

HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2023

30. Juni 2023

ENTWICKLUNG NEUGESCHÄFT

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2023	01.01. bis 30.06.2022
Firmenkunden	3.058	3.964
Privatkunden	349	1.050
Öffentliche Kunden	219	160

BESTANDSENTWICKLUNG

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	76.848	77.224
Immobilienkredite	56.771	56.686
Originäre Kommunalkredite	9.044	9.283
Wertpapiergeschäft	8.278	8.411
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	48.810	48.672
Eigenmittel	1.938	1.895
Gesamtkapitalquote in %	12,4	12,6
Kernkapitalquote in %	11,9	12,1
Harte Kernkapitalquote in %	11,9	12,1

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2023	01.01. bis 30.06.2022
Zinsüberschuss	366,9	335,4
Provisionsergebnis	-6,2	-9,9
Verwaltungsaufwand	155,8	176,7
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7,4	2,5
Risikovorsorge	-21,9	-39,4
Finanzanlagesaldo	0,2	1,8
Betriebsergebnis	190,6	113,7
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	44,0	37,0
Steueraufwand	102,2	31,8
Teilgewinnabführung	0,4	7,9
Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abzuführende Gewinne	44,0	37,0

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Anzahl	30.06.2023	31.12.2022
im Durchschnitt	862	855

INHALT

4	Grußwort des Vorstands
	Zwischenlagebericht
6	Wirtschaftliches Umfeld
8	Immobilienmarktentwicklung
12	Kreditgeschäft
14	Refinanzierung
15	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
19	Chancen-, Risiko- und Prognosebericht
	Halbjahresabschluss
24	Verkürzte Bilanz
26	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
27	Verkürzter Anhang
30	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
31	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
33	Personen und Anschriften

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Vorjahr grundlegend gewandelten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirkten sich im ersten Halbjahr 2023 auf die deutsche Konjunktur aus. Die nur langsam sinkende Inflation, immer noch hohe Energiepreise sowie weitere geldpolitische Straffungen sind wesentliche, wenn auch nicht die einzigen Ursachen für das rückläufige Bruttoinlandsprodukt. Trotz des mehrfachen Anstiegs sind die Leitzinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung durch die Europäische Zentralbank noch nicht ganz abgeschlossen. Nicht zuletzt deshalb ist weiterhin von einer verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auszugehen. Vieles hängt davon ab, wie sich die konjunkturdämpfenden Maßnahmen auswirken.

In diesem Umfeld haben sich die Aktivitäten auf den Immobilienmärkten verlangsamt. Hohe Baukosten, gestiegene Kreditzinsen sowie die Unsicherheit über zukünftige Anforderungen an neue Heizungen und energetische Sanierungen haben zu einer abwartenden Haltung von Käufern und Verkäufern und damit zu einer verhaltenen Finanzierungsnachfrage geführt. Insofern lag das Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien und Wohnportfolios spürbar unter dem des Vergleichszeitraums 2022. Auf den privaten Wohnimmobilienmärkten zeichnete sich im Berichtszeitraum eine Trendwende ab: Während die Preise zuletzt sanken, stiegen die Mieten unverändert.

Die skizzierten Entwicklungen wirkten sich entsprechend auf unser Neugeschäft aus, das mit einem Volumen von insgesamt 3,6 Mrd. € unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums liegt. Gleichwohl haben wir attraktives Geschäft finanziert und freuen uns darüber, dass wir auch in herausfordernden Zeiten unverändert vertrauensvoll mit unseren Kunden zusammenarbeiten. Dem partnerschaftlichen Miteinander mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Im Berichtszeitraum haben wir wie gewohnt in engem Schulterschluss zusammengearbeitet und das gemeinschaftlich getätigte Kreditgeschäft auf dem guten Niveau des Vorjahreszeitraums erfolgreich fortgesetzt.

Unsere konsequent verfolgte Geschäfts- und Risikostrategie hat im Berichtszeitraum zu einer stabilen wirtschaftlichen Situation und einer robusten Ertragslage geführt. Die vorhandenen Vorsorgereserven sowie eine bisher unauffällige Risikolage begleiten eine geordnete Vermögens- und Finanzlage in einem tragfähigen Geschäftsmodell.

Unverändert intensiv beschäftigen wir uns mit dem Thema Nachhaltigkeit. Bereits Anfang vergangenen Jahres haben wir unseren ersten Grünen Pfandbrief emittiert. Daran konnten wir im Januar erfolgreich anknüpfen und haben eine stark nachgefragte Grüne Dual-Tranche begeben. Der Erfolg zeigt, dass Investoren unseren Einsatz zu schätzen wissen und uns ihr Geld für eine nachhaltige Transformation des Immobiliensektors gern anvertrauen. Die gute Resonanz bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Weg weiter zu beschreiten. Ziel ist es, die DZ HYP auch in diesem Segment als Daueremittentin zu etablieren.

Nach 15 Jahren im Vorstand der DZ HYP, davon 14 Jahre als dessen Sprecher und Vorsitzender, ist Dr. Georg Reutter mit dem 31. Juli 2023 aus dem Vorstand der DZ HYP ausgeschieden. Wir danken Herrn Dr. Reutter an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für seinen langjährigen, erfolgreichen Einsatz für die Bank. In seiner Amtsperiode ist es gelungen, die DZ HYP nicht nur als einen führenden Immobilienfinanzierer in Deutschland zu etablieren, sondern auch als einen wesentlichen Ertragsbringer im DZ BANK Konzern. Ab dem 1. November 2023 wird Stefan Schrader den Vorstand als neues Mitglied komplettieren. Gemeinsam werden wir die geschäftspolitische Ausrichtung der DZ HYP fortsetzen und die Kontinuität der Bank wahren.

Die zweite Jahreshälfte wird herausfordernd bleiben. Inwiefern sich die Immobilienmärkte beleben, bleibt abzuwarten. Fest steht, dass sie sich in einem fundamentalen Wandel befinden, der weit über das laufende Jahr hinausreicht. Dabei spielen Einflussfaktoren wie die demografische Entwicklung und der Klimawandel eine bedeutende Rolle. Wichtig ist für uns vor allem, im vertrauensvollen Austausch mit unseren Kunden und Partnern zu bleiben, ihnen als verlässlicher Finanzierungspartner zur Seite zu stehen und die sich bietenden Chancen gemeinsam wahrzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand der DZ HYP

Sabine Barthauer
Vorsitzende

Jörg Hermes

Hamburg und Münster, im August 2023

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Laufe des ersten Halbjahrs 2023 weiter abgeschwächt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2022 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,4 Prozent geschrumpft war, setzte sich der Rückgang in den ersten drei Monaten 2023 mit einem Minus von 0,1 Prozent zunächst fort. Damit war die Wirtschaftsleistung in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen gefallen, wodurch sich die deutsche Wirtschaft in einer technischen Rezession befand. Zwischen April und Juni 2023 stagnierte die Wirtschaftsleistung preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem ersten Quartal 2022 und lag unverändert bei 0,0 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist das BIP bis Ende Juni 2023 um 0,6 Prozent gefallen. Angesichts der hohen Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinserhöhungen mit einem viermaligen Anstieg im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt. Ende Juni 2023 lag der Hauptrefinanzierungssatz bei 4 Prozent und somit um 1,5 Prozentpunkte höher als zu Beginn des Jahres 2023. Mitte 2022 lag der Satz bei 0 Prozent.

