.2021 0,10 % (Vj. 0,23 %).

#### f) Mitarbeiter

Im Jahr 2021 hat es in der Hypothekendarlehenbank eine Veränderung im Management gegeben. Thomas Buer, der seit Gründung der Bank im Vorstand tätig war, ist zum 31. Juli in den Ruhestand eingetreten. Seine Nachfolge hat am 1. August Andreas Rehfus angetreten. Am 31. Dezember 2021 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern in der Bank 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Entwicklung unseres Mitarbeiterstamms war auch im Berichtsjahr erneut von Konstanz geprägt. Entsprechend den langfristig ausgerichteten Kundenbeziehungen und der angestrebten Qualität bei Produkten und Dienstleistungen werden hohe Anforderungen an die Mitarbeiter gestellt. Die persönliche und fachliche Qualifikation der Mitarbeiter ist entscheidend für unseren Erfolg. Im Rahmen der Gesundheitsförderung für Mitarbeiter besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem betriebsärztlichen Dienst sowie eine Vereinbarung zum betrieblichen Eingliederungsmanagement. Im Zuge der Covid-19-Pandemie wurde zum Schutz der Mitarbeiter ein umfassendes Hygienekonzept erstellt, die räumlichen Gegebenheiten wurden den Schutzanforderungen angepasst und es wurde die Möglichkeit geschaffen, mobil zu arbeiten. Interne Besprechungen und Kundentermine finden überwiegend in Form von Telefon- oder Videokonferenzen statt. Die internen und externen Weiterbildungs- und Personalentwicklungsmaßnahmen haben wir weiter ausgebaut. Wir

haben eine hohe Identifikation und Bindung der Mitarbeiter an die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG erreicht, die u.a. mit der Erstellung von perspektivischen Personalentwicklungskonzepten, einer angemessenen Vergütungspolitik sowie der konsequenten Förderung von Motivation und Eigenverantwortung weiter gefestigt 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

Erfreulicherweise konnte der Bestand an Immobilienfinanzierungen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und erneut hoher vorzeitiger Rückzahlungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beleihungsobjekten von EUR 1.635,5 Mio., auf EUR 1.656,9 Mio. erhöht werden. Im Immobilienneukreditgeschäft haben uns im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht in ausreichendem Maße Anfragen von Kunden erreicht, die unserem konservativen Risikoprofil und unseren Renditeansprüchen entsprochen hätten. Das Zusagevolumen von EUR 139,3 Mio. lag daher unter dem Vorjahreswert von EUR 171,7 Mio. Der Absatz unserer Refinanzierungstitel hat das Vorjahr mit EUR 183 Mio. (Vj. EUR 131 Mio.) deutlich übertroffen und erfüllte unsere langfristigen Refinanzierungsbedürfnisse. Die operativen Erträge lagen, bedingt durch rückläufige Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen, deutlich unter dem Vorjahr. Der Verwaltungsaufwand lag unter dem Budget. In unseren Planungen hatten wir bereits berücksichtigt, dass wir das Ergebnis des Vorjahres, das durch hohe Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen begünstigt war, nicht erreichen werden. Insgesamt haben wir vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie beeinflussten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, des starken Wettbewerbs

sowie des hohen Regulierungsaufwands, ein unter unserem Budget liegendes Ergebnis ausgewiesen.

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 mit einer Kapitalerhöhung in 2021 gestärkte Eigenkapitalausstattung sowie die in 2018 erfolgte Aufnahme zusätzlichen Kernkapitals in Höhe von EUR 10,0 Mio. hat die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG vor dem Hintergrund des bewährten Geschäftsmodells und der vorgesehenen moderaten Ausweitung und Erweiterung des Kreditgeschäftes eine nachhaltig sichere und konservative Geschäftsstruktur.

### III. RISIKO-, PROGNOSE- UND CHANCENBERICHT

#### 1. Risikobericht

##### a) Risikomanagement

###### aa) Grundlagen

Das Risikomanagement umfasst die Steuerung und Überwachung aller geschäftlichen Aktivitäten der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Vorgaben des Pfandbriefgesetzes zum Risikomanagement der mit dem Pfandbriefgeschäft verbundenen Risiken, werden die Standards des Risikomanagementsystems durch den Gesamtvorstand festgelegt. Die M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG verfügt über ein eigenes Risikocontrolling und umfangreiche Pfandbriefbank-spezifische Risikomanagementsysteme. Daneben bildet im Hinblick auf die Konsolidierung das Risikomanagementsystem der M.M.Warburg & CO Gruppe GmbH, der Warburg Bank sowie der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG, auch im Hinblick auf die aufsichtsrechtlichen Vorgaben wie z. B. des § 25 a KWG, eine zusätzliche Gesamtheit. Somit sind die Überwachungsprozesse und eingesetzten Methoden zur Risikomesung 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. Bedingt durch die Geschäftsausrichtung der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG besteht eine Abhängigkeit vor allem zur konjunkturellen Entwicklung und der Situation an den Zins- und Kapitalmärkten in Deutschland. Durch bankaufsichtsrechtliche Maßnahmen (Verordnungen, Gesetzesänderungen, etc.) haben die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) und die Europäische Zentralbank (EZB) sowie die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Deutsche Bundesbank in den letzten Jahren verstärkt Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Institute genommen. Die Wettbewerbssituation am Bankenmarkt ist entscheidend bei der Nutzung von Opportunitäten und kann strategische Entscheidungen beeinflussen.

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

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

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

cc) Organisation unseres Risikomanagements

Entscheidungen zu den einzelnen Risikopositionen können nur auf der Basis ausreichender Informationen getroffen werden. Hierzu haben wir ein umfassendes Regelwerk aufgebaut und in

unserer schriftlich fixierten Ordnung festgelegt. Einzelheiten ergeben sich aus der nachfolgenden Zusammenstellung der wesentlichen Berichte an Vorstand und Aufsichtsrat. Daneben werden z.B. bei sich ändernden gesetzlichen Vorgaben adhoc Berichte erstellt:

Berichtsarten		Turnus	Empfänger
übergeordnet	Geschäfts- und Risikostrategie	jährlich	Aufsichtsrat
	Risikoinventur (KonTraG/ MaRisk i.V.m. §25a KWG)	jährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Gesamtrisikobericht gem. MaRisk (Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts-, operationelle Risiken) inkl. Risikoberichterstattung nach § 27 PfandBG	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Berichte über die Risikotragfähigkeit (Marktpreis-, Adressenausfall-, -operationelle Risiken)	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Finanzbericht	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
Adressenausfallrisiko	Kreditrisikostrategien	jährlich	Aufsichtsrat
	Bericht Durchsprache Sonderfälle Kredit	vierteljährlich	Vorstand
	Kontrahentenlimite	halbjährlich	Vorstand
	Risikofrüherkennung „Durchgang durch das Kreditgeschäft“	jährlich	Vorstand
	Außerordentliche Berichterstattung der Kreditabteilung (Ereignisse von wesentlicher Bedeutung)	Ad-hoc (nach MaRisk/KonTraG)	Risikokomitee (Vorstand)
	Regelberichterstattung Kreditgeschäft (Weitergabe wichtiger Informationen aus dem Kreditgeschäft)	Ad-hoc	Vorstand
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Marktpreisrisiko	Mark-to-Market und Marktpreisrisiko Report	täglich	Vorstand
	Bewertung offener Festzinspositionen Aktiv und Passiv	täglich	Vorstand
	Bewertung offener Festzinspositionen Aktiv und Passiv inkl. „Zinsschock“-Szenario	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Auswirkung einer plötzlichen und unerwarteten Zinsänderung im Anlagebuch (Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch)	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Operationalles Risiko	Eingetretene Schadensfälle/Beschwerden und ggf. signifikant geänderte Risikoeinschätzungen	vierteljährlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
Liquiditätsrisiko	Bericht über die „operative Liquidität“ inkl. Stressszenarien	monatlich	Vorstand, Aufsichtsrat
	Meldungen „Sicherung der Liquidität 180 Tage“ gem. § 4 Abs. 1a PfandBG	monatlich	Vorstand
	Revisionsberichte im Rahmen von System- und Funktionsprüfungen	nach Revisionsplan bzw. anlassbezogen	Vorstand, Aufsichtsrat
<p>Darüber hinaus erfolgt eine Risikosteuerung und -überwachung in folgenden Besprechungen, Sitzungen und Berichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tägliche Frühbesprechung und Aktiv-/Passivmanagement-Sitzungen</li> <li>- monatliche Kreditsitzung</li> <li>- monatliche Treasury-Sitzung</li> <li>- Sitzungen des MaRisk-Compliance-Komitees i.d.R. vierteljährlich</li> <li>- regelmäßige Aufsichtsratssitzungen</li> <li>- Sitzungen des Risiko-Komitees i.d.R. vor jeder Aufsichtsratssitzung</li> <li>- vierteljährliche zusammenfassende Berichterstattung der Innenrevision</li> <li>- jährliche Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und sonstigen strafbaren Handlungen</li> <li>- jährliche Berichte der Beauftragten (Geldwäsche, MaRisk- und WpHG-Compliance, Datenschutz)</li> <li>- Berichte externer Prüfer</li> <li>- Bericht zur IT-Sicherheit</li> <li>- Budget/Eigenkapitalplanung</li> <li>- Bericht zum Outsourcing</li> </ul>			

## dd) Risikomanagement im 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, werden vierteljährlich zusammenfassende Informationen zum Deckungsportfolio im Rahmen des Risikoberichtes nach MaRisk inkl. Risikoberichterstattung nach § 27 Pfandbriefgesetz Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegt.

