



## Münchener Hypothekenbank (DE)

**Sitz**  
München

**Homepage**  
[www.mhb.de](http://www.mhb.de)

### Issuer Ratings\*\*\*\*

|         |     |        |
|---------|-----|--------|
| Moody's | Aa2 | stable |
| Fitch   | AA- | stable |

Sources: Bloomberg, Issuer website, Helaba Research & Advisory

Die Münchener Hypothekenbank eG (MünchenerHyp) ist Partner der Volks- und Raiffeisenbanken bei der Finanzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Sie ist Mitglied der Genossenschaftlichen FinanzGruppe mit ihrem starken Garantieverbund. Gemessen an ihrem ausstehenden Pfandbriefvolumen ist sie die zweitgrößte Hypothekenpfandbrief-Emittentin nach der DZ Hyp. Sie ist konzernunabhängig und hat eine breit gefächerte Eigentümerstruktur: Anteilseigner sind genossenschaftliche Volks- und Raiffeisenbanken (70,6 %), sonstige Unternehmen der FinanzGruppe (3,9 %) sowie Privatpersonen (25,5 %). Zuletzt hatte sie rund 55.000 Mitglieder. Die Anzahl der Beschäftigten belief sich Ende 2024 auf 664.

Im wohnwirtschaftlichen Privatkundengeschäft erfolgt der Vertrieb über die Genossenschaftliche FinanzGruppe mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken. Diesen stehen bundesweit 11 Regionalbüros als Ansprechpartner zur Verfügung. Das gewerbliche Kreditgeschäft wird national und international von München aus zentral gesteuert. In Deutschland befinden sich außerdem Büros in Köln, Frankfurt am Main, Hamburg und Berlin.

Der Geschäftsschwerpunkt der MünchenerHyp liegt insbesondere auf der Finanzierung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, aber auch von Büro- und Handelsgebäuden. Zudem ist sie in der Finanzierung des öffentlichen Sektors aktiv. Außerhalb Deutschlands konzentriert sich die Bank bei der privaten Immobilienfinanzierung insbesondere auf die Schweiz. Das Gewerbeimmobilienkreditgeschäft außerhalb Deutschlands befindet sich in großen und reifen Märkten wie Großbritannien, den Niederlanden und Spanien. Im Jahr 2023 wurde die M.M. Warburg & CO Hypothekenbank AG (Warburg Hypothekenbank) auf die MünchenerHyp verschmolzen.

Der Bestand an Hypothekendarlehen belief sich Ende Juni 2025 auf rund 46 Mrd. EUR, davon entfielen 79 % auf Wohnimmobilien und 21 % auf Gewerbeimmobilien. 81 % befanden sich in Deutschland, 12 % in der Schweiz und 7 % im weiteren Ausland.

Die MünchenerHyp räumt dem Thema Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert ein. 2014 eröffnete sie das Segment nachhaltiger Pfandbriefe in Deutschland und begab ihren ersten ESG-Pfandbrief. Seit 2015 vergibt sie das sogenannte „MünchenerHyp Grüne Darlehen“ und seit 2018 das „MünchenerHyp Familiendarlehen“ mit reduzierten Zinssätzen als Anreiz für Darlehensnehmer.

Darüber hinaus greift das Institut auf eine breite Palette an Refinanzierungsquellen zurück, wobei sie vorrangig Hypothekenpfandbriefe und erstrangig unbesicherte Anleihen emittiert.

## Stärken/ Chancen

- Einbindung in Genossenschaftliche FinanzGruppe
- Starke Marktposition im Kerngeschäft
- Niedrige Problemkreditquote

## Schwächen/ Risiken

- Niedrige Profitabilität
- Hohe Konzentration der Kreditrisiken

## Münchener Hypothekenbank: Bilanz, Liquidität, Solvabilität, Profitabilität

|                                 | 2023 | 2024 | H1 2025 |                                                         | 2023 | 2024 | H1 2025 |
|---------------------------------|------|------|---------|---------------------------------------------------------|------|------|---------|
| Customer loans (bn EUR)         | 47,7 | 47,2 | .       | Net interest income (m EUR)                             | 516  | 531  | 260     |
| Customer deposits (bn EUR)      | 5,2  | 5,2  | 6,0     |                                                         |      |      |         |
| Total assets (bn EUR)           | 54,1 | 54,5 | 55,6    | Total operating income (m EUR)                          | 339  | 347  | 182     |
| Risk-weighted assets (bn EUR)   | 10,6 | 11,2 | 9,8     | Total operating expenses (m EUR)                        | 168  | 156  | 90      |
| Balance sheet equity (bn EUR)   | 1,8  | 1,8  | 1,8     | Loan loss provision expenses (m EUR)                    | 118  | 127  | 51      |
|                                 |      |      |         | Net profit (m EUR)                                      | 102  | 106  | 57      |
| Loans/total assets (%)          | 88   | 87   | .       |                                                         |      |      |         |
| Loans/deposits (%)              | 287  | 284  | 263     |                                                         |      |      |         |
| Equity capital/total assets (%) | 3,3  | 3,4  | 3,3     | Cost-to-income ratio (%)                                | 37   | 33   | 38      |
| NPL ratio (%)                   | 1,5  | 1,7  | .       | Risk ratio (loan loss provision expenses/avg. loans, %) | 0,25 | 0,27 | 0,22    |
|                                 |      |      |         | Return on average equity (%)                            | 5,8  | 5,8  | 6,1     |
| CET1 ratio (%)                  | 16,5 | 16,7 | 18,9    | Return on average assets (%)                            | 0,19 | 0,19 | 0,21    |