Die Verbraucherpreise wurden unverändert durch die Inflation belastet. Die Teuerungsrate lag zur Jahresmitte 2023 gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex bei 6,4 Prozent. Dabei haben staatliche Maßnahmen aus dem Jahr 2022 wie die Einführung des Neun-Euro-Tickets und des Tankrabatts zu einem statistischen Basiseffekt geführt, der sich im ersten

Halbjahr 2023 erhöhend auf die Inflationsrate auswirkte. Im Berichtszeitraum trugen insbesondere verteuerte Nahrungsmittel zum Anstieg der Inflation bei, deren Preise Ende Juni 2023 um 13,7 Prozent über denen der Jahresmitte 2022 lagen. Zudem sind Energiekosten – ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Februar 2022 – weiter gestiegen. Von Juni 2022 bis Juni 2023 verteuerten sich feste Brennstoffe um 26,6 Prozent und Erdgas um 20,8 Prozent. Überdurchschnittlich erhöhten sich auch die Preise für Strom mit einem Zuwachs von 10,5 Prozent und Fernwärme mit einem Plus von 9,3 Prozent. Auch unter Ausschluss von Energie und Nahrungsmitteln blieb die Teuerungsrate hoch. Die Kerninflation – bei deren Berechnung die volatilen Preise für diese beiden Produktgruppen ausgeschlossen werden – lag Ende Juni 2023 um 7,3 Prozent über dem Niveau zwölf Monate zuvor.

Die vielfachen Preissteigerungen führten dazu, dass die privaten Haushalte ihre Konsumausgaben zunächst senkten. Diese gingen in den ersten Monaten 2023 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,2 Prozent zurück, stabilisierten sich im zweiten Quartal 2023 allerdings. Der Einzelhandel verzeichnete im Berichtszeitraum preisbereinigt einen Umsatzrückgang von 4,5 Prozent gegenüber der Jahresmitte 2022. Etwas stärker als die privaten Konsumausgaben reduzierten sich im ersten Halbjahr 2023 die staatlichen Konsumausgaben um 4,9 Prozent.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber Mitte 2022 um 192.000 auf 2,6 Mio. gestiegen. Damit lag die Arbeitslosenquote bei 5,5 Prozent und hat sich im Zwölfmonatsvergleich um 0,3 Prozentpunkte erhöht. Die Zahl der Beschäftigten stieg in diesem Zeitraum um 365.000 auf 45,9 Mio. Zum Ende des ersten Halbjahrs 2023 waren der Bundesagentur für Arbeit 769.000 offene Stellen gemeldet und damit 108.000 weniger als ein Jahr zuvor.

Die deutschen Exporte lagen im ersten Halbjahr 2023 bei 791,5 Mrd. € und sind verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 3,5 Prozent gestiegen. Innerhalb der Eurozone lag das Wachstum bei 2,7 Prozent, in Drittländer wurden 4,6 Prozent mehr Waren exportiert als im Vorjahreszeitraum. Die Importpreise sind bis Ende Juni 2023 im Jahresvergleich hingegen um 11,4 Prozent gesunken. Dies war vor allem in einem Rückgang der Preise für Energieimporte begründet.

Im Euroraum lag das Bruttoinlandsprodukt im ersten Vierteljahr 2023 gegenüber dem Vorquartal saison-, kalender- und preisbereinigt unverändert bei 0,0 Prozent und erhöhte sich im darauffolgenden Dreimonats-

zeitraum um 0,3 Prozent. Die Inflationsrate ging im Berichtszeitraum auf 5,5 Prozent zurück. Ende 2022 hatte diese noch bei 8,6 Prozent gelegen.

An den Aktienmärkten ist der Deutsche Aktienindex (Dax) in den ersten sechs Monaten 2023 um 15,4 Prozent gestiegen. Der Euro hat gegenüber dem US-Dollar seit Jahresanfang 2,1 Prozent gewonnen und notierte zum Ende des Halbjahrs 2023 bei 1,0913 Dollar. Die Umlaufrendite der börsennotierten öffentlichen Anleihen erhöhte sich in den ersten sechs Monaten 2023 von 2,50 Prozent zum Jahresende 2022 auf 2,53 Prozent.

Die Bauzinsen für Immobiliendarlehen in Deutschland sind innerhalb des vergangenen Jahres nahezu stetig angestiegen. Lag der durchschnittliche Zinssatz bei einer Sollzinsbindung von zehn Jahren im Juni 2022 noch bei 2,8 Prozent und bei einer 15-jährigen Bindung bei 3,0 Prozent, so stieg der Sollzins im Juni 2023 bei einer 10-jährigen Zinsbindung auf 3,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent bei einer 15-jährigen Bindung. Die höheren Zinsen hängen unter anderem mit dem Anstieg des Leitzinnsatzes der Europäischen Zentralbank zusammen.

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

Gewerbeimmobilienmarkt

Das Transaktionsgeschehen auf den Immobilienmärkten hat sich im ersten Halbjahr 2023 deutlich beruhigt. Die Gründe dafür liegen in Entwicklungen, die bereits 2022 einsetzten und die die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spürbar veränderten. Neben dem Zinsanstieg beeinflussen Kostensteigerungen und neue Anforderungen im Kontext der Nachhaltigkeit das Geschehen und sorgten bei Marktakteuren im Berichtszeitraum für Zurückhaltung. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres wurden Immobilien für 14,9 Mrd. € (inklusive Wohninvestments) gehandelt – ein Minus von rund 59 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2022: 36,1 Mrd. €). Eine Erholung ist dabei nicht erkennbar: Das Transaktionsvolumen des zweiten Quartals blieb mit 7,1 Mrd. € hinter den 7,8 Mrd. € der ersten drei Monate zurück. Vor allem größere Deals, allen voran im Bürosektor sowie bei Portfolios, waren nicht zu verzeichnen.

Das geringe Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien wirkt sich unmittelbar auf die Marktaktivitäten in den Top-7-Standorten aus, wo traditionell das Gros der Büroobjekte gehandelt wird. Mit 7 Mrd. € fiel das Halbjahresergebnis in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart in Summe um 62 Prozent geringer aus als im Vorjahres-

zeitraum und ist somit – ähnlich wie das Gesamttransaktionsvolumen – ungefähr auf das Niveau von 2012 gesunken. Der Rückgang gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 fällt in Frankfurt mit einem Minus von 84 Prozent besonders deutlich aus. Es folgen Hamburg mit einem Rückgang um 80 Prozent und Düsseldorf mit minus 63 Prozent. Berlin mit einem um 53 Prozent rückläufigen Transaktionsvolumen belegt beim absoluten Umsatz mit 2,8 Mrd. € die Spitzenposition der Top-7-Standorte. Die Milliardengrenze knackt darüber hinaus nur München knapp. Platz drei im Ranking nimmt Stuttgart ein. Mit einem Volumen von 810 Mio. € legt die baden-württembergische Landeshauptstadt als einzige der sieben Metropolen gegenüber dem Vorjahr zu (um 19 Prozent).