## ee) Risikotragfähigkeitskonzept

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

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

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

bei einem möglichen Verzehr eine Fortführung (im Sinne der Nichteinhaltung bankaufsichtsrechtlicher Normen) nicht möglich erscheinen lassen. Die Bilanzpositionen werden dabei nicht zu Zerschlagungswerten angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

## b) Risikokategorien

### aa) Adressenausfallrisiko

#### – Grundlagen und Strategie

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

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

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

Entscheidende Faktoren bei der Kreditvergabe sind insbesondere

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

Folgende Vorgaben sollen sich in den Kreditentscheidungen widerspiegeln:

- 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 kann. Dabei sind die Bonität des Kreditnehmers sowie Art und Umfang der Besicherung zu berücksichtigen.
- Bei Aufnahme eines neuen Kredites in das bestehende Kreditportfolio müssen die Anforderungen der Kreditrisikostrategie hinsichtlich Risikoklassifizierung, Branche, Engagementshöhe, Art der Nutzung und geographischer Streuung berücksichtigt werden. Ausnahmen bedürfen einer Begründung.
- Qualität, Risikominimierung und Rendite des Portfolios gehen dem Bestreben nach Volumenwachstum vor. Eine über-

mäßige 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, des Beleihungsobjektes und der Kapitaldienstfähigkeit 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 Kreditrisikostrategien erarbeitet worden. Sie legen für die jeweiligen Geschäftsfelder Zielkunden, Zielregionen, Objektarten sowie die von uns zur Verfügung gestellten Produkte fest. Ausnahmen von der Kreditrisikostrategie sind im Rahmen der jeweiligen Beschlussvorlage ausdrücklich kenntlich zu machen und zu begründen. Im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung der Kreditrisikostrategien in 2021 haben wir für die kurzfristigen immobilienbezogenen Finanzierungen sowie die Sondergeschäfte eine eigene Strategie für diese verabschiedet. Grundlegende Änderungen der Strategie für die langfristigen Immobilienfinanzierungen waren nicht erforderlich.

Basis unserer Kreditentscheidungen sowie der regelmäßigen Überprüfungen im Kreditbestand sind umfassende Analysen von Kreditnehmer und Beleihungsobjekt. Daneben erfolgt eine laufende Bonitätsbeurteilung des Kredites mit Hilfe eines internen Rating-Systems. Für die Ermittlung der Rating-Note werden mathematisch statistische Verfahren verwendet, die quantitative sowie qualitative Merkmale eines Kunden und des Beleihungsobjektes gewichten, verknüpfen und zu einer abschließenden Bonitätsbeurteilung verdichten. Angesichts unseres individuellen Kreditgeschäftes und der konservativen Risikoausrichtung kommen unverändert keine allein auf Grundlage der Risikoklassifizierung automatisierten Kreditentscheidungen zur Anwendung.

Im Geschäftsjahr 2020 hatten wir im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf unser Kreditportfolio den gesamten Kreditbestand dahingehend überprüft, welche Finanzierungen von den Folgen der Pandemie betroffen sein könnten. Hierbei haben wir insbesondere untersucht, in welchen Objekten Mieter von Schließungen durch den

Lockdown betroffen sind und bei unseren Kunden hinterfragt, ob Mieter trotz Schließungen weiterhin ihren Verpflichtungen nachkommen oder ob ggf. Vereinbarungen zu Stundungen oder Mietreduzierungen getroffen worden sind. Diese Finanzierungen wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert eng begleitet.

Zur Reduzierung von Adressenausfallrisiken bestehen umfangreiche restriktive Kreditrichtlinien, die in der schriftlich fixierten Ordnung zusammengefasst sind. Auch um eventuell notwendigen Risikoversorgebedarf 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 Einzelrisikoversorge im Jahresabschluss abgeschirmt werden. Im Rahmen des vierteljährlich vorzulegenden Risikoberichtes nach MaRisk werden Vorstand und Aufsichtsrat über alle notwendigen Angaben zur Struktur und Risikoentwicklung unseres Kreditportfolios inkl. der Stresstests informiert. Zusätzlich sind, auch um Konzentrationsrisiken im Hinblick auf regionale Verteilung und Objektdaten zu vermeiden, zur Struktur des Portfolios Vorgaben festgelegt worden, die ausführlich mindestens einmal jährlich überprüft werden. Eine vierteljährliche Überwachung erfolgt zusätzlich in den Risikoberichten nach MaRisk.

Adressenausfallrisiken aus der Anlage liquider Mittel werden regelmäßig intern und zusätzlich mit der Warburg Bank abgestimmt. Unverändert arbeiten wir nur mit einer kleinen Anzahl erstklassiger, ausschließlich inländischer Banken zusammen.

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

Auf Portfolio-Ebene nimmt das Kreditrisikocontrolling eine Risikomessung nach der Credit-Value-at-Risk-Methode vor und führt Portfolio-Analysen durch, um die Risikodiversifizierung des Kreditportfolios zu überwachen und um mögliche Risikokonzentrationen frühzeitig erkennen zu können.

Es bestehen Kreditrisikolimit 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) Limite festgelegt. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird analysiert und vierteljährlich an den Vorstand und den Aufsichtsrat im Rahmen des Risikoberichtes nach MaRisk zusammen mit umfangreichen Stress-Analysen (historische, hypothetische und quantitative inverse Szenarien) berichtet. Zusätzlich wird die Auslastung des vorgegebenen Limits für Adressenausfallrisiken im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzeptes nach dem barwertnahen Gläubigerschutzansatz überwacht.

#### – Sicherheiten

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

#### – Messung und Berichterstattung

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

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

	2021		2020	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Immobilienkredite	1.657,0	90,8	1.635,5	90,1
Banken / Kommunalkredite	162,9	8,9	173,5	9,6
Andere Forderungen	5,6	0,3	5,7	0,3
	1.825,5	100,0	1.814,7	100,0

## Aufgliederung des gesamten Kundenkreditvolumens im Immobilienkreditbereich

- nach Ländern:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Deutschland	1.562,9	94,3	1.504,8	92,0
Österreich	94,1	5,7	130,7	8,0
	1.657,0	100,0	1.635,5	100,0

- nach Bundesländern in Deutschland:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Berlin	365,3	23,4	338,0	22,5
Nordrhein-Westfalen	292,1	18,7	277,1	18,4
Hamburg	150,6	9,6	141,6	9,4
Bayern	137,0	8,8	175,4	11,7
Sachsen	135,8	8,7	83,3	5,5
Hessen	121,0	7,7	123,1	8,2
Niedersachsen	79,8	5,1	123,8	8,2
Baden-Württemberg	45,2	2,9	45,8	3,0
Schleswig-Holstein	65,2	4,2	60,2	4,0
Sonstige Länder	170,9	10,9	136,5	9,1
	1.562,9	100,0	1.504,8	100,0

- nach Nutzungsarten in Deutschland:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Wohnungen	11,4	0,7	2,5	0,2
Einfamilienhäuser	32,7	2,1	33,1	2,2
Mehrfamilienhäuser	329,0	21,1	314,7	20,9
Bürogebäude	885,3	56,6	840,1	55,8
Handelsgebäude	245,7	15,7	253,1	16,8
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	56,1	3,6	56,9	3,8
Bauplätze	2,7	0,2	4,4	0,3
	1.562,9	100,0	1.504,8	100,0

Unser Immobilienkreditportfolio ist aufgrund der Vielzahl von Kreditnehmern breit diversifiziert. Unsere konservative Kreditvergabestrategie spiegelt sich auch in dem durchschnittlichen Beleihungsauslauf auf Basis von Marktwerten in Höhe von rd. 45 % (Vj. rd. 44 %) wider. Die durchschnittlichen internen Ratingnoten der Kreditnehmer sind im Berichtsjahr konstant geblieben. Die Qualität unseres Kreditportfolios zeigt sich auch dadurch, dass zum 31.12.2021 keine Leistungsrückstände bei unseren Kunden bestanden und keine Kreditfälle den Bereichen

Intensivbetreuung oder Sanierung und Abwicklung zuzuordnen waren.

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

Der zum Jahresende auf einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Credit-Value-at-Risk inkl. Migrationszuschlag (d.h. unter Berücksichtigung einer historisch abgeleiteten, möglichen unterjährigen Ratingklassenverschlechterung) betrug TEUR 11.961 (Vj. TEUR 3.970). Die Erhöhung ist u.a. auf die Ausweitung des Exposures gegenüber Kreditinstituten, eine Verfahrensumstellung bei der Bemessung der Risiken für derartige Forderungen und eine LGD Erhöhung eines Institutes zurückzuführen. Die Limitauslastung für Adressenausfallrisiken nach dem Risikotragfähigkeitskonzept belief sich zum Jahresende 2021 auf 75 % (Vj. 31 %).

bb) Marktpreisrisiko

– Grundlagen und Strategien

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

– Steuerung und Überwachung

Die M.M.Warburg & CO Hypothekbank AG verwendet Pfandbriefbank-spezifische Risikomodelle, die Stress-Szenarien beinhalten. Diese Verfahren zur Messung und Limitierung von Zinsänderungen umfassen neben zeitlich gestaffelten Volumenslimiten für Aktiv- und Passivvorläufe, Risikoauf- oder Abschläge für die

Bewertung offener Zinspositionen sowie individuell definierte Stressszenarien in Anlehnung an aufsichtsrechtliche Anforderungen. Zudem wird die Auswirkung einer plötzlichen und unerwarteten Zinsänderung auf die Positionen des Anlagebuchs im Hinblick auf die regulatorischen Eigenmittel ermittelt.

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

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

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

Zu Fremdwährungspositionen haben wir grundsätzlich festgelegt, dass sämtliche Wechselkurs-relevanten Positionen vollumfänglich abzusichern sind. Ausnahmen bildeten lediglich Verrechnungskonten, z.B. im Zusammenhang mit Zinszahlungen. Im Berichtsjahr wurde das letzte noch in Fremdwährung verbliebene Engagement aus dem Schiffskreditbereich, das bereits in 2018 ausplatziert wurde, ausgebucht.

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

	Jan.	Febr.	März	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
VaR 250 Tage in TEUR	3.656	2.598	1.988	1.850	1.541	1.416	2.156	1.863	1.586	1.993	2.868	2.435
Limitauslastung in %	39	27	21	20	16	15	23	20	17	21	30	26

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

in % *	Jan.	Febr.	März	Apr.	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Zinsschock +200 BP	4,87	4,30	2,17	1,67	1,60	1,12	-4,36	-2,87	2,84	0,86	1,18	-1,80
Zinsschock -200 BP	-0,86	-1,10	-1,01	-0,92	-0,97	-0,68	1,94	1,49	1,33	1,79	1,75	2,41

\*= zu den regulatorischen Eigenmitteln

Die angegebenen Werte zeigen den größten Ausschlag des Monats an.

