Helaba

Im Fokus: Covered Bonds
2. Februar 2026



Münchener Hypothekenbank (DE)

Sitz
München

Homepage
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 Landwirthschaftsbank 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			Puffer Emittenten-Referenzrating
Moody's	Aaa	-	6
Fitch	-	-	-

Im Fokus: Covered Bonds – Münchener Hypothekenbank

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

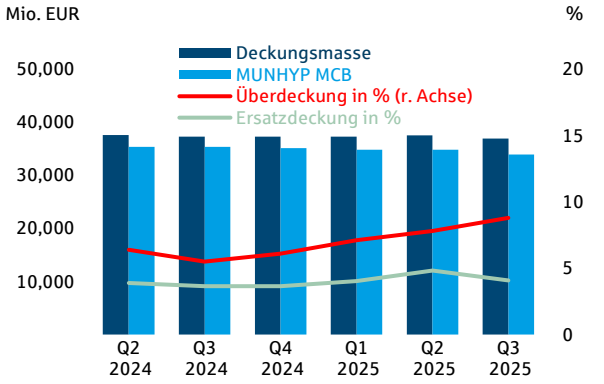
Deckungsfokus	
Ein- und Zweifamilienhäuser	52,0%
Eigentumswohnungen	15,7%

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%	-

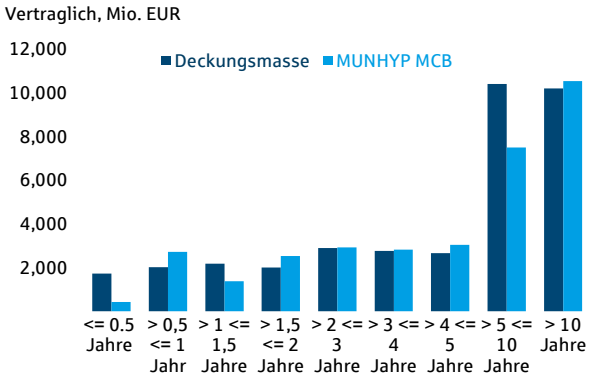
Quellen: Emittenten-Website, Bloomberg, FitchRatings, Moody's Ratings, Helaba Research & Advisory (Stand 12. Januar 2026)

Überdeckung der letzten 6 Quartale



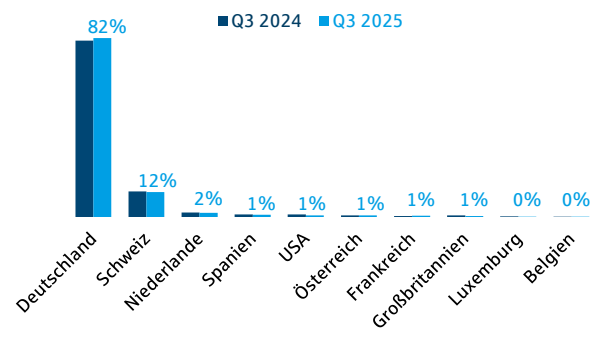
Quellen: Emittenten-Website, Helaba Research & Advisory

Fälligkeiten nach Laufzeitbändern



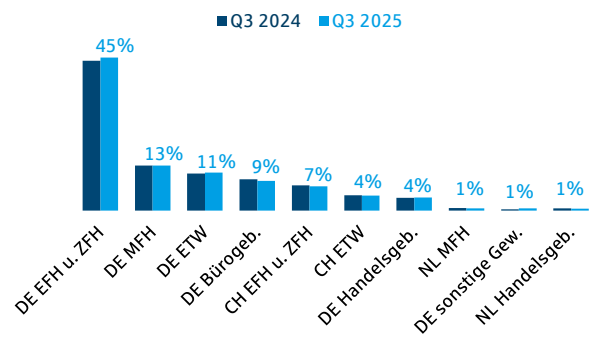
Quellen: Emittenten-Website, Helaba Research & Advisory

Deckungsmasse nach Ländern – TOP 10



Quellen: Emittenten-Website, Helaba Research & Advisory

Deckungsmasse nach Land u. Nutzungsart



Quellen: Emittenten-Website, Helaba Research & Advisory

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

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.