Büroimmobilien wurden im Berichtszeitraum von gewerblichen Wohnimmobilien abgelöst, nachdem Erstere zum Halbjahr wie auch zum Jahresende 2022 noch die am meisten gehandelte Assetklasse gewesen waren. 3,1 Mrd. € bzw. 21 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen im ersten Halbjahr 2023 auf Büros. In den ersten sechs Monaten 2022 waren es noch 14,4 Mrd. € bzw. ein Marktanteil von 40 Prozent gewesen. Die Spitzenrendite für Büros stieg im Durchschnitt der sieben Top-Standorte zur Jahresmitte auf 3,8 Prozent. Zwölf Monate zuvor hatte sie noch bei 2,7 Prozent gelegen. Unterdessen erreichte

die Abkühlung auch den Büovermietungs- markt, der sich bis zuletzt als robust erwiesen hatte. Angesichts steigender Zinsen und einer nachlassenden konjunkturellen Dynamik belief sich der Flächenumsatz in den sieben deutschen Metropolen zur Jahresmitte auf rund 1,2 Mio. Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das ein Minus von 40 Prozent. Der Rückgang bewegt sich zwischen 15 Prozent in Frankfurt am Main und 70 Prozent in Stuttgart.

In **Logistik- und Industrieimmobilien** flossen im ersten Halbjahr 2023 rund 2,2 Mrd. €. Der Anteil am Gesamttransaktionsvolumen beläuft sich damit auf 14 Prozent und hat sich angesichts des insgesamt geringen Handelsvolumens gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die absolute Investitionssumme ist jedoch auch in diesem Segment zurückgegangen. In der ersten Jahreshälfte 2022 hatte der Umsatz noch bei 5,6 Mrd. € gelegen. Der Anstieg der Spitzenrenditen setzte sich auch in diesem Immobiliensegment fort – zum Halbjahr um zehn Basispunkte gegenüber dem ersten Quartal auf nun 4,0 Prozent.

Einzelhandelsimmobilien konnten ihren Anteil am Transaktionsvolumen ausbauen: Nach 9 Prozent im ersten Halbjahr 2022 (3,4 Mrd. €) und 14 Prozent im Gesamtjahr 2022 (9,4 Mrd. €) entfielen im Berichtszeitraum 18 Prozent der Investitionen auf dieses Segment. Das entspricht 2,6 Mrd. €. Ein Grund für den hohen Zuspruch ist die Relation von Finanzierungsbedingungen zu Spitzenrenditen. Letztere lagen bei ein-

zelhandelsgenutzten Immobilien zuletzt teilweise spürbar über den Finanzierungszinsen. Bei Fachmarktzentren betrug die Spitzenrendite 4,4 Prozent, bei Shoppingcentern 5 Prozent und für einzelne Fachmärkte 5,5 Prozent.

Die Bilanz des **Hotelinvestmentmarktes** fällt mit 384 Mio. € im Berichtszeitraum verhalten aus. Geringer war das Transaktionsvolumen zuletzt 2009 infolge der Finanzkrise. Im Vergleich zum Halbjahr 2022 mit 32 Transaktionen und 755 Mio. € beläuft sich der Rückgang auf 49 Prozent. Registriert wurden 23 Deals, wobei es sich lediglich um Einzeltransaktionen handelte. Der fünf- und zehnjährige Durchschnitt bezogen auf die Halbjahreswerte wurde signifikant um je 70 und 72 Prozent unterschritten. Ursächlich dafür ist die anhaltende Preisfindung und die selektive Auswahl durch institutionelle Investoren. Dennoch blieben diese mit 174 Mio. € bzw. einem Anteil von 45 Prozent die aktivste Käufergruppe, gefolgt von Hotelbetreibern (96 Mio. € bzw. 25 Prozent) und Privatinvestoren (41 Mio. € bzw. 11 Prozent). Nur sechs Transaktionen bzw. 20 Prozent am Volumen entfielen auf ausländisches Kapital.

Der **gewerbliche Wohninvestmentmarkt** zog im zweiten Quartal 2023 leicht an, sodass zum Halbjahr ein Umsatz von 4,5 Mrd. € erzielt wurde. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres ist das ein Minus von rund 37 Prozent. Neben zwei Großtransaktionen dominierten kleine Deals von im Durchschnitt 14 Mio. € das

Marktgeschehen. Insgesamt zeigt sich auch hier die abwartende Haltung der Investoren, die in engem Zusammenhang mit der Zinsentwicklung und Preisanpassungen steht. Gleichzeitig nimmt die Attraktivität von Wohnimmobilieninvestments zu. Maßgeblich sind dabei die weiter steigenden Wohnungsmieten, die auf eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot zurückzuführen sind. Aufgrund der ausbleibenden Belegung des Wohnungsneubaus zeichnet sich auf Angebotsseite keine Entspannung ab. In der Folge erreichte auch der Handel mit Projektentwicklungen ein neues Tief: Lediglich sieben Abschlüsse wurden im ersten Halbjahr 2023 in diesem Segment gezählt.

Private Wohnimmobilienmärkte

Das veränderte Zinsumfeld und die Investitionserfordernisse im Zusammenhang mit Energieeffizienz und Heiztechnik strahlten im Berichtszeitraum auch auf die privaten Wohnimmobilienmärkte aus. Das Ergebnis ist eine Trendwende am Wohnungsmarkt: Während die Preise zuletzt sanken, stiegen die Mieten weiter. Trotz rückläufiger Kaufpreise war der Erwerb von Wohneigentum zuletzt im bundesweiten Schnitt um 8 Prozentpunkte teurer als zu mieten, nachdem das Verhältnis jahrelang vielerorts umgekehrt war. Das erhöht den Druck auf die Mietmärkte weiter. Vor allem in den Ballungsgebieten sind die Wohnungsmärkte unvermindert angespannt. Eine hohe Nachfrage trifft hier auf ein zu geringes Angebot – auch, weil in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut wurde.

Die Indizes von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern sanken im Berichtszeitraum im Durchschnitt aller Baujahre weiter. Nach Jahren steigender Preise währte der Rückgang damit nun bereits ein Jahr. Im ersten Quartal 2023 zeigte die Entwicklung gegenüber dem Vorquartal ein Minus von 1,3 Prozent bei Eigentumswohnungen und von 2,5 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Vom ersten zum zweiten Quartal 2023 gaben die Indizes nochmals um -1,6 Prozent bzw. -1,5 Prozent nach. Noch spürbarer fällt die Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal aus: Seit dem zweiten Quartal 2022 sind ein Minus von 7,2 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ein Minus von 5,5 Prozent bei Eigentumswohnungen zu konstatieren. Geringer ist der Rückgang des Immobilienpreisindex bei neugebauten Immobilien mit -0,4 Prozent vom ersten zum zweiten Quartal bzw. -0,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal bei Eigentumswohnungen sowie -1,2 Prozent bzw. -4,1 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Preisindizes für Mietwohnungen über alle Baujahre stiegen im Gegensatz dazu im ersten Halbjahr 2023 weiter, und zwar um 1,9 Prozent zwischen Januar und März 2023 gegenüber dem vierten Quartal 2022 und um weitere 1,1 Prozent von April bis Juni 2023. Im Vorjahresvergleich ergibt sich damit zur Jahresmitte 2023 ein Plus von 5,5 Prozent. Bei neugebauten Mietwohnungen lag der Zuwachs im zweiten Quartal 2023 bei 1,2 Prozent und auf Jahressicht bei 5,2 Prozent.