Die Bestände der offenen Festzinspositionen betragen zum Quartalsende:

Angaben in TEUR	31.12. 2020	31.03. 2021	30.06. 2021	30.09. 2021	31.12. 2021
offene Festzinspositionen Aktiv	3.994	9.822	13.281	7.477	9.331
offene Festzinspositionen Passiv	27.125	26.145	19.366	34.657	37.798

cc) Liquiditätsrisiko

– Grundlagen und Strategien

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

- „Liquidität vor Rentabilität“: Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit hat Vorrang vor der Bindung von liquiden Mitteln unter Renditegesichtspunkten.
- Der Liquiditätssaldo muss vorgegebene Mindestliquiditätssalden je Laufzeitband (Liquiditätsstruktur) einhalten.
- Es sind Stresstest-Analysen durchzuführen, um bestimmte Risikotreiber oder auch adverse Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.
- Ein Liquiditätsnotfallplan ist vorzuhalten, in dem zu ergreifende Maßnahmen für Liquiditätsnotfälle beschrieben sind.
- Es ist sicherzustellen, dass für die Deckung des Liquiditätsbedarfes eine ausreichende Anzahl an Geldgebern zur Verfügung steht.
- Die M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG ist das einzige kapitalmarktorientierte Unternehmen der M.M. Warburg & CO Finanzholding Gruppe. Sie verfügt über einen Kapitalmarktzugang durch die Emission von Pfandbriefen. Die Möglichkeit der langfristigen 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.
- Risikokonzentrationen auf Anleihen von deutschen Emittenten, welche gemäß CRR (Artikeln 114, 115) ein Adressausfallgewicht von 0 haben, werden, dem schwierigen Marktum-

feld bzgl. der Euro-Staatsschuldenkrise Rechnung tragend, wie auch von den anderen Unternehmen der Warburg FH Gruppe bewusst in Kauf genommen, da diese im Euroraum als sicherste Anlage gelten. Ein Bonitätsänderungsrisiko der Bundesrepublik Deutschland wird damit bewusst in Kauf genommen und getragen.

- Die Einhaltung der regulatorischen Kennzahlen (LCR und NSFR) gemäß internen Vorgaben ist sicherzustellen.

– Steuerung und Überwachung

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

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

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

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

– Messung und Berichterstattung

Täglich findet eine Aktiv-/Passivmanagement-Sitzung zwischen dem Bereich Geld- und Kapitalmarkt, der Unternehmenssteuerung und den anwesenden Vorstandsmitgliedern statt. Daneben werden in der monatlich stattfindenden Treasury-Sitzung u.a.

Zinsmarkteinschätzungen, die Kapitalmarktsituation sowie die Liquiditätslage der Bank diskutiert und grundsätzliche Entscheidungen zur Positionierung der Bank getroffen. Sämtliche Positionsveränderungen werden maschinell erfasst. Ein detaillierter Liquiditätsnotfallplan für extreme Marktsituationen, der mindestens jährlich zu überprüfen ist, rundet das Risikomanagement für die Liquiditätsrisiken ab.

Unsere Kennziffern im Rahmen der Anforderungen der Mindestliquiditätsdeckungsquote (Liquidity Coverage Ratio – LCR) ergaben an den Meldestichtagen in 2021 LCR-Kennzahlen zwischen 305 % und 1.939 % (Vj. zwischen 231 % und 1.245 %). Die Net Stable Funding Ratio (NSFR), die zum Stichtag 30.06.2021 erstmals gemeldet werden musste, lag zwischen 102 und 105 %. Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen waren damit stets erfüllt.

#### dd) Operationelles Risiko

##### – Grundlagen und Strategien

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

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

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

##### – Steuerung und Überwachung

Zur Steuerung, Überwachung und Reduzierung operationeller Risiken dienen eine detaillierte schriftlich fixierte Ordnung, in die Prozesse integrierte Kontrollen und vorgegebene 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 Warburg Bank zur Verfügung. Daneben sind u.a. die Personalverwaltung, die Innenrevision, die MaRisk- und die allgemeine Compliance-Funktion sowie der Datenschutz auf die Warburg Bank 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. Operationelle Risiken werden in einem jährlichen Rhythmus im Rahmen von durch das Risikoccontrolling durchgeführten Expertenbefragungen identifiziert und quantifiziert. Das operationelle Risiko wird hierbei verstanden als das 99,9 %-Quantil der Verteilung möglicher Verluste der Bank auf Basis operationeller Ergebnisse (Verluste, unerwarteter Gewinne) innerhalb eines Jahres. Dies definiert den Value-at-Risk operationeller Risiken (MaRisk BTR 4 Operationelle Risiken). Der zum Jahresende auf einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr ermittelte Value-at-Risk beträgt EUR 2,00 Mio. (Vj. EUR 2,08 Mio.).

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

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

#### ee) Nachhaltigkeitsrisiken

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

#### ff) 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. Für diese Risiken wird in der Risikomessung ein entsprechender Puffer im Risikodeckungspotential berücksichtigt.

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

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

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

chend 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	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapitalanforderungen für Adressenausfallrisiken	77.484	76.930
Eigenkapitalanforderungen für Marktrisikopositionen	--	-
Eigenkapitalanforderungen für das operationelle Risiko	2.306	2.339
Eigenkapitalanforderungen für Anpassung der Kreditbewertung (CVA)	1.155	1.223
Gesamtsumme	80.945	80.492
<b>bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel</b>		
Hartes Kernkapital	96.531	92.338
Zusätzliches Kernkapital	10.000	10.000
Kernkapital insgesamt nach Abzug von immateriellen Vermögensgegenständen	106.531	102.322
Anrechenbares Ergänzungskapital	--	(-16)
anrechenbare Eigenmittel insgesamt	18.510	20.000
anrechenbare Eigenmittel insgesamt	125.041	122.322
Gesamtkennziffer	12,74 %	12,54 %

Die Leverage-Ratio nach der aufsichtsrechtlich vorgegebenen Definition hat sich mit 5,69 % (Vj. 5,39 %) deutlich erhöht.

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

in TEUR	31.12. 2020	31.03. 2021	30.06. 2021	30.09. 2021	31.12. 2021
Risikodeckungs- potenzial gem. barwertnahen Gläu- bigerschutzansatz	106.531	106.707	107.736	106.531	106.531
Maximale Verlustobergrenze (genehmigtes Limit)	24.451	27.551	27.551	27.551	27.551
Risiko zum Stichtag	8.926	9.227	14.634	20.053	16.395
Inanspruchnahmen Risikodeckungs- potenzial	8,38 %	8,65 %	13,58 %	18,82 %	15,39 %

Die Erhöhung der Limite im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer Erhöhung des Limits für die Adressenausfallrisiken, da wir in diesem Bereich durch die Ausweitung der Portfolien für kurzfristige Finanzierungen und Sondergeschäfte zum Zeitpunkt der Festlegung der Limite höhere Risikoauslastungen erwartet haben. 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 konkreti-

siert, die regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden. Maßgeblicher Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse und damit zum Beispiel auch der Zugriffsberechtigungen in den DV-Systemen ist die klare Trennung von entsprechend den MaRisk unvereinbaren Tätigkeiten. Insgesamt kommen allgemein anerkannte Bewertungsverfahren zum Einsatz. Die angewandten Verfahren sowie die zugrundeliegenden Parameter werden regelmäßig kontrolliert und – sofern erforderlich – angepasst. Einzelheiten sind im Anhang dargestellt. Die Interne Revision überprüft risikoorientiert und prozessunabhängig die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements und des internen 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 Warburg Bank.

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 vollumfänglich sämtlichen Aufsichtsratsmitgliedern vor. Ein gesonderter Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates besteht nicht. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder nehmen an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates teil und sind damit über alle wesentlichen Ergebnisse der Prüfung informiert.

## 3. Prognosebericht

### a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Research der Warburg Bank geht davon aus, dass sich der globale Aufschwung 2022 fortsetzen wird, allerdings bleibt es zunächst bei einer sehr heterogenen Entwicklung zwischen Industrie- und Schwellenländern. Unsicherheiten für das Konjunktur- und Kapitalmarktszenario gehen von der neuen Omikron-Variante aus, die einerseits hoch ansteckend ist,

andererseits allerdings weniger schwerwiegende Krankheitsverläufe nach sich zu ziehen scheint. Aktuell geht das Research der Warburg Bank davon aus, dass es weder in Europa noch in den USA zu flächendeckenden Lockdown-Maßnahmen kommen wird. Dennoch erhöht sich das Risiko eines temporären Wachstumsrücksetzers, wobei festzustellen ist, dass in der Vergangenheit der wirtschaftliche Schaden mit jeder neuen Welle des Virus geringer ausgefallen ist. Vor allem für die Schwellenländer wird der wirtschaftliche Ausblick sehr stark von der Frage beeinflusst, ob es in den kommenden Monaten gelingt, die Impfquoten deutlich zu erhöhen. Im Vergleich zur Oktober-Prognose hat der IWF die globale Wachstumsprognose für 2022 um 0,5 % auf 4,4 % gesenkt. Die Korrektur ist dabei hauptsächlich auf die Abschlüsse für die beiden größten Volkswirtschaften zurückzuführen. Eine frühere Rücknahme der expansiven Geldpolitik, anhaltende Versorgungsengpässe sowie geringere Fiskalimpulse führen zu einer Abwärtskorrektur um 1,2 % für die USA. In China tragen eine COVID-Nulltoleranzpolitik sowie weiter anhaltende Spannungen im Immobiliensektor zu einer Herabstufung um 0,8 % bei.

Gewisse Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gehen derzeit von dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine aus. Das Research der Warburg Bank berichtet Ende Februar dieses Jahres, dass sich die Frage stellt, welche ökonomischen Implikationen sich aus diesem Konflikt ergeben, denn vor allem hiervon hängt die weitere Entwicklung der Kapitalmärkte ab. Allerdings kann im Moment niemand genau vorhersagen, wie sich die Situation zwischen Russland und der Ukraine entwickelt. Ein drohender ökonomischer Schock aufgrund stark steigender Öl- und Gaspreise oder auch anderer Rohstoffe dürfte –solange er nur kurzzeitig auftritt– wenig Schäden anrichten. Sollten die Preise aber massiv und längerfristig ansteigen oder sollte die Energieversorgung beeinträchtigt werden, würde die Wirtschaft stärker in Mitleidenschaft gezogen werden.