Quellen: Bloomberg, S&P Capital IQ Pro, Helaba Research & Advisory

\*\*\* Bitte beachten Sie, dass wir Emittentenratings von Moody's und Fitch angeben. Es kann jedoch weitere Emittentenratings von anderen Ratingagenturen geben

## Hypothekenpfandbriefe der Münchener Hypothekenbank

Die Münchener Hypothekenbank ist im positivsten Sinn ein Pfandbrief-Dinosaurier. Seit ihrer Gründung als Bayerische Landwirtschaftsbank im Jahr 1896 - und somit vier Jahre vor Inkrafttreten des ersten Hypothekenbankgesetzes am 1. Januar 1900 - stützt sich die Refinanzierung der MünchenerHyp auf den Pfandbrief.

Im jährlichen Emissionskalender für EUR Benchmark Pfandbriefe hat die MünchenerHyp ihren festen Platz. Lediglich im Jahr 2009 wurde kein Pfandbrief platziert. In allen anderen Jahren erschien der Name MünchenerHyp mehrfach auf den Emissionslisten. Im Jahr 2025 platzierte die MünchenerHyp einen zehnjährigen Pfandbrief, im Jahr davor wurde drei Papiere platziert einmal mit langen sechs, einmal mit siebenjähriger und einmal mit zehnjähriger Laufzeit. Normalerweise bespielt die MünchenerHyp dabei die Laufzeiten von über fünf Jahren: von 17 Benchmark Transaktionen wurden lediglich vier im Laufzeitband bi fünf Jahre angesiedelt. Ebenfalls vier Transaktionen wurden mit 15-20 jähriger Laufzeit platziert.

Die MünchenerHyp betreibt sowohl wohnwirtschaftliches als auch gewerbliches Immobiliengeschäft. Das Gewerbliche Geschäft ist teils auch im Ausland angesiedelt. Historisch hatte die MünchenerHyp einen deutlich höheren Anteil von Deckungswerten in den USA. Aktuell ist dieser aber in einem vernachlässigbaren Bereich. 95% der Deckungsmasse ist besichert durch Immobilien in der D-A-CH Region.

### Covered Bond-Ratings

|         |     |   |
|---------|-----|---|
| Moody's | Aaa | - |
| Fitch   | -   | - |

### Puffer Emittenten-Referenzrating

|   |
|---|
| 6 |
| - |

Deckungsdaten

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Covered Bond Volumen (Mio. EUR) | 33.935 |
| Deckungsvolumen (Mio. EUR)      | 36.920 |
| davon Derivate                  | 0,0%   |
| davon Ersatzdeckung             | 4,1%   |
| Überdeckung                     | 8,8%   |

Marktrisiko-Indikatoren

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Festverzinsliche Covered Bonds                 | 95,2% |
| Festverzinsliche Deckungswerte                 | 96,1% |
| Durchschn. gew. Laufzeit Covered Bonds (Jahre) | 8,5   |
| Durchschn. gew. Laufzeit Deckungsmasse (Jahre) | 7,8   |

Deckungsfokus

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 52,0% |
| Eigentumswohnungen          | 15,7% |