Die Angebotsmieten in den acht Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) sind in der ersten Jahreshälfte 2023 nochmals dynamischer gestiegen als im ersten Halbjahr 2022. Betrug das Plus damals im Schnitt 3,7 Prozent, lag es im Berichtszeitraum bei 6,7 Prozent (Median). Besonders deutlich legten die Angebotsmieten in Berlin zu – im Jahresvergleich um 16,7 Prozent. Zweistellig stiegen die Mieten auch in Leipzig mit einem Zuwachs von 11,1 Prozent. Am anderen Ende der Skala steht Stuttgart, wo die Medianmiete um 1,3 Prozent zurückging. München behauptet sich als teuerster Mietmarkt. Hier wurden bei den angebotenen Neuvertragsmieten im Mittel 22,25 € pro Quadratmeter aufgerufen. Es folgen Berlin mit 17,50 €, Frankfurt mit 16,20 €, Stuttgart mit 15,35 €, Hamburg mit 14,90 €, Köln mit 14,80 €, Düsseldorf mit 13,00 € sowie Leipzig mit 9,00 € pro Quadratmeter.

KREDITGESCHÄFT

Die DZ HYP hat im Berichtszeitraum in allen Geschäftsfeldern insgesamt ein Neugeschäftsvolumen von 3.626 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 5.174 Mio. €) erzielt. Davon entfielen 3.407 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 5.014 Mio. €) auf die Finanzierung von Immobilien und 219 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 160 Mio. €) auf das Geschäft mit Öffentlichen Kunden.

Immobilienkreditgeschäft

Im Geschäft mit **Firmenkunden** ist die DZ HYP ein führender Anbieter in Deutschland und Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im ersten Halbjahr 2023 erzielte die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen von 3.058 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 3.964 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfiel der überwiegende Teil mit 2.729 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 3.764 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In selektiven Auslandsmärkten – Frankreich, Großbritannien, Niederlande und Österreich – generierte die Bank im Berichtszeitraum Neugeschäft in Höhe von 329 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 200 Mio. €). Im Fokus stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel. Darüber hinaus deckt die DZ HYP die Spezialsegmente Hotel, Logistik und Sozialimmobilien im Rahmen ihrer Kreditrisikostategie ab.

Zielkunden sind private und institutionelle Investoren, Projektentwickler und Bauträger. Zudem arbeitet die Bank mit genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland zusammen, die bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitstellen.

In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken hat die DZ HYP die Zusammenarbeit mit Firmenkunden im Berichtszeitraum erfolgreich fortgesetzt. Das gemeinschaftlich getätigte Kreditgeschäft mit Volksbanken und Raiffeisenbanken lag im ersten Halbjahr 2023 bei insgesamt 1.501 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 1.531 Mio. €).

Das Kreditgeschäft mit **Privatkunden** ist in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe durch Immobilienfinanzierungen geprägt. Das Geschäft wird im Wesentlichen über das Kernbankverfahren agreee21 sowie die Verbundportale Genopace und Bauфинex vermittelt. Im Berichtszeitraum lag das Neuzusagevolumen der DZ HYP mit 349 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 1.050 Mio. €) unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Geschäft mit Öffentlichen Kunden

Im Geschäft mit Öffentlichen Kunden unterstützt die DZ HYP die Volksbanken und Raiffeisenbanken bei der Entwicklung des Geschäfts mit inländischen kommunalen Gebietskörperschaften sowie deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben, die bundesweit betreut werden. Im Berichtszeitraum generierte die DZ HYP Neugeschäft in Höhe von 219 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 160 Mio. €). Davon entfielen 132 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 115 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 87 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 45 Mio. €) auf das Direktgeschäft.

Reduzierung nicht-strategischer Portfolios

Das nicht-strategische Portfolio beinhaltet Wertpapiere und Derivate, die sich nicht mehr im Anlagefokus der DZ HYP befinden. Im ersten Halbjahr 2023 konnte der Bestand des nicht-strategischen Portfolios durch Tilgungen und Fälligkeiten von rund 1,8 Mrd. € per 31. Dezember 2022 auf rund 1,7 Mrd. € per 30. Juni 2023 weiter reduziert werden.

REFINANZIERUNG

Als bedeutender Pfandbriefemittent refinanziert die DZ HYP ihr Kreditgeschäft maßgeblich über die Emission von Pfandbriefen am Kapitalmarkt. Der Markt für gedeckte Schuldverschreibungen verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 ein Rekordemissionsvolumen an EUR-Benchmarkanleihen von rund 140 Mrd. € und übertraf damit bereits die Gesamtjahresvolumina der Jahre 2019 bis 2021.

In diesem aktiven Marktumfeld platzierte die DZ HYP zum Jahresbeginn im Rahmen einer Dual-Tranche zwei Grüne Hypothekendarlehen erfolgreich am Kapitalmarkt. Die jeweils 500 Mio. € großen Pfandbriefe tragen eine Laufzeit von drei und zehn Jahren. Entsprechend dem im Jahr 2022 veröffentlichten DZ HYP Green Bond Framework werden die Emissionserlöse ausschließlich zur Finanzierung und Refinanzierung von energieeffizienten Immobilien verwendet.

Im weiteren Halbjahresverlauf nutzte die DZ HYP im April eine günstige Marktphase, um einen Öffentlichen Pfandbrief über 500 Mio. € mit einer Laufzeit von vier

Jahren und sechs Monaten zu emittieren. Darüber hinaus platzierte die DZ HYP Ende Mai einen 10-jährigen Hypothekendarlehenpfandbrief über ebenfalls 500 Mio. €. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus 644 Mio. € an Pfandbriefen in Form von Privatplatzierungen begeben. Insgesamt emittierte die DZ HYP im ersten Halbjahr 2023 Pfandbriefe in einem Volumen von 2,6 Mrd. € (30. Juni 2022: 2,1 Mrd. €).

Im ungedeckten Segment nahm die DZ HYP Mittel in Höhe von 1,5 Mrd. € auf (30. Juni 2022: 2,3 Mrd. €). Der Absatz erfolgt innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Der Gesamtumlauf der ausstehenden Pfandbriefe lag zum 30. Juni 2023 bei 43,5 Mrd. € (30. Juni 2022: 45,3 Mrd. €). Davon entfielen 33,8 Mrd. € auf Hypothekendarlehenpfandbriefe (30. Juni 2022: 33,9 Mrd. €) und 9,7 Mrd. € auf Öffentliche Pfandbriefe (30. Juni 2022: 11,4 Mrd. €). Der Gesamtbestand ungedeckter Refinanzierungsmittel betrug zum Stichtag 20,9 Mrd. € (30. Juni 2022: 20,3 Mrd. €).

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Im ersten Halbjahr 2023 hat sich die Bilanzsumme der DZ HYP um 0,4 Mrd. € auf 76,8 Mrd. € vermindert. Dabei war im Immobilienkreditgeschäft ein Bestandsaufbau um 0,1 Mrd. € auf 56,8 Mrd. € (31. Dezember 2022: 56,7 Mrd. €) zu verzeichnen. Der

Bestand im originären Kommunalkreditgeschäft ist im ersten Halbjahr 2023 auf 9,0 Mrd. € (31. Dezember 2022: 9,3 Mrd. €) zurückgegangen. Im Wertpapiergeschäft ist eine Bestandsminderung im Berichtszeitraum auf 8,3 Mrd. € (31. Dezember 2022: 8,4 Mrd. €) zu verzeichnen.