In den USA bleibt die Wachstumsdynamik 2022 zwar überdurchschnittlich hoch, die Wachstumsrate wird aber auf etwa 4 % sinken. Im ersten Quartal dürfte sich die wirtschaftliche Dynamik aufgrund der negativen Effekte der Omikron-Variante abschwächen, für die folgenden Quartale sind die Perspektiven aber weiterhin positiv zu beurteilen. Angesichts der Erholung am Arbeitsmarkt, hoher Lohnsteigerungen, einer hohen Sparquote sowie eines deutlichen Vermögenszuwachses wird der Konsum auch in diesem Jahr deutlich zunehmen. Die Eintrübung des Konsumentenvertrauens darf deswegen nicht überbewertet werden. Schon in der Vergangenheit war zu beobachten, dass sich die privaten Haushalte zwar relativ skeptisch

zeigten, dennoch aber viel Geld ausgaben, um damit die Wirtschaft anzukurbeln.

In Deutschland sind die Voraussetzungen vorhanden, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung in diesem Jahr mit stärkerer Dynamik fortsetzt. Schließlich ist der Auftragsbestand bei den deutschen Unternehmen so hoch wie niemals zuvor. Normalisiert sich die Verfügbarkeit von Vorprodukten sollte einem ordentlichen Produktionsschub nichts mehr im Wege stehen. Damit könnte Deutschland beim Wachstum in diesem Jahr die meisten anderen Länder in der Eurozone übertreffen, während man im vergangenen Jahr der Entwicklung in den Nachbarländern hinterherhinkte. Das Verhältnis von Bestellungen zur Produktion (Book-to-Bill-Ratio) ist mittlerweile das höchste der vergangenen 30 Jahre und zeigt, dass die Industrie über ein hohes Wachstumspotenzial verfügt. Für 2022 dürfte sich beim Konsum ein Zuwachs von gut 6 % ergeben – ebenso wie bei den Ausfuhren. Das Research der Warburg Bank erwartet deshalb 2022 ein Wirtschaftswachstum von rund 4 %. Nachdem die Exporterwartungen nach dem Ausbruch des Coronavirus stark eingebrochen sind, haben sie sich seitdem deutlich erholt.

Entgegen den Erwartungen hat sich der Preisdruck zu Beginn des Jahres 2022 vor allem aufgrund höherer Energiepreise weiter verstärkt. Die Inflationsrate wird im weiteren Jahresverlauf nur langsam sinken, eine Rückkehr zu Raten von weniger als 2 % ist in diesem Jahr sehr unwahrscheinlich. Der geldpolitische Rückenwind nimmt dieses Jahr ab. Auch wenn die EZB bisher betont, die Zinsen nicht zu erhöhen, schwindet angesichts der anhaltend hohen Inflationsraten der Glaube der Marktteilnehmer zu diesem Bekenntnis. An den Euribor-Futures lässt sich ablesen, dass in der Eurozone mittlerweile mit bis zu zwei Zinserhöhungen in diesem Jahr gerechnet wird. Die US-Notenbank wird im März beginnen, ihren Leitzins zu erhöhen. Bis Jahresende wird mittlerweile von fünf Zinserhöhungen ausgegangen, weitere Schritte dürften 2023 folgen. Zudem hat die Fed deutlich gemacht, dass sie die aufgeblähte Notenbankbilanz zügig und in „signifikantem“ Ausmaß zurückführen will.

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

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten mit niedrigen Zinsen, hohen Liquiditätsreserven bei den Investoren, Strafzinsen auf Einlagen und den fehlenden Ertragsaussichten bei Staatsanleihen Investitionen in deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien weiter attraktiv halten werden. Für das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien, welches zu einem erheblichen Teil zu finanzieren

sein wird, gehen führende Immobiliendienstleister davon aus, dass das Gesamtjahresergebnis an die starken Jahre vor 2019 anknüpfen könnte.

Ein derzeit nicht abschließend zu beurteilendes Risiko stellen die Folgen der Covid-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte dar. Für den Wohninvestmentmarkt gehen wir aufgrund der in 2021 erfolgten Entwicklungen von unverändert stabilen Verhältnissen aus. Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird viel davon abhängen, wie sich der zunehmende Online-Handel auf die Märkte der Einzelhandels- und Logistikimmobilien auswirken wird, inwieweit die vermehrte Nutzung von Home-Office tatsächlichen Einfluss auf die Entwicklung des Büroimmobilienmarktes nehmen wird und welche Rolle Nachhaltigkeitskriterien in Bezug auf die Wertentwicklung der Immobilien spielen werden. Die Prognosen für das Jahr 2022 unterliegen daher erhöhten Unsicherheiten.

Trotz einiger zwischenzeitlicher Erleichterungen im Rahmen der aufsichtsrechtlichen Überwachung im Zuge der Covid-19-Pandemie und der Verschiebung der Einführung weiterer Projekte wie z.B. Basel IV, erwarten wir mittelfristig nach wie vor strengere regulatorische Anforderungen. Dies zeigt sich aktuell an der Allgemeinverfügung der BaFin vom 31.01.2022, nach der die Quote für den antizyklischen Kapitalpuffer ab dem 01.02.2022 auf 0,75 % festgesetzt wird und ab dem 01.02.2023 anzuwenden ist. Zusätzlich wurde vom Ausschuss für Finanzstabilität, der sich aus Vertretern des Bundesfinanzministeriums, der Bundesbank und der BaFin zusammensetzt, ein Kapitalpuffer speziell für Wohnimmobilienkredite i.H.v. 2 % vorgeschlagen. Hierzu hat die BaFin angekündigt, diesen zum 01.04.2022 einzuführen, eine Anwendung ist analog des antizyklischen Kapitalpuffers zum 01.02.2023 geplant.

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 Hypothekenbank AG

Wir streben auch in 2022 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 2022 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 kurzfristigem immobilienbezogenen Kreditgeschäft sowie eines Portfolios an Sonderfinanzierungen mit jeweils deutlich höheren Margen als das langfristige Bestandsgeschäft an.

Wir gehen im Hinblick auf unser Portfolio davon aus, dass Wertanpassungen bei einzelnen Objekten im Hinblick auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nicht ausgeschlossen sein werden. Da wir jedoch unsere Bewertung auf Basis der vorsichtigen Beleihungswerte, die bei Immobilien in Innenstadtlagen oftmals deutlich weniger als 50 % der Marktwerte ausmachen, vornehmen, sollten ausreichende Puffer bei sinkender Markteinschätzung nach wie vor vorhanden sein. Dies gilt auch für die Kapitaldienstfähigkeit unserer Beleihungsobjekte, selbst wenn es entsprechend der Prognosen zu maßvollen Zinserhöhungen kommen sollte.

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

Zusammenfassend gehen wir für 2022 von einer moderaten Ausweitung der Bilanzsumme durch zusätzliches Kreditgeschäft aus. In diesem Zusammenhang werden auch die Risikoaktiva leicht ansteigen. Durch den Aufbau der ertragsstärkeren Kreditportfolios sowie erhöhte Margen bei Prolongationen von Bestandskrediten, die wir im Jahr 2021 bereits durchsetzen konnten, planen wir ab dem Jahr 2022 mit leicht steigenden Zinsergebnissen. Die Erträge werden weiterhin zum überwiegenden Teil aus dem Immobilienkreditgeschäft resultieren. Aufgrund des geplanten Wechsels des EDV-Systems, haben wir für die nächsten Jahre in unseren Planungen deutlich höhere Kosten für den EDV-Bereich in den Sachkosten berücksichtigt. Wir gehen davon aus, dass sich die Risikokosten im Hinblick auf den, trotz Covid-19-Pandemie, insgesamt soliden Immobilienzyklus, die Qualität des Kreditbestandes und die in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden geringen Ausfälle weiterhin auf niedrigem Niveau bewegen werden. Insgesamt erwarten wir aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ein auf dem Niveau des Jahres 2021 liegendes Vorsteuerergebnis.

Vor dem Hintergrund der erwarteten Ergebnisentwicklung in 2022, wird die Cost-Income-Ratio gegenüber dem Wert aus 2021 von 68,5 % leicht steigen. Die Vorsteuerrendite wird leicht über dem Vorjahreswert erwartet. Eine für die nächste Hauptversammlung vorgeschlagene Stärkung der Eigenmittel wird den angestrebten Ausbau des Kreditgeschäftes ermöglichen. Die zum 31.12.2021 ausgewiesene Kernkapitalquote und Eigenmittelquote von 10,86 % bzw. 12,74 % wird zum Jahresende 2022 leicht unter den Vorjahreswerten erwartet.

#### c) Zusammenfassung zum Prognosebericht

Insgesamt erwarten wir für 2022 im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie und den Krieg zwischen Russland und der Ukraine sich eintrübende und schwer prognostizierbare wirtschaftliche Rahmenbedingungen, ein sich nur langsam erholendes Niedrigzinsumfeld und einen hohen regulatorischen Aufwand. Dennoch gehen wir davon aus, dass wir an den für uns relevanten Märkten akzeptable Rahmenbedingungen vorfinden werden. Voraussetzung für die Umsetzung unserer Strategie ist, dass

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

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.

Erträge aus Vorfälligkeitsentschädigungen, die in ihrer Höhe großen Schwankungen unterliegen können und damit schwer prognostizierbar sind, haben wir in unseren Planungen für die folgenden Jahre auf konstantem Niveau unterstellt. Dies setzt voraus, dass sich die in den vergangenen Jahren stets hohen vorzeitigen Rückzahlungen weiterhin auf einem ähnlichen Niveau bewegen. Wir gehen allerdings davon aus, dass auch in den nächsten Jahren eine Vielzahl an Investoren die aktuelle Marktlage für Objektverkäufe nutzen wird.

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 Zusammenarbeit mit externen Vermittlern

sowie der Warburg Bank werden sich auch zukünftig stabile Absatzchancen unserer Pfandbriefe bzw. Aufnahmemöglichkeiten von Tages- und Termingeldern bieten. Ferner wollen wir unsere Produktpalette durch die Ausgabe von Senior Preferred Anleihen erweitern. 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 gegebenen Titel besteht. Turbulenzen an den Geld- und Kapitalmärkten, wie wir sie im Zuge der Covid-19-Pandemie erleben mussten, könnten Auswirkungen auf die Liquiditätssituation und das Pricing haben. Hier bestünde allerdings die Möglichkeit, durch entsprechende Maßnahmen im Kreditneugeschäft wie z.B. eine Beschränkung der Vergabe von neuen Krediten zumindest teilweise gegen zu steuern. Große Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung an den Geld- und Kapitalmärkten gehen derzeit von den Folgen des Krieges zwischen Russland und der Ukraine sowie der zukünftigen EZB-Politik aus.