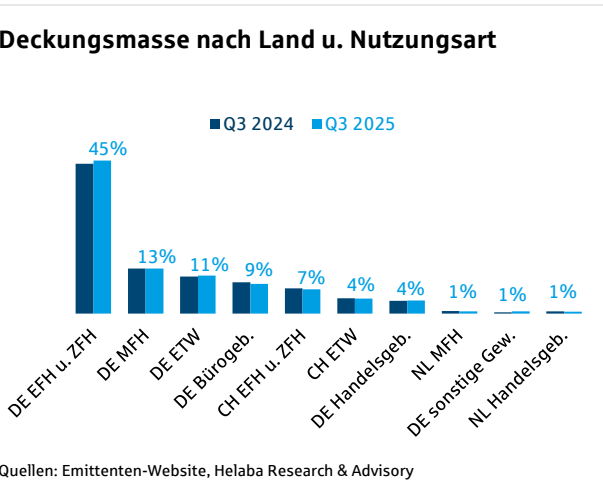
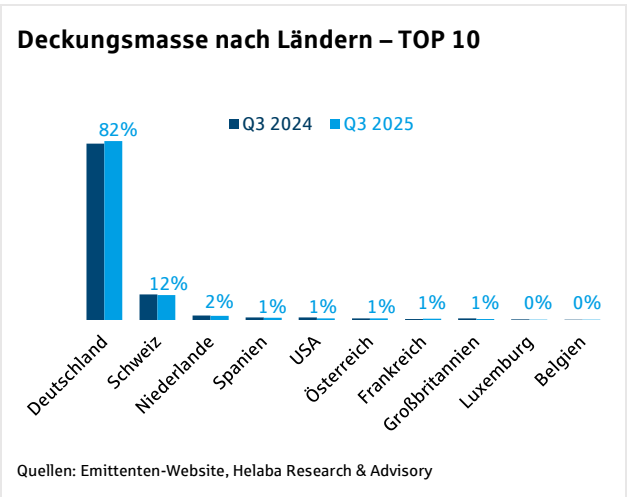
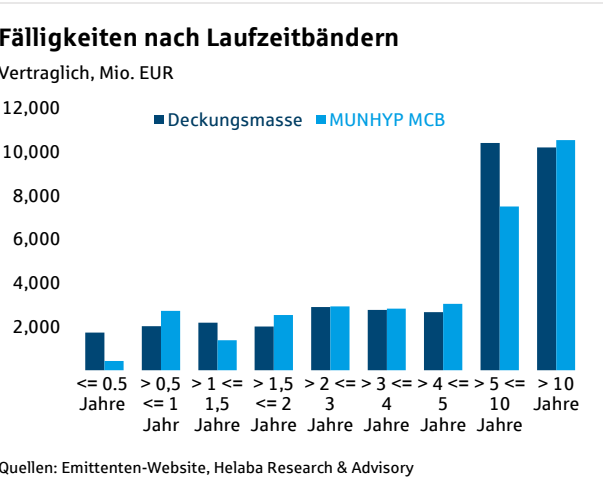
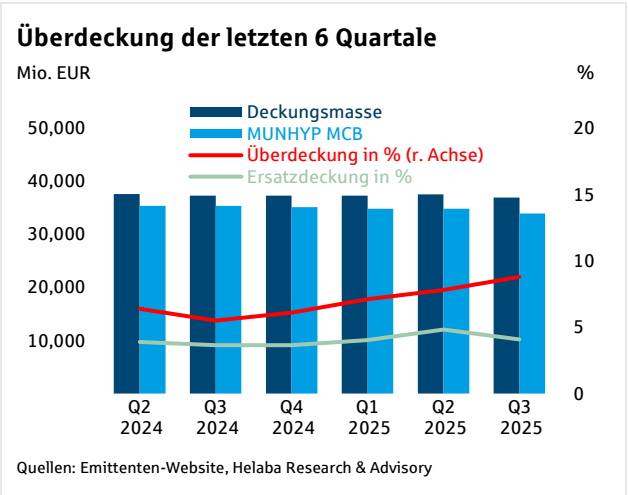
Kreditrisiko-Indikatoren

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Durchschn. gew. Laufzeit Beleihungsauslauf | 51,9%   |
| Alter der Kredite (Jahre)                  | 6,0     |
| Rückständige Kredite (> 90 Tage)           | 0,1%    |
| Top 10 Kredite                             | 1,7%    |
| Anzahl der Kreditnehmer                    | 178.265 |
| Endfällige Tilgungsfreie Kredite           | 26,9%   |
| Selbstgenutzte Objekte                     | -       |

Rating relevante Kennzahlen:

|                                         | Moody's | Fitch |
|-----------------------------------------|---------|-------|
| Kreditrisiko (Moody's Collateral Score) | 7,1%    | -     |
| Marktrisiko (Moody's Market Risk)       | 11,0%   | -     |
| Ratingerhaltende Überdeckung            | 0,0%    | -     |

Quellen: Emittenten-Website, Bloomberg, FitchRatings, Moody's Ratings, Helaba Research & Advisory (Stand 12. Januar 2026)



Abkürzungen

|     |                    |
|-----|--------------------|
| EFH | Einfamilienhäuser  |
| ZFH | Zweifamilienhäuser |
| MFH | Mehrfamilienhäuser |
| ETW | Eigentumswohnungen |



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:

<https://news.helaba.de/research/>

## Ihre Ansprechpartner



Dr. Susanne Knips  
Senior Credit Analyst  
T +49 69 / 91 32 – 32 11



Florian Hillenbrand  
Senior Covered Bond Analyst  
T +49 69 / 91 32 – 40 79

## Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:  
Stefan Rausch  
Corporate Research & Advisory

Verantwortlich:  
Dr. Gertrud Rosa Traud  
Chefvolkswirtin/  
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
T +49 69 / 91 32 – 20 24

Website: [www.helaba.com](http://www.helaba.com)

## Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.