ENTWICKLUNG DES KREDITBESTANDS

in Mio. €			Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
	30.06.2023	31.12.2022	Mio. €	%
Immobilienkredite^{*)}	56.771	56.686	85	0,1
Originäre Kommunalkredite^{**)}	9.044	9.283	-239	-2,6
Wertpapiergeschäft^{***)}	8.278	8.411	-133	-1,6
Insgesamt	74.093	74.380	-287	-0,4

^{*)} Hypothekendarlehen inkl. kurzfristiger grundpfandrechtlich besicherter Forderungen

^{**)} Kreditgeschäft mit direkter Haftung von deutschen kommunalen Gebietskörperschaften bzw. deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben

^{***)} Finanzierungen an Staaten und substaatliche Einheiten, Landes- und Förderbanken sowie staatsverbürgte Unternehmensanleihen, Bankschuldverschreibungen und Mortgage Backed Securities

Die Vermögenslage der Bank ist geordnet.

Eigenkapital

Die DZ HYP wendet seit dem 31. Dezember 2012 die sogenannte „Waiver-Regelung“ nach § 2a Kreditwesengesetz (KWG) (alte Fassung) an. Die entsprechenden Vorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR) sind somit durch die DZ HYP als

Einzelinstitut weitestgehend nicht mehr anzuwenden, sondern werden auf Ebene des DZ BANK Konzerns abgedeckt. Die vom einheitlichen Abwicklungsgremium (Single Resolution Board) für die DZ HYP für das Jahr 2023 festgelegten Mindestanforderungen an die internen MREL-Quoten auf Einzelinstitutsebene sind im ersten Halbjahr

durchgehend eingehalten. Vor dem Hintergrund des aktuell bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags allokiert die DZ BANK im Rahmen der Konzernsteuerung Eigenkapital bedarfsgerecht auf die DZ HYP. Regelmäßig erfolgt dabei auch eine Stärkung der Kernkapitalbasis durch Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB.

Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements unterscheidet die DZ HYP zwischen der laufenden Liquiditätssteuerung und der strukturellen Refinanzierung. Für beide Liquiditätssichten sind bedarfsgerechte Steuerungskreise etabliert. Die Steuerung erfolgt unter Berücksichtigung und Einhaltung der Limite des internen Liquiditätsrisikomodells, des DZ BANK Liquiditätsrisikomodells sowie der regulatorischen Liquiditätsanforderungen. Dabei wird ab Erstanwendungszeitpunkt 31. Dezember 2021 der Liquiditätswaiver gemäß Art. 8 CRR mit der DZ BANK berücksichtigt. Die Liquidität war jederzeit gegeben.

Die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich zum 30. Juni 2023 wie folgt entwickelt:

ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	30.06.2023	30.06.2022
Zinsertrag	904,7	827,5
Zinsaufwand	537,9	492,2
Laufende Erträge aus Beteiligungen	0,1	0,1
Zinsüberschuss	366,9	335,4

Ertragslage

Die Ertragslage der DZ HYP bestätigt im ersten Halbjahr 2023 abermals den erfolgreichen operativen Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre in der Immobilienfinanzierung. Trotz der Unruhe durch den Ukraine-Krieg und der Effekte durch die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank sowie der erhöhten Inflation im Euro-Raum gibt es bisher lediglich überschaubare Einzelwertberichtigungen. Vom ausschüttungsfähigen Halbjahresergebnis 2023 der Bank können nennenswerte Beträge in die allgemeinen Vorsorgereserven eingestellt werden, ohne die prognostizierte Ergebnisabführung zu unterschreiten.

In der betriebswirtschaftlichen Steuerung und der operativen und strategischen Unternehmensplanung verwendet die DZ HYP betriebswirtschaftliche Erfolgsgrößen zur Messung der Profitabilität¹⁾ der Bank. Die steuerungsrelevanten Größen entwickeln sich entsprechend der Prognose bzw. liegen darüber.

¹⁾ Alternative Leistungskennzahlen im Sinne der von der European Securities and Markets Authority (ESMA) herausgegebenen APM Guidelines; diese sind im Jahresabschluss 2022 entsprechend beschrieben.

Der Zinsüberschuss der DZ HYP liegt im ersten Halbjahr 2023 mit 366,9 Mio. € um 31,5 Mio. € über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2022: 335,4 Mio. €). Dabei wird der insbesondere im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr erfolgte Anstieg des Immobilienkreditbestands von höheren Durchschnittsmargen im Aktivgeschäft begleitet. Außerdem wurden durch das gestiegene Zinsniveau höhere Zinserträge aus der Eigenmittelanlage sowie im Rahmen der Liquiditätssteuerung generiert.

Das Provisionsergebnis liegt mit -6,2 Mio. € um 3,7 Mio. € über dem vergleichbaren Vorjahreswert von -9,9 Mio. €. Dabei wurden 11,6 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 14,9 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Provisionserträge im Zusammenhang mit einem Offenmarktgeschäft mit der Bundesbank wurden nicht mehr generiert (1. Halbjahr 2022: 10,9 Mio. €). Des Weiteren entfielen 15,7 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 33,1 Mio. €) auf Aufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Der Verwaltungsaufwand als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen liegt mit 155,8 Mio. € im ersten Halbjahr 2023 unterhalb des vergleichbaren Vorjahreszeit-

raums (1. Halbjahr 2022: 176,7 Mio. €). Ein wesentlicher Faktor für den Rückgang im Verwaltungsaufwand ist unter anderem die Minderung des Jahresbeitrags zur Bankenaufgabe. Dieser liegt mit 33,2 Mio. € um 14,9 Mio. € unter dem Vorjahresbeitrag von 48,1 Mio. €. Im Rahmen der Beitragszahlung 2023 wurde wie in den Vorjahren von der Möglichkeit einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung Gebrauch gemacht, sodass vom Gesamtbeitrag in Höhe von 42,8 Mio. € neben den vorgenannten 33,2 Mio. € weitere 9,6 Mio. € als Barsicherheit bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt wurden.

Für die Dotierung der Pensionsrückstellungen ist bei unveränderten Parametern für den Renten- und Gehaltstrend (30. Juni 2022: Erhöhung auf 2,7 % Prozent bzw. 3,0 % Prozent) ein im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 Mio. € geringerer Betrag erforderlich. Des Weiteren sind Beiträge zur Sicherungseinrichtung des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) von 11,5 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 11,6 Mio. €) angefallen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis liegt mit 7,4 Mio. € um 4,9 Mio. € über dem Vorjahreswert von 2,5 Mio. €. Diese Erhöhung ist insbesondere auf die im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 3,9 Mio. € niedrigere zinsbedingte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Der ausgewiesene Risikovorsorgeaufwand²⁾ von 21,9 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 39,4 Mio. €) enthält im Wesentlichen Einzelwertberichtigungen für Kredite von 23,2 Mio. € (1. Halbjahr 2022: -0,2 Mio. €). Nennenswerte Zuführungen zu Reserven gemäß § 340f HGB wurden nicht vorgenommen. Das Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve beträgt 0,1 Mio. € (1. Halbjahr 2022: -4,7 Mio. €).