Sollten die Leitzinsen durch die Zentralbanken – wie teilweise bereits angekündigt – erhöht werden, böte sich für uns die Chance, unseren Pfandbriefabsatz zu für uns attraktiveren Bedingungen zu forcieren. Auf der anderen Seite führen steigende Zinsen bei unseren Kreditnehmern zu einer höheren Kapitaldienstbelastung. Aufgrund der moderaten Finanzierungsparameter unseres Kreditportfolios halten wir dieses Risiko jedoch für überschaubar. Ein weiteres Risiko steigender Zinsen könnte längerfristig eine abnehmende Nachfrage nach Immobilien sein, da sich für Investoren die Möglichkeit bieten könnte, auch durch andere Anlageformen höhere Erträge zu generieren.

Die Planung unserer Risikokosten für die nächsten Jahre sieht leicht ansteigende Risikokosten vor. Im vergangenen Jahr konnten wir beobachten, dass sich die Märkte für Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien unterschiedlich entwickelt haben. Während bei den Wohnimmobilien die Preise weiter gestiegen sind und erste Befürchtungen im Hinblick auf eine Immobilienblase für Teilmärkte geäußert werden, sind in einzelnen Segmenten des Gewerbebereiches rückläufige Kaufpreise zu erkennen gewesen. Wir tragen dem Risiko der weiteren Wertentwicklung Rechnung durch eine gezielte Portfoliosteuerung und unverändert niedrige Beleihungsausläufe. Wir gehen im Hinblick auf unser Portfolio davon aus, dass Wertanpassungen bei einzelnen Objekten nicht ausgeschlossen sein werden. Da wir jedoch unsere Bewertung auf Basis der vorsichtigen Beleihungswerte, die bei guten Immobilien in Innenstadtlagen deutlich weniger als 50 %

der Marktwerte ausmachen, vornehmen, sollten ausreichende Puffer bei sinkender Markteinschätzung nach wie vor vorhanden sein.

Zusätzliche Kosten können in den nächsten Jahren durch die Umsetzung aufsichtsrechtlicher Vorgaben, wie z.B. die Implementierung von Basel IV, entstehen. Ferner basieren die in unseren Planungen berücksichtigten Kosten für die Umstellung des EDV-Systems aktuell noch auf Expertenschätzungen, die wir allerdings mit der IT-Abteilung der Warburg Bank, an die das Rechenzentrum ausgelagert ist, abgestimmt haben.

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 Verbandsgremien. 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 Einführung von Basel IV, die für das Jahr 2025 geplant ist, wird zu einer Erhöhung der Risikoaktiva führen. Positiv könnte sich in diesem Zusammenhang auswirken, dass sich aufgrund der steigenden Eigenkapitalkosten für Banken, am Markt höhere Kreditmargen durchsetzen lassen.

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. Im Rahmen der Geschäfts- und Betriebsorganisation ist es möglich, Aufgabenbereiche, die nicht zu unserer Kernkompetenz gehören, auf die Warburg Bank auszulagern und damit unsere Geschäftsprozesse einfach zu halten und Kosten einzusparen. Angesichts der Bedeutung der auf traditionellen konservativen Geschäftsprinzipien beruhenden Geschäftsausrichtung sowohl der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG als auch der Warburg Bank 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 16. März 2022

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



# JAHRESABSCHLUSS DER M.M.WARBURG & CO HYPOTHEKENBANK AG ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Barreserve						
a) Kassenbestand				1.865,78		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken				15.393.082,72		32.341
darunter: bei der Deutschen Bundesbank		15.393.082,72				32
c) Guthaben bei Postgiroämtern				0,00	15.394.948,50	0
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind						
a) Schatzwechsel und unverzinsliche Schatzanweisungen sowie ähnliche Schuldtitel öffentlicher Stellen				0,00		0
darunter: bei der Deutschen Bundesbank refinanzierbar	0,00					
b) Wechsel				0,00	0,00	0
3. Forderungen an Kreditinstitute						
a) Hypothekendarlehen				0,00		0
b) Kommunalkredite				0,00		0
c) andere Forderungen				5.995.353,17	5.995.353,17	11.157
darunter: täglich fällig	5.995.353,17					10.967
gegen Beleihung von Wertpapieren	0,00					0
4. Forderungen an Kunden						
a) Hypothekendarlehen				1.656.885.984,97		1.635.469
b) Kommunalkredite				1.436.982,71		1.514
c) andere Forderungen				5.631.274,49	1.663.954.242,17	5.651
darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren	0,00					0
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere						
a) Geldmarktpapiere						
aa) von öffentlichen Emittenten						
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		0,00	0,00			0
ab) von anderen Emittenten						
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		0,00	0,00	0,00		0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen						
ba) von öffentlichen Emittenten						
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		129.959.832,84	129.959.832,84			136.965
bb) von anderen Emittenten						
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank		10.256.529,49	10.256.529,49	140.216.362,33		10.358
c) eigene Schuldverschreibungen				0,00	140.216.362,33	0
Nennbetrag	0,00					
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					0,00	0
6a. Handelsbestand					0,00	0
7. Beteiligungen					0,00	0
darunter: an Kreditinstituten		0,00				
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten		0,00				
8. Anteile an verbundenen Unternehmen					0,00	0
darunter: an Kreditinstituten		0,00				
darunter: an Finanzdienstleistungsinstituten		0,00				
9. Treuhandvermögen					0,00	0
darunter: Treuhandkredite		0,00				
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch					0,00	0
11. Immaterielle Anlagewerte						
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte			0,00			
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,00			
c) Geschäfts- oder Firmenwert			0,00			
d) geleistete Anzahlungen			0,00		0,00	0
12. Sachanlagen					84.615,00	80
13. Eingefordertes noch nicht eingezahltes Kapital					0,00	0
14. Sonstige Vermögensgegenstände					16.866.549,96	28.295
15. Rechnungsabgrenzungsposten						
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft				1.167.379,78		1.310
b) andere				0,00	1.167.379,78	4
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>1.843.679.450,91</b>	<b>1.863.146</b>

Passivseite	EUR	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					
a) begebene Namenspfandbriefe			209.600.988,22		177.598
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	209.600.988,22				177.598
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0,00				0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe			0,00		0
c) andere Verbindlichkeiten			8.650.040,92	218.251.029,14	20.043
darunter: täglich fällig	0,00				0
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Namenspfandbriefe	0,00				0
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	0,00				0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0,00				0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	0,00				0
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>					
a) begebene Namenspfandbriefe			609.923.636,58		634.110
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	609.923.636,58				634.110
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0,00				0
b) begebene Öffentliche Namenspfandbriefe			5.000.520,55		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			570.533.055,06	1.185.457.212,19	590.371
darunter: täglich fällig	0,00				0
zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Namenspfandbriefe	0,00				0
davon Hypotheken-Namenspfandbriefe	0,00				0
davon Schiffshypothekennamenspfandbriefe	0,00				0
und Öffentliche Namenspfandbriefe	0,00				0
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>					
a) begebene Schuldverschreibungen					
aa) Hypothekenspfandbriefe		305.548.230,50			303.238
davon Hypothekenspfandbriefe	305.548.320,50				303.238
davon Schiffshypothekenspfandbriefe	0,00				0
ab) Öffentliche Pfandbriefe		0,00			0
ac) sonstige Schuldverschreibungen		0,00	305.548.230,50		0
b) andere verbiefte Verbindlichkeiten			0,00	305.548.230,50	0
darunter Geldmarktpapiere	0,00				0
<b>3a. Handelsbestand</b>				0,00	0
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>				0,00	0
darunter: Treuhandkredite	0,00				
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				2.740.274,69	1.937
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			624.481,71		860
b) andere			0,00	624.481,71	0
<b>6a. Passive latente Steuern</b>				0,00	0
<b>7. Rückstellungen</b>					
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			0,00		0
b) Steuerrückstellungen			1.979.393,00		1.346
c) andere Rückstellungen			754.400,00	2.733.793,00	896
<b>8. (weggefallen)</b>					
<b>9. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>				30.000.000,00	30.000
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig	0,00				0
<b>10. Genussrechtskapital</b>				0,00	0
darunter vor Ablauf von zwei Jahren fällig	0,00				0
<b>11. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>				0,00	0
<b>12. Eigenkapital</b>					
a) gezeichnetes Kapital			31.660.000,00		31.660
b) Kapitalrücklage			62.663.200,00		60.574
c) Gewinnrücklagen					
ca) gesetzliche Rücklage		0,00			0
cb) Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen		0,00			0
cc) satzungsmäßige Rücklagen		0,00			0
cd) andere Gewinnrücklagen		100.000,00	100.000,00		100
d) Bilanzgewinn			3.901.229,68	98.324.429,68	4.197
			<b>Summe der Passiva</b>	<b>1.843.679.450,91</b>	<b>1.863.146</b>

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
a) Eventualverbindlichkeiten aus weitergegebenen abgerechneten Wechseln		0,00	0
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen		0,00	0
c) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten		0,00	0
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
a) Rücknahmeverpflichtungen aus unechten Pensionsgeschäften		0,00	0
b) Platzierungs- und Übernahmeverpflichtungen		0,00	0
c) Unwiderrufliche Kreditzusagen		29.279.340,36	29.279.340,36
			86.579

Aufwendungen	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinsaufwendungen		21.755.346,03		24.405
abzgl. positive Zinsen		13.988,84	21.741.357,19	-19
2. Provisionsaufwendungen			96.300,83	90
3. Nettoaufwand des Handelsbestands			0,00	0
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	3.007.438,17			2.852
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	497.873,68	3.505.311,85		434
darunter: für Altersversorgung EUR 77.945,61 (Vj. TEUR 74)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		4.860.852,76	8.366.164,61	4.704
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			23.894,47	41
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00	1
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			580.598,46	471
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			1.621.936,48	2.323
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen			201,00	0
14. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			0,00	0
15. Jahresüberschuss			1.793.412,15	4.193
		Summe der Aufwendungen	34.223.865,19	39.496