Im vergangenen Jahr wurde aufgrund der Risiken für die volkswirtschaftliche Entwicklung, insbesondere wegen der gestiegenen Inflation sowie angespannter Lieferketten und allgemeiner Unsicherheiten, für bestimmte Assetklassen erhöhte Vorsorge mittels pauschalierter Wertberichtigungen gebildet. Nach gründlicher Betrachtung der zugrunde liegenden Assets werden die relevanten Bewertungsparameter für das erste Halbjahr 2023 bestätigt und somit die erhöhte pauschale Vorsorge beibehalten.

Der Finanzanlagesaldo³⁾ enthält im Wesentlichen Erträge aus Kreditderivaten aufgrund verminderter kreditmaterieller Risiken von 0,3 Mio. € (1. Halbjahr 2022: -0,6 Mio. €). Im Vorjahreszeitraum war ein einmaliger Ertrag aus dem Verkauf eines Besserscheins im Zusammenhang mit einem in der Vergangenheit wertberichtigten und verkauften Wertpapier in Höhe von 3,2 Mio. € zu verzeichnen.

Der prognostizierten nachhaltigen Profitabilität der DZ HYP stehen angesichts der weiterhin anspruchsvollen politischen und gesamtwirtschaftlichen Lage Unwägbarkeiten bezüglich der Kreditrisiken und einer zunehmenden Staatsverschuldung gegenüber. Auch deshalb wurden unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der besonderen Risiken des Geschäftszweigs dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 44,0 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 37,0 Mio. €) zugeführt.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag von 102,0 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 31,6 Mio. €) beinhaltet im Wesentlichen eine Steuerumlage für den Berichtszeitraum in Höhe von 101,9 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 37,8 Mio. €) aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags.

Die DZ HYP weist einen Nachsteuergewinn von 44,0 Mio. € (1. Halbjahr 2022: 37,0 Mio. €) aus, der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags an die DZ BANK abzuführen wäre. Der ausgewiesene Gewinn wird jedoch nicht tatsächlich abgeführt, da rechtlich gemäß § 301 AktG für die Abführung der Jahresüberschuss maßgeblich ist.

²⁾ entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“

³⁾ entspricht dem GuV-Posten „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“

CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancen und Risiken werden als unerwartete Abweichungen von der für das zweite Halbjahr 2023 geplanten Ertragslage der DZ HYP verstanden. Als Tochterunternehmen der DZ BANK ist die DZ HYP Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, die über eine hohe Solidität, Bonität und ein nachhaltiges Geschäftsmodell verfügt. Die breite Aufstellung der FinanzGruppe in Verbindung mit der Emission von Pfandbriefen bildet für die DZ HYP eine starke Basis, um unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten das Immobilien- und Kommunkreditgeschäft zu betreiben. Ihre Handlungsfähigkeit nutzt die DZ HYP gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken, um sich als zuverlässiger Finanzierungspartner ihrer Kunden zu erweisen. Die Chancen und Risiken für das zweite Halbjahr 2023 stehen insbesondere im direkten Bezug zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zu

deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die infolge der vielfältigen internationalen Krisen von Unsicherheit geprägt sind.

Die Risikosituation des Portfolios wird regelmäßig analysiert und ist unverändert widerstandsfähig.

Die Risikotragfähigkeit ist unverändert gegeben, zum 30. Juni 2023 beträgt die Auslastung 65 Prozent. Die DZ HYP war in den EBA Stresstest der DZ BANK eingebunden. Hier wurden auch im Stressfall die aufsichtsrechtlichen Kapitalquoten erfüllt.

Die Risikokennzahlen zeigten im ersten Halbjahr keine nennenswerten Auffälligkeiten. Dies spiegelt sich insbesondere in folgenden Kreditrisikokennzahlen wider:

KREDITVOLUMEN*) NACH RATINGKLASSE

	Gesamt	Gesamt	Immobilien- kreditgeschäft	Kommunal- kreditgeschäft	Kapitalmarkt- geschäft
in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Investmentgrade (Rating bis 2A)	76.578	77.851	58.119	9.059	9.400
Non Investmentgrade (Rating 2B bis 3E)	3.088	2.776	2.816	-	272
Ausfallklassen ab 4A	203	113	172	-	31
Ohne Rating	2	3	2	-	-

*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

KREDITRISIKOKENNZAHLEN

in Mio. €	Gesamt 30.06.2023	Gesamt 31.12.2022	Veränderung in %
Kreditvolumen*) (KV)	79.871	80.743	-1,0
NPL-Volumen	203	114	78,1
NPL-Quote in %	0,25%	0,14%	78,6
Risikovorsorge**)	388	368	5,4
Risikovorsorgequote in %	0,49%	0,46%	6,5

*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

***) Einzel- und Portfoliowertberichtigungen, Vorsorgereserve (§ 340f HGB) und andere Rückstellungen

Die Portfolioqualität der Assetklassen Hotel, Büroimmobilien, Warenhäuser und Shoppingcenter, des Teilportfolios der Projektentwicklungs-/Bauträgerfinanzierungen sowie der Finanzierungen von innerstädtischen Geschäftshäusern mit überwiegender Handelsnutzung außerhalb des täglichen Bedarfs, für die im Jahr 2022 ein erhöhter Grad an Unsicherheit identifiziert wurde, hat sich im Berichtszeitraum insgesamt stabil gezeigt. Die Entwicklung dieser Kreditportfolios wird eng überwacht, nennenswerte (potenziell) schlagende Risiken sind lediglich in Einzelfällen evident. In der Kundengruppe der Bauträger und Projektentwickler ist die Lage beruhigt, jedoch weiterhin von Unsicherheiten geprägt, der Transaktionsmarkt ist entsprechend auf einem sehr verhaltenen Niveau. Im Portfolio wirkt risikomitigierend, dass ein Großteil der Vorhaben bereits in der Aufbauphase mit weitgehender Kostensicherheit ist, zudem bestehen vielfach hohe Verkaufs- und Vermietungsstände. Dem Trend zu Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen wird

durch Investitionen in gut gelegene, moderne und digitale Büroflächen als Ort der Teamarbeit und Kommunikation begegnet. Das Interesse von Mietern und Investoren an solchen hochwertigen und nachhaltigen Büroimmobilien ist nach Einschätzung der DZ HYP und verschiedener Marktteilnehmer weiterhin hoch. Die Auslastung im Hotelbereich liegt seit 2022 weitestgehend wieder auf dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Große Hotelketten planen aktuell weiter mit Expansion, insbesondere durch Ertüchtigung von Bestandimmobilien und Zukäufe. Aufgrund der anhaltenden Inflation und der gedämpften konjunkturellen Entwicklung verbleiben jedoch weiterhin Unsicherheiten.

Im Kapitalmarktgeschäft weist die DZ HYP kein direktes Exposure gegenüber Russland, Belarus oder der Ukraine aus. Gleichwohl führten die anhaltenden geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten, die weiterhin hohe Inflation, das Auslaufen der EZB-Anleihekaufprogramme sowie

die Turbulenzen im Bankensektor im März 2023 seit Jahresbeginn zu erhöhten Renditespreadvolatilitäten. Trotz der anhaltenden Unsicherheiten und verhaltenen konjunkturellen Aussichten wird – nicht zuletzt aufgrund der stabilisierenden Maßnahmen der EZB und der EU – unverändert nicht von Ausfallereignissen im Kapitalmarktportfolio ausgegangen. Dieses ist nach geografischer Verteilung und Laufzeitstruktur gut diversifiziert.

Im Rahmen der Gesamtbanksteuerung strebt die DZ HYP eine strukturkongruente Refinanzierung an. Zur Sicherung der Margen aus dem Kundengeschäft werden derivative Sicherungsinstrumente zur Steuerung der Zins- und Währungsrisiken eingesetzt.

Aufgrund des hohen Anteils an Treibhausgasemissionen, für den der Bau und Betrieb von Immobilien verantwortlich ist, hat der Immobiliensektor das Potenzial, eine Schlüsselrolle bei der Bekämpfung des Klimawandels zu spielen. Die DZ HYP sieht sich als Transformationsbegleiter, um die Finanzströme beispielsweise durch Finanzierung energieeffizienter Immobilien hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft zu entwickeln. Gleichzeitig besteht die Gefahr,

sofern physische Klima- und Umweltrisiken eintreten, dass die Werthaltigkeit von Sicherheiten für Kreditengagements beeinträchtigt wird. Zudem kann die Ertragskraft der Kreditnehmer bei Immobilienfinanzierungen aufgrund transitorischer Effekte, wie des Wandels zu einer klimaneutralen Wirtschaft, geschmälert werden.

Zur Messung von physischen und transitorischen Risiken wurde eine Scorecard entwickelt; zudem wurden eine Berechnungsmethodik für finanzierte Emissionen (CO₂-Accounting) aufgestellt und Nachhaltigkeitsrisiken in Governance und Anweisungswesen integriert. Physische Umweltrisiken werden bei der Kreditentscheidung gewürdigt und in Gebäudegutachten werden energetische Eigenschaften berücksichtigt. Die Messung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken wird entlang der auf-sichtlichen Anforderungen vorangetrieben.

Bezüglich der Bedrohungslage aus Cyber-Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg werden die Lage der Informationssicherheit der DZ HYP fortlaufend bewertet und Gegenmaßnahmen abgestimmt. Bisher wurden keine Cyberangriffe auf die DZ HYP oder auf Dienstleister verzeichnet.

Prognose

Die seit 2022 zeitweise stark gestiegenen beziehungsweise volatilen Material- und Energiepreise und insbesondere die deutlich gestiegenen Zinsen sowie die allgemeinen (geld-)politischen und konjunkturellen Unsicherheiten schlagen sich auch am Immobilienmarkt nieder. Aktuell dauern die Transaktionsdelle und der Preisfindungsprozess am Immobilienmarkt an. Mit einer Aufhellung des Transaktionsgeschehens ist frühestens bei einer gewissen Stabilisierung der Konjunktur und insbesondere der Zinsentwicklung zu rechnen, sodass Käufer wie Verkäufer wieder mehr Kalkulations-sicherheit haben.

Der Ausblick für das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den kommenden Monaten ist unverändert trübe, eine kräftige konjunkturelle Erholung ist nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte sich das Wirtschaftswachstum entlang der Nulllinie bewegen. Erst im Jahr 2024 ist wieder ein leichtes Wachstum zu erwarten.

Sobald ein Signal für ein Ende der Zinserhöhung erkannt wird, ist wieder mit einem Schub am Investmentmarkt zu rechnen. Aktuell ist davon auszugehen, dass mit der Zinserhöhung Ende Juli 2023 der Hochpunkt im EZB-Zinszyklus erreicht ist. Das Zinsniveau dürfte in den kommenden Monaten seitwärts und auf Jahressicht moderat niedriger tendieren, womit sich die Hoffnung auf „Zinsklarheit“ noch 2023 erfüllen könnte. Abhängig bleibt diese Entwicklung vom Fortgang der zuletzt in Deutschland und dem Euroraum nur langsam sinkenden Inflation.

Bezüglich der Immobilienpreise-/werte ist weiterhin mit Abschlägen zu rechnen. Das Ausmaß dürfte gleichwohl – mit unterschiedlicher Ausprägung in den einzelnen Objektklassen – insgesamt moderat bleiben, es ist weiterhin nicht von einem abruptem Preisrutsch auszugehen. Besondere Herausforderungen dürften sich (fortgesetzt) für Non-Food-Einzelhandelsimmobilien außerhalb der 1A-Lagen sowie für ältere Büroobjekte in schlechten Lagen und mit geringer Energieeffizienz ergeben.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Chancen und Risiken erwartet die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen deutlich unter dem Vorjahresniveau. In der Finanzplanung 2023 sind Wertberichtigungen auf Immobilienfinanzierungen mit einem niedrigen dreistelligen Millionenbetrag berücksichtigt. Für die übrigen steuerungsrelevanten Kennzahlen gelten die Prognosen unverändert aus dem Lagebericht 2022.

Chancen und Risiken für die Ergebnisentwicklung des laufenden Jahres bestehen insofern insbesondere in der Prognose der Risikovorsorge, während die wesentlichen Ertragsbestandteile überwiegend linear verlaufen. Der zur Ergebnisabführung und für freie Rücklagen zur Verfügung stehende Überschuss aus dem originären Geschäftsverlauf wird für 2023 bei 110 Mio. € und für die Folgejahre oberhalb davon prognostiziert.

VERKÜRZTE BILANZ

AKTIVA

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen an Kreditinstitute	1.912	1.997
a) Hypothekendarlehen	4	15
b) Kommunalkredite	76	77
c) andere Forderungen	1.832	1.905
Forderungen an Kunden	67.799	68.104
a) Hypothekendarlehen	54.152	53.870
b) Kommunalkredite	10.975	11.369
c) andere Forderungen	2.672	2.865
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.314	6.292
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	6.288	6.265
aa) von öffentlichen Emittenten	4.092	4.279
ab) von anderen Emittenten	2.196	1.986
b) eigene Schuldverschreibungen	26	27
Beteiligungen	1	1
Anteile an verbundenen Unternehmen	2	2
Treuhandvermögen	7	7
Immaterielle Anlagewerte	0	1
Sachanlagen	220	221
Sonstige Vermögensgegenstände	62	53
Rechnungsabgrenzungsposten	531	546
Bilanzsumme	76.848	77.224

PASSIVA

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.474	29.925
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.032	1.190
b) öffentliche Namenspfandbriefe	959	1.101
c) andere Verbindlichkeiten	27.483	27.634
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	12.152	12.425
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	4.584	4.737
b) öffentliche Namenspfandbriefe	6.169	6.483
c) andere Verbindlichkeiten	1.399	1.205
Verbriefte Verbindlichkeiten	32.131	31.253
a) Hypothekenspfandbriefe	28.231	27.641
b) öffentliche Pfandbriefe	2.612	2.211
c) sonstige Schuldverschreibungen	1.288	1.401
Treuhandverbindlichkeiten	7	7
Sonstige Verbindlichkeiten	148	155
Rechnungsabgrenzungsposten	533	574
Rückstellungen	399	291
Nachrangige Verbindlichkeiten	10	10
Fonds für allgemeine Bankrisiken	867	823
Eigenkapital	1.127	1.762
Bilanzsumme	76.848	77.224
Eventualverbindlichkeiten	227	260
Andere Verpflichtungen	6.115	6.625