Erträge	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	33.882.420,97		39.231
abzgl. negativer Zinsen	43.666,59		-129
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	-23.780,83		-27
abzgl. negativer Zinsen	0,00	33.814.973,55	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	97.800,00		56
b) Dienstleistungen	179.488,29	277.288,29	195
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 Wertpapiere		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		131.603,35	170
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	34.223.865,19	39.496

	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Jahresüberschuss		1.793.412,15	4.193
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.107.817,53	4
		3.901.229,68	4.197
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0
		3.901.229,68	4.197
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
		3.901.229,68	4.197
5. Entnahmen aus Genussrechtskapital		0,00	0
		3.901.229,68	4.197
6. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzlichen Rücklage	0,00		0
b) in die Rücklage für eigene Anteile	0,00		0
c) in satzungsmäßigen Rücklagen	0,00		0
d) in andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0
		3.901.229,68	4.197
7. Wiederauffüllung des Genussrechtskapitals		0,00	0
8. Bilanzgewinn		3.901.229,68	4.197

## EIGENKAPITALSPIEGEL

	Eigenkapital des Unternehmens							Eigenkapital Summe
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Gewinnvortrag/Verlustvortrag	
		Kapitalrücklage			Gewinnrücklagen	Summe		
		nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Summe	andere Gewinnrücklagen			
Stand am 31. Dezember 2020 in T€	31.660	54.115	6.459	60.574	100	60.674	4.197	96.531
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B. :	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb/ Veräußerung eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Einziehung von Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	0	0	0	0	0	0	0	0
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen	0	0	+2.090	2.090	0	2.090	0	2.090
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	-2.090	-2.090
Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	+1.793	1.793
Stand am 31. Dezember 2021 in T€	31.660	54.115	8.549	62.664	100	62.764	3.901	98.325

Den Gesellschaftern stehen am 31.12.2021 TEUR 3.901 zur Ausschüttung zur Verfügung.

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

(indirekte Methode)		TEUR 2021	TEUR 2020
1.	Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag einschließlich Ergebnisanteile anderer Gesellschafter)	1.793	4.193
2.	+/- Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen, Sach- und Finanzanlagen	582	513
3.	+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-142	-101
4.	+/- Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
5.	+/- Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6.	+/- Sonstige Anpassungen (Saldo)	0	-2.729
7.	+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	4.971	9.055
8.	+/- Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	-21.439	-6.651
9.	+/- Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	2.835	-10.591
10.	+/- Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	11.500	3.203
11.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.000	-4.000
12.	+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-43.750	30.800
13.	+/- Zunahme/Abnahme verbriefter Verbindlichkeiten	2.750	0
14.	+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	567	986
15.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge*	-12.074	-14.690
16.	+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
17.	+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.622	2.323
18.	+ Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen*	34.314	39.312
19.	- Gezahlte Zinsen*	-24.060	-25.197
20.	+ Außerordentliche Einzahlungen	0	0
21.	- Außerordentliche Auszahlungen	0	0
22.	+/- Ertragsteuerzahlungen	-988	-988
23.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-20.519	25.438
24.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	3.600	20.000
25.	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-11.286
26.	+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0	0
27.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-28	-8
28.	+ Einzahlungen aus Abgängen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
29.	- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
30.	+/- Mittelveränderungen aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
31.	+ Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
32.	- Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
33.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.572	8.706
34.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	1.254	3.876
35.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	836	2.583
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	-1.254	-5.149
41.	- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-836	-3.431
42.	+/- Mittelveränderungen aus sonstigem Kapital (Saldo)	0	0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-2.121
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 23, 33, 43)	-16.947	32.023
45.	+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
46.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	32.342	319
47.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15.395	32.342

\* incl. negativer Zinsen



# ANHANG

## ANHANG

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften des Aktiengesetzes und des Pfandbriefgesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

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

Der Jahresabschluss der Bank umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung, den 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 wurde durch Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Ermittlung für die Bildung der Pauschalwertberichtigung erfolgt in Anlehnung an den IDW RW BFA 7 auf der Grundlage von Ausfallwahrscheinlichkeiten für noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft von Kreditinstituten. 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 2021 befanden sich keine Wertpapiere von inaktiven Märkten im Bestand. Anlagewerte und Sachanlagen werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit den um die linearen planmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter sind von untergeordneter Bedeutung und werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2, 2a EStG mit einem Sammelposten berücksichtigt und über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

Entsprechend der Anforderung von IDW RS BFA 3 erfolgt der Nachweis der verlustfreien Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs durch eine Berechnung auf Grundlage der barwertigen Betrachtungsweise. In die Berechnung fließen alle bilanziellen und außerbilanziellen zinsbezogenen Finanzinstrumente ein. Der Berechnung wird als Saldierungsbereich – entsprechend des Refinanzierungszusammenhangs – das gesamte Bankbuch zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Berechnung werden den handelsrechtlichen Buchwerten der bilanziellen und außerbilanziellen Finanzinstrumente des Bankbuchs die zinsinduzierten Barwerte gegenübergestellt und von dem positiven Überschuss der Barwerte über die Buchwerte die barwertig ermittelten Risikokosten und Verwaltungskosten abgezogen. Ein möglicher negativer Saldo dieser Berechnung würde als Drohverlustrückstellung unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen. Per 31. Dezember 2021 war die Bildung einer Rückstellung nicht erforderlich. Die Steuerrückstellungen und anderen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

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

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

Negative Zinsen werden im Zinsaufwand und -ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer Vorspalte separat ausgewiesen. Für den Ausweis der Zinsen aus Zinsswaps zur Bankbuchsteuerung werden die Zinserträge und Zinsaufwendungen je Zinsswap saldiert, um deren produktbezogenen Ergebnisbeitrag besser abzubilden.

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

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“.

### III. Angaben zur Bilanz

#### 1. Aktivseite

##### *Fristengliederung*

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	5.995	11.157
- 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	5.995	11.157
<b>Forderungen an Kunden</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	30.901	18.608
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	68.446	108.422
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	565.619	492.966
- länger als fünf Jahre	998.988	1.022.638
Insgesamt	1.663.954	1.642.634
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	140.217	147.322
- davon im Folgejahr fällig werdend	28.100	11.600

##### *Börsenfähige Wertpapiere*

Alle Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von TEUR 140.217 (Vj. 147.322) sind börsennotiert.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten 01.01.2021	Zugänge lfd. GJ 2021	Abgänge lfd. GJ 2021	Anschaffungskosten 31.12.2021	Abschreibungen (kummul.) 01.01.2021	Abschreibungen lfd. GJ 2021	Abgänge lfd. GJ 2021	Abschreibungen (kummul.) 31.12.2021	Buchwert Stand 31.12.2021	Buchwert Stand 01.01.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immaterielle Anlagevermögen	475	0	0	475	475	0	0	475	0	0
Sachanlagen	423	28	55	396	343	24	55	312	85	80
Finanzanlagen	Es wurde von der Zusammenfassungsmöglichkeit des § 34 Abs. 3 RechKredV Gebrauch gemacht								75.949	79.803
	898	28	55	871	818	24	55	787	76.034	79.883

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 75.500 (Vj. 79.100) 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 7.542 (Vj. 7.597) bestehen stille Lasten in Höhe von TEUR 6 (Vj. 14).

## Sonstige Vermögensgegenstände

In diesem Bilanzposten wird ein Betrag in Höhe von TEUR 16.867 (Vj. 28.296) ausgewiesen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um eine hinterlegte Barsicherheit in Höhe von TEUR 16.840 (Vj. 28.200) im Zusammenhang mit der Stellung von Sicherheiten für Derivate.

## Rechnungsabgrenzungsposten

	2021 TEUR	2020 TEUR
Emissionsdisagio aus Schuldverschreibungen	1.167	1.310
Sonstige	0	4
Insgesamt	1.167	1.314

## 2. Passivseite

### *Fristengliederung*

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	23.251	8.641
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	30.000	16.000
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	123.000	138.000
- länger als fünf Jahre	42.000	35.000
Insgesamt	218.251	197.641
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>		
mit Restlaufzeiten von		
- bis 3 Monate	156.587	193.777
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	352.520	398.570
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	407.250	368.750
- länger als fünf Jahre	269.100	269.600
Insgesamt	1.185.457	1.230.697

### *Verbriefte Verbindlichkeiten*

Von den begebenen Schuldverschreibungen sind in 2022 TEUR 37.200 fällig.

### *Sonstige Verbindlichkeiten*

In diesem Bilanzposten sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 67 (Vj. 60), anteilige Zinsen nachrangiger Darlehen in Höhe von TEUR 478 (Vj. 478) und nach dem Bilanzstichtag fällige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.195 (Vj. 1.400) enthalten.

### *Rechnungsabgrenzungsposten*

	2021 TEUR	2020 TEUR
Damnum aus Forderungen	590	790
Agio aus Schuldverschreibungen	34	70
Insgesamt	624	860

### *Rückstellungen*

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

### *Nachrangige Verbindlichkeiten*

	2021 TEUR	2020 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 Art. 62 in Verbindung mit Art. 63 CRR entsprechen. Umwandlungen in Kapital oder in eine andere Schuldform sind nicht vereinbart. Im Gesamtumfang von TEUR 10.000 wurden nachrangige Namensschuldverschreibungen emittiert, die aufsichtsrechtlich als zusätzliches Kernkapital (AT1) anerkannt sind. Die Instrumente sind erstmalig im November 2023 und danach alle fünf Jahre von der Bank nach Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde kündbar. Bei Eintritt eines Auslöseergebnisses erfolgt eine Herabschreibung des Nennbetrags bzw. des Rückzahlungsbetrags. Vorzeitige Rückzahlungen sind ausgeschlossen. Die Zinsaufwendungen für nachrangige Verbindlichkeiten belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 954 (Vj. 955).

#### *Gezeichnetes Kapital*

Es erfolgte im Rahmen der Gewinnausschüttung eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von TEUR 2.090.

#### *Anzahl und Nennbetrag der Aktien*

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

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2021.

#### *Eventualverbindlichkeiten*

Es bestehen zum Bilanzstichtag keine Eventualverbindlichkeiten.

#### *Andere Verpflichtungen*

	2021 TEUR	2020 TEUR
Unwiderrufliche Kreditzusagen	29.279	86.579

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.

### III. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### *Zinserträge/Zinsaufwendungen*

Der Zinsertrag beinhaltet TEUR 2.002 aus Finanzierungen im Ausland. Bei Ankauf von festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen wurden Agien gezahlt. Deren rätierliche Auflösung führte zu einem negativen Zinsertrag in Höhe von TEUR 24.

*Provisionserträge*

Die Provisionserträge betreffen Erträge aus dem Kreditgeschäft in Höhe von TEUR 98 (Vj. 56) sowie Erträge, die im Wesentlichen aus laufenden Konsortialführungsgebühren TEUR 167 und Geschäftsbesorgungen im Zusammenhang mit dem Kreditgeschäft für die M.M.Warburg & CO erzielt wurden in Höhe von TEUR 12 (Vj. 32).

*Sonstige betriebliche Erträge*

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Erstattung von Sachkosten aus Vorjahren (TEUR 41), Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen (TEUR 83) und Erträge aus dem Wertpapiergeschäft (TEUR 8).

*Verwaltungsaufwendungen/AfA*

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 4.861 (Vj. 4.704). Aufwandsschwerpunkt sind nach wie vor Kosten im Bereich EDV sowie Aufwendungen für aufsichtsrechtliche Anforderungen, insbesondere die Bankenabgabe mit TEUR 1.050 (Vj. 979).

Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte/Sachanlagen/GWG wurden in Höhe von TEUR 24 (Vj. 41) vorgenommen. Im Berichtsjahr erfolgten keine außerordentlichen Abschreibungen (Vj. -).

*Sonstige betriebliche Aufwendungen*

Im Berichtsjahr fielen keine sonstigen betrieblichen Aufwendungen an. Der Vorjahreswert in Höhe von TEUR 1 waren Aufwendungen aus der Fremdwährungsbewertung.

*Zu-/Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere*

Die Zu- und Abschreibungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere betreffen im Wesentlichen Wertpapiere der Liquiditätsreserve. Es entstanden Einlösungsverluste in Höhe von TEUR 23. Die bestehende PWB wurde um TEUR 170 erhöht.

*Steuern vom Einkommen und vom Ertrag*

Die Ertragsteuern enthalten insbesondere Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für das Jahr 2021.

*Gewinnverwendung*

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

*Honorar für den Abschlussprüfer*

	2021 TEUR	2020 TEUR
Abschlussprüfungsleistungen lfd. Jahr	277	235
davon Abschlussprüfungsleistungen Vorjahr	0	0
Andere Bestätigungsleistungen	4	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>281</b>	<b>235</b>

## IV. SONSTIGE ANGABEN

### Fremdwährungsvolumina

	2021 TEUR	2020 TEUR
Vermögensgegenstände	0	2.013
Verbindlichkeiten	0	1.996

Die Konsortialbarunterlegungen wurden im Berichtsjahr abgewickelt (Vj. 1.996).

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

Der Quotient gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG aus Nettogewinn und Bilanzsumme beträgt 0,10 % (Vj. 0,23 %).

### Finanzderivate

Im Folgenden werden die dem Anlagebestand zugeordneten derivativen Geschäfte dargestellt:

Nominalbeträge	2021 TEUR	2020 TEUR
Zinsbezogene derivative Geschäfte	569.408	535.758
Insgesamt	569.408	535.758

Die Marktbewertung beträgt saldiert TEUR -15.420 (Vj. -27.933) und setzt sich aus positiven Zeitwerten in Höhe von TEUR 843 (Vj. 1.346) und negativen Zeitwerten in Höhe von TEUR 16.263 (Vj. 29.279) 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

	2021 TEUR	2020 TEUR
OECD Banken	569.408	535.758
Insgesamt	569.408	535.758

### Verbundene Unternehmen

Forderungen an verbundenene Unternehmen	2021 TEUR	2020 TEUR
Forderungen an Kreditinstitute	18.655	33.297
Forderungen an Kunden	0	0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche WP	0	0

  

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2021 TEUR	2020 TEUR
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	6.027	7.201
Verbindlichkeiten gg. Kunden	0	0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten	44.918	44.891

Die Verbindlichkeiten aus Konsortialkrediten bestehen im Zusammenhang mit dem Immobilienkreditgeschäft.

*Offenmarktgeschäfte*

In 2021 wurden keine Offenmarktkredite in Anspruch genommen. Daher wurden zum Bilanzstichtag keine Wertpapiere als entsprechende Sicherheiten bei der Deutschen Bundesbank verpfändet.

*Sonstige finanzielle Verpflichtungen*

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

Deckungsrechnung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 7 RechKredV

## Deckung der umlaufenden Schuldverschreibungen

Mio. EUR	für Hypothekendarlehen		für Öffentliche Pfandbriefe	
	2021	2020	2021	2020
<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	1.234,8	1.202,3	0,0	0,0
Kommunalkredite	0,0	0,0	1,4	1,5
Anleihen öffentlicher Emittenten	0,0	0,0	12,5	12,5
	1.234,8	1.202,3	13,9	14,0
<i>Weitere Deckungswerte</i>				
andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0	0,0	0,0
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	63,0	66,6	0,0	0,0
	63,0	66,6	0,0	0,0
Deckungswerte insgesamt	1.297,8	1.268,9	13,9	14,0
Deckungspflichtiger Umlauf	1.106,2	1.107,9	5,0	6,2
Die Überdeckung beträgt	191,6	161,0	8,9	7,8

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 § 28 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Pfandbriefgesetz)

		Nominalwert		Barwert		Risikobarwert	
		2021*	2020*	2021*	2020*	2021*	2020*
Hypothekendarlehen	(Mio. EUR)	1.106,2	1.107,9	1.149,9	1.184,4	1.098,3	1.132,9
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	1.297,8	1.268,9	1.378,5	1.387,3	1.325,1	1.331,3
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	(Mio. EUR)	191,6	161,0	228,6	202,9	226,8	198,4
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		17,3	14,5	19,9	17,1	20,7	17,5
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	(Mio. EUR)	191,6	161,0	228,6	202,9		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		17,3	14,5	19,9	17,1		

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 63 Mio. (Vj. EUR 67 Mio.) und weitere Deckungswerte gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 0 Mio.).

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

Restlaufzeit:	2021*		2020*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	78,0	55,1	89,7	54,7
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	65,2	72,5	76,5	100,8
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	31,0	114,1	78,0	39,8
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	61,3	27,7	65,2	66,2
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	142,6	138,0	72,3	141,9
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	127,0	213,7	132,6	136,9
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	100,5	238,4	127,0	181,0
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	460,6	436,8	411,6	541,2
> 10 Jahre	40,0	1,5	55,0	6,4

\* Die Angaben beinhalten die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlicher und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 63 Mio. (Vj. EUR 67 Mio.) und weitere Deckungswerte gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 0 Mio.).

## Öffentliche Pfandbriefe

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

		Nominalwert		Barwert		Risikobarwert	
		2021*	2020*	2021*	2020*	2021*	2020*
Öffentliche Pfandbriefe	(Mio. EUR)	5,0	6,2	5,0	6,3	5,0	6,2
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	13,9	14,0	14,1	14,2	14,0	14,0
- darunter Derivate	(Mio. EUR)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	(Mio. EUR)	8,9	7,8	9,1	7,9	9,0	7,8
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		178,0	125,8	182,0	125,4	180,0	125,8
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	(Mio. EUR)	8,9	7,8	9,1	7,9		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf		178,0	125,8	182,0	125,4		

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

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

Restlaufzeit:	2021*		2020*	
	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR	Pfandbriefumlauf Mio. EUR	Deckungsmasse Mio. EUR
<= 0,5 Jahr	0,0	0,00	0,0	0,04
> 0,5 Jahr und <= 1 Jahre	5,0	7,50	6,2	0,04
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	0,0	5,00	0,0	0,04
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	0,0	0,10	0,0	7,50
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	0,0	0,10	0,0	5,10
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	0,0	0,10	0,0	0,08
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	0,0	1,10	0,0	0,08
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	0,0	0,00	0,0	1,10
> 10 Jahre	0,0	0,00	0,0	0,00

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

## Aufteilung des Deckungsstockes für Hypothekendarlehen

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

	2021*		2020*	
	Deckung Mio. EUR	Deckung in %	Deckung Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 300 TEUR	3,0	0,2	2,8	0,2
Mehr als 300 TEUR bis einschließlich 1 Mio. EUR	41,9	3,4	46,0	3,8
Mehr als 1 Mio. bis einschließlich 10 Mio. EUR	648,1	52,5	658,2	54,8
Mehr als 10 Mio. EUR	541,8	43,9	495,3	41,2
<b>Summe</b>	<b>1.234,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.202,3</b>	<b>100,0</b>

\* Die Angaben beinhalten **nicht** die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 63 Mio. (Vj. EUR 67 Mio.) und weiteren Deckungswerten gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 0 Mio.).

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

	2021*		2020*	
	Deckung Mio.EUR	Deckung in % pro Land	Deckung Mio.EUR	Deckung in % pro Land
<b>Deutschland</b>				
Wohnungen	6,7	0,6	7,3	0,7
Einfamilienhäuser	23,6	2,0	21,3	1,9
Mehrfamilienhäuser	209,3	18,1	215,3	19,6
Bürogebäude	659,7	57,0	612,4	55,6
Handelsgebäude	195,2	16,9	183,0	16,6
Industriegebäude	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	62,4	5,4	60,9	5,5
Bauplätze	0,0	0,0	1,7	0,2
		<u>100,0</u>		<u>100,0</u>
<b>Österreich</b>				
Bürogebäude	20,1	25,8	32,4	32,3
Handelsgebäude	39,8	51,1	68,0	67,7
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	18,0	23,1	0,0	0,0
		<u>100,0</u>		<u>100,0</u>
<b>Gesamt</b>	<b>1.234,8</b>		<b>1.202,3</b>	

\* Die Angaben beinhalten nicht die gem. § 4 Abs. 1 PfandBG erforderliche sichernde Überdeckung in Form von Schuldverschreibungen öffentlich und öffentlich-rechtlicher Emittenten über nominell EUR 63 Mio. (Vj. EUR 67 Mio.) und weiteren Deckungswerten gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG über nominell EUR 0 Mio. (Vj. EUR 0 Mio.).