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2023	01.01. bis 30.06.2022
Zinserträge	904,8	827,6
Zinsaufwendungen	537,9	492,2
Zinsüberschuss	366,9	335,4
Provisionserträge	16,2	29,8
Provisionsaufwendungen	22,4	39,7
Provisionsergebnis	-6,2	-9,9
Rohergebnis	360,7	325,5
Verwaltungsaufwendungen	155,8	176,7
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	153,0	173,3
Personalaufwand	55,3	63,5
andere Verwaltungsaufwendungen	97,7	109,8
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	2,8	3,4
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7,4	2,5
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	21,9	39,5
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	0,2	1,8
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	190,6	113,6
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	44,0	37,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	102,0	31,6
Sonstige Steuern	0,2	0,2
Aufgrund von Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	0,4	7,8
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abzuführende Gewinne	44,0	37,0

VERKÜRZTER ANHANG

Grundlagen zur Aufstellung des Halbjahresabschlusses

Der Halbjahresabschluss der DZ HYP zum 30. Juni 2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Es werden bei der Erstellung zudem die Vorschriften der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie die Anforderungen des Kreditwesengesetzes (KWG), des Aktiengesetzes (AktG) und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) zugrunde gelegt. Der Umfang der Berichterstattung über diesen Abschluss folgt den Maßgaben von § 115 Abs. 2 bis 4 WpHG. Hinsichtlich des Umfangs des verkürzten Anhangs wird den Leitlinien des DRS 16 für verkürzte Anhänge in Halbjahresfinanzberichten freiwillig gefolgt. Dies bedeutet, dass

- » bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden die Änderungen von Methoden im Vergleich zum Jahresabschluss 2022 dargestellt und erläutert werden und
- » bei den Posten der verkürzten Bilanz und der verkürzten Gewinn- und Verlustrechnung die wesentlichen Veränderungen gegenüber den dargestellten Vergleichszahlen sowie die Entwicklungen im Berichtszeitraum erläutert werden.

Auf die Erstellung eines Halbjahres-Konzernabschlusses wurde gemäß § 290 Abs. 5 HGB i.V.m. § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da alle Tochterunternehmen auch zusammen von untergeordneter Bedeutung sind.

Sämtliche Beträge werden gemäß § 244 HGB in Euro angegeben.

Wesentliche Veränderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Halbjahresabschluss der DZ HYP zum 30. Juni 2023 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden befolgt wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022. Dementsprechend wurden seitdem keine Methoden geändert.

Angaben zur Ermittlung der handelsrechtlichen Risikoversorge

Bei der Ermittlung der handelsrechtlichen Risikoversorge werden Modelle und Prozesse genutzt, die sich an den Vorgaben des IFRS 9 orientieren.

Die Kreditportfolios der DZ HYP wurden bereits in den vergangenen Jahren hinsichtlich möglicher wesentlicher Auswirkungen infolge des Infektionsgeschehens und der Schutzmaßnahmen aufgrund der Coronapandemie sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, unter anderem aufgrund der gestiegenen Inflation, analysiert. Als Folge-

wirkung hat die DZ HYP für bestimmte Assetklassen ein erhöhtes Ausfallrisiko identifiziert und in der Risikovorsorge berücksichtigt.

Zudem wurden bereits im vergangenen Jahr die makroökonomischen Beeinträchtigungen durch die genannten Unsicherheiten in den konzerneinheitlich verwendeten makroökonomischen Szenarien der DZ BANK angepasst, die ebenfalls in der Risikovorsorgeberechnung der DZ HYP berücksichtigt werden.

Angaben zu Wertpapieren, die über ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden

Zum 30. Juni 2023 sind in den nicht zum strengen Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapieren im Anlagevermögen mit einem Buchwert von 4.297,1 Mio. €

(31. Dezember 2022: 4.424,0 Mio. €) und einem Zeitwert von 3.979,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 4.076,7 Mio. €) außerplanmäßige Abschreibungen von 317,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 347,3 Mio. €) unterblieben, da nicht von einer dauerhaften Wertminderung dieser Wertpapiere ausgegangen wird. Diese Einschätzung basiert darauf, dass die Eurozone durch die etablierten Krisenmechanismen stressresistenter geworden ist. Des Weiteren liegen Sicherungsgeschäfte vor, die den überwiegenden Teil der unterbliebenen Abschreibungen absichern.

Diese Sicherungsgeschäfte werden im Rahmen der Steuerung der Zins-, Währungs- und Bonitätsrisiken abgeschlossen und verteilen sich am Bilanzstichtag auf folgende Arten von fremdwährungs-, zinsabhängigen und sonstiger derivativer Finanzinstrumenten:

in Mio. €	Nominalbeträge nach Restlaufzeit			Insgesamt		Beizulegender Zeitwert			
	<= 1 J.	> 1-5 J.	> 5 J.	30.06.23	31.12.22	30.06.2023		31.12.2022	
						positiv	negativ	positiv	negativ
Zinsbezogene Geschäfte*)	11.115	54.577	80.602	146.294	141.762	8.214	8.313	8.702	8.795
Währungsbezogene Geschäfte	150	1.040	620	1.810	2.037	106	107	99	129
Bonitätsbezogene Geschäfte	5	20	7	32	33	0	1	-	1
Insgesamt	11.270	55.637	81.229	148.136	143.832	8.320	8.421	8.801	8.925

*) Inklusive Zinsswaps mit identischer Fremdwährung

Nachtragsbericht

In der Zeit vom 1. Juli bis zum 15. August 2023 (Wertaufhellungszeitraum) sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die bei früherem Eintritt eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DZ HYP erfordert hätten.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg und Münster, den 15. August 2023

DZ HYP AG

Sabine Barthauer
Vorsitzende

Jörg Hermes

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DZ HYP AG, Hamburg und Münster

Wir haben den verkürzten Halbjahresabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der DZ HYP AG, Hamburg und Münster, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichtes nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürztem Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Hamburg, den 15. August 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anne Witt
Wirtschaftsprüferin

ppa. Uwe Gollum
Wirtschaftsprüfer

PERSONEN UND ANSCHRIFTEN

Vorstand

Sabine Barthauer (Vorsitzende)
Jörg Hermes

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Uwe Fröhlich

Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-0

Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
Tel.: +49 251 4905-0

Gewerbekunden

Immobilienzentrum Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5101

Immobilienzentrum Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-30

Immobilienzentrum Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-21

Immobilienzentrum Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3183

Immobilienzentrum München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-10

Immobilienzentrum Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-0

Institutionelle Kunden

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-2159

Regionalbüro Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover
Tel.: +49 511 866438-08

Regionalbüro Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel
Tel.: +49 69 750676-51

Regionalbüro Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 962822-92

Regionalbüro Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg
Tel.: +49 911 940098-16

Wohnungswirtschaft

DZ HYP Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5080

DZ HYP Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5808

DZ HYP Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-32

DZ HYP Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4705

DZ HYP München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-55

DZ HYP Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-40

Öffentliche Kunden

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-3333

Privatkunden

DZ HYP Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 30 31993-5086

DZ HYP Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5835

DZ HYP Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-12

DZ HYP Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP München

Türkenstraße 16
80333 München
Tel.: +49 89 512676-40

DZ HYP Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-39

DZ HYP Kundendialogcenter

Tel.: +49 251 4905-4444

DZ HYP AG

**Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0**

**Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0**

dzhyp.de