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

	2021		2020	
	Mio. EUR	Anzahl	Mio. EUR	Anzahl
Deutschland	0,0	0	0,0	0
Österreich	0,0	0	0,0	0
	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>

## d) Zwangsmaßnahmen (gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 4 Pfandbriefgesetz)

	Anzahl der am 31. Dezember anhängigen				durchgeführte	
	Zwangsversteigerungen		Zwangsverwaltungen		Zwangsversteigerungen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
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 2021 mussten keine Grundstücke, Schiffe oder Schiffsbauwerke (Vj. -) zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken übernommen werden.

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

Es befinden sich Hypotheken auf Bauplätze in Höhe von EUR 0 Mio. (Vj. 1,7) 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. § 28 Abs. 3 Nr. 1 Pfandbriefgesetz)

	2021*		2020*	
	Deckung Mio. EUR	Deckung in %	Deckung Mio. EUR	Deckung in %
Bis einschließlich 10 Mio. EUR	13,9	100,0	14,0	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	13,9	100,0	14,0	100,0

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

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

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

2020*	Forderungen geschuldet von		sonstige Schuldner gewährleistet durch	
	Deckung Mio.EUR	Deckung in %	Deckung Mio.EUR	Deckung in %
<b>Deutschland</b>				
Staat	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	12,5	89,3	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	1,5	10,7	0,0	0,0
Sonstige Schuldner	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	14,0	100,0	0,0	0,0

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

c) rückständige Leistungen (gem. § 28 Abs. 3 Nr. 3 Pfandbriefgesetz)  
 Es bestanden keine rückständigen Leistungen auf Forderungen (Vj. -).

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

Mio. EUR	für Hypothekenpfandbriefe	
	2021	2020
<b>Gesamtsumme - alle Staaten</b>		
Summe	63,0	66,6
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		
<i>insgesamt</i>	63,0	66,6
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013</i>	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	0,0	0,0
<b>Deutschland</b>		
Summe	63,0	66,6
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		
<i>insgesamt</i>	63,0	66,6
<i>davon gedeckte Schuldverschreibungen i.S.d. Art. 129 Verordnung EU Nr. 575/2013</i>	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	0,0	0,0

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

Mio. EUR	für öffentliche Pfandbriefe	
	2021	2020
<b>Gesamtsumme - alle Staaten</b>		
Summe	0,0	0,0
davon Ausgleichsforderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG		
<i>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. § 20 Abs. 2 Nr. 1 PfandBG	0,0	0,0
Forderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG		
<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 Pfandbriefen und dafür verwendeten Deckungswerten  
(gem. § 28 Abs. 1 Nrn. 7, 8, 9, 10, 11 und Abs. 2 Nr. 3 PfandBG)*

<b>Hypothekendarlehen</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umlaufende Pfandbriefe	(Mio. EUR)	1.106,2	1.107,9
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 9 PfandBG	%	99,1	97,1
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	1.297,9	1.268,9
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten § 28 Abs. 1 Nr. 7 PfandBG	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG übersteigen § 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG übersteigen § 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 9 PfandBG	%	94,8	94,7
Nettobarwert je Fremdwährung: Es werden keine Fremdwährungspositionen gehalten. § 28 Abs. 1 Nr. 10 PfandBG	(Mio. EUR)	0,0	0,0
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe - seasoning) § 28 Abs. 1 Nr. 11 PfandBG	Jahre	5,8	5,5
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG	%	56,7	56,9
<b>Öffentliche Pfandbriefe</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umlaufende Pfandbriefe	(Mio. EUR)	5,0	6,2
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 9 PfandBG	%	100,0	100,0
Deckungsmasse	(Mio. EUR)	13,9	14,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen des § 20 Abs. 2 übersteigen PfandBG § 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG	(Mio. EUR)	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 9 PfandBG	%	10,3	64,3

*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 2021 wurden neben zwei Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 27 Mitarbeiter (davon 11 Prokuristen) beschäftigt.

## Gesellschaftsorgane

### Aufsichtsrat

Joachim Olearius

– Vorsitzender bis 13.10.2021 –

*Sprecher der Partner M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA*

Manuela Better

– Vorsitzende ab 14.10.2021 –

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

Dr. Matthias Brake

– stellvertretender Vorsitzender –

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

Alexander Stuhlmann

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

### Vorstand

*Bis 31.07.2021*

Thomas Buer, Bordesholm (Marktfolge)

– Sprecher des Vorstandes

Thomas Schulze, Hamburg (Markt)

*Ab 01.08.2021*

Thomas Schulze, Hamburg (Markt)

– Sprecher des Vorstandes

Andreas Rehfus, Handorf (Marktfolge)

### Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Bezüge des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 betragen TEUR 953. Dem Aufsichtsrat wurden TEUR 25 (ohne USt.) und TEUR 60 (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 Hypothekenbank AG ist gem. § 271 Abs. 2 HGB ein mit der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA, Hamburg, verbundenes Unternehmen und wird in den Konzernabschluss der M.M. Warburg & CO Gruppe GmbH, Hamburg, einbezogen.

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

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

Hamburg, 16. März 2022

M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG

## ANLAGE ZUM JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

### Länderspezifische Berichterstattung zum 31. Dezember 2021 gemäß § 26a Abs. 1 KWG

Die länderspezifische Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 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:	12.255 TEUR
Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger:	29,5 Vollzeitäquivalente
Gewinn vor Steuern:	3.415 TEUR
Steuern auf Gewinn:	1.622 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 2021**

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 16. März 2022

(Thomas Schulze)

(Andreas Rehfus)

Unser Wirtschaftsprüfer, die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 am 16. März 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

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

## **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

1. Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft

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

- 1.1. 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 € 1.656,9 Mio (90,0 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für dieses Kreditportfolio besteht zum 31. Dezember 2021 eine bilanzielle Risikovorsorge bestehend aus Pauschalwertberichtigungen. Die Bemessung der Risikovorsorge im Kundenkreditgeschäft wird insbesondere durch die Struktur und Qualität der Kreditportfolien, gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren und die Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Kreditausfälle bestimmt. Die Höhe von Einzelwertberichtigungen bei den Kundenforderungen entspricht der Differenz zwischen dem noch ausstehenden Kreditbetrag und dem niedrigeren Wert, der ihm am Abschlussstichtag beizulegen ist. Bestehende Sicherheiten werden berücksichtigt. Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigungen erfolgt auf der Grundlage von Ausfallwahrscheinlichkeiten für noch nicht individuell konkretisierte Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft. Die Wertberichtigungen im Kundenkreditgeschäft sind zum einen betragsmäßig für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von hoher Bedeutung und zum anderen mit erheblichen Ermessensspielräumen der gesetzlichen Vertreter verbunden. Darüber hinaus haben die angewandten, mit wesentlichen Unsicherheiten behafteten Bewertungsparameter einen bedeutsamen Einfluss auf die Bildung bzw. die Höhe gegebenenfalls erforderlicher Wertberichtigungen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.
  - 1.2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Ausgestaltung des relevanten internen Kontrollsystems der Gesellschaft beurteilt. Dabei haben wir die Geschäftsorganisation, die IT-Systeme und die relevanten Bewertungsmodelle berücksichtigt. Darüber hinaus haben wir die Bewertung der Kundenforderungen, einschließlich der Angemessenheit geschätzter Werte, auf der Basis von Stichproben von Kreditengagements beurteilt. Dabei haben wir unter anderem die vorliegenden Unterlagen der Gesellschaft bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der Werthaltigkeit der entsprechenden Sicherheiten gewürdigt. Bei Objektsicherheiten, für die uns die Gesellschaft Wertgutachten vorgelegt hat, haben wir uns ein Verständnis über die zugrunde liegenden Ausgangsdaten, die angewandten Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen verschafft, diese kritisch gewürdigt und beurteilt, ob sie innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen. Ferner haben wir zur Beurteilung der Einzel- und Pauschalwertberichtigungen die von der Gesellschaft angewandten Berechnungsmethoden sowie die zugrundeliegenden Annahmen und Parameter gewürdigt. Auf Basis der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen konnten wir uns insgesamt von der Vertretbarkeit der bei der Überprüfung der Werthaltigkeit des Kreditportfolios von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen sowie der Angemessenheit und Wirksamkeit der implementierten Kontrollen der Gesellschaft überzeugen.
  - 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 2021 – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der 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

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „MMWarburg\_Hyp\_AG\_JA+LB\_ESEF-2021-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. März 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. März 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Abschlussprüfer der M.M.Warburg & CO Hypothekbank Aktiengesellschaft, Hamburg, tätig.

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

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Peter Goldschmidt.

Hamburg, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Peter Goldschmidt  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Silke Huffziger  
Wirtschaftsprüferin

## 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 unter besonderer Berücksichtigung der sich aus der Corona-Pandemie hierzu ergebenden Fragestellungen und der Erfüllung der umfangreichen aufsichtsrechtlichen Anforderungen – insbesondere auch im Hinblick auf die künftigen Eigenkapitalanforderungen der Bank – sowie die Risikosituation erörtert. Die Geschäfts- und Risikostrategie der Bank sowie die erweiterte Kredit- und Risikostrategie und die im Rahmen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement vorzulegenden Berichte wurden eingehend behandelt. Weiterhin wurden die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen zu genehmigenden Geschäfte vorgelegt.

Darüber hinaus haben wir eine neue Kompetenzregelung im Kreditbereich der Bank genehmigt und uns ausführlich mit der vorgelegten Funding – Planung auseinandergesetzt.

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

Die Buchführung, der Lagebericht und der Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalpiegel, Kapitalflussrechnung sowie Anhang - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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. Der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes wird gleichfalls gebilligt.

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

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Der Aufsichtsrat  
Manuela Better (Vorsitzende)

Hamburg, den 01. April 2022





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

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

Telefon: +49 40 35 53 34-0

Fax: + 49 40 35 53 34-19

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

[www.warburghyp.de](http://www.warburghyp.de)

Handelsregister Hamburg HRB 58677

Bankverbindung: M.M. Warburg & CO

IBAN DE62 2012 0100 1000 116009

BIC: WBWCDEHHXXX





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

[www.warburghyp.de](http://www.warburghyp.de)