

HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2022

30. Juni 2022

ENTWICKLUNG NEUGESCHÄFT

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2022	01.01. bis 30.06.2021
Firmenkunden	3.964	3.705
Privatkunden	1.050	1.408
Öffentliche Kunden	160	261

BESTANDSENTWICKLUNG

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	80.041	81.631
Immobilienkredite	56.116	55.494
Originäre Kommunalkredite	9.212	9.571
Staatsfinanzierungen*	9.537	10.101
Bankschuldverschreibungen	225	225
Mortgage Backed Securities (MBS)	285	309
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	50.930	51.681
Eigenmittel	2.540	2.387
Gesamtkapitalquote in %	16,7	15,3
Kernkapitalquote in %	12,0	11,1
Harte Kernkapitalquote in %	12,0	10,7

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2022	01.01. bis 30.06.2021
Zinsüberschuss	335,4	330,0
Provisionsergebnis	-9,9	-22,8
Verwaltungsaufwand	176,7	161,3
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2,5	-1,3
Risikovorsorge	-39,4	-30,2
Finanzanlagesaldo	1,8	2,4
Betriebsergebnis	113,7	116,8
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	37,0	26,0
Steueraufwand	31,8	57,5
Teilgewinnabführung	7,9	7,3
Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abzuführende Gewinne	37,0	26,0

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Anzahl	30.06.2022	31.12.2021
im Durchschnitt	853	831

* Finanzierungen an Staaten und substaatliche Einheiten, Landes- und Förderbanken sowie staatsverbürgte Unternehmensanleihen

INHALT

4	Grußwort des Vorstands
	Zwischenlagebericht
6	Wirtschaftliches Umfeld
8	Immobilienmarktentwicklung
11	Kreditgeschäft
13	Refinanzierung
14	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
19	Chancen-, Risiko- und Prognosebericht
	Halbjahresabschluss
22	Verkürzte Bilanz
24	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
25	Verkürzter Anhang
28	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
29	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
31	Personen und Anschriften

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sind derzeit herausfordernd. Die weitere Entwicklung hängt stark von den geopolitischen Einflussfaktoren, vor allem im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine ab, der uns unverändert erschüttert. Hinzu kommen steigende Corona-Infektionszahlen, fortgesetzte Lieferkettenprobleme, hohe Energiepreise und die Sorge um ausbleibende Gaslieferungen aus Russland. Eine gegebenenfalls erforderliche Gas-Rationierung würde die Industrieproduktion erheblich belasten und hätte eine Rezession in Deutschland und im gesamten Euroraum zur Folge. Die Finanzmärkte haben auf das veränderte Umfeld bereits reagiert. Im Fahrwasser steigender Kapitalmarktrenditen haben sich die Bauzinsen seit Jahresbeginn spürbar erhöht. Angesichts der hohen Inflation zeichnete sich bereits im Frühsommer erstmals seit elf Jahren eine Zinserhöhung ab, die die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli vollzogen hat. Beschlossen wurden eine Leitzinserhöhung von 0,0 auf 0,50 Prozent sowie eine Anhebung des Einlagensatzes auf 0,0 Prozent.

In diesem turbulenten wirtschaftspolitischen Umfeld hat der Immobilieninvestmentmarkt im zweiten Quartal mit einem zurückhaltenden Agieren der Anleger auf das unruhige Marktumfeld reagiert. Das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres liegt zwar leicht über dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums, seit dem Frühjahr hat die Dynamik aber merklich abgenommen. Die Wohnimmobilienmärkte zeigen hingegen ein differenziertes Bild. Während die Preise für Eigentumswohnungen immer noch anziehen, ist bei der Mietentwicklung ein Bremseffekt sichtbar.

Umso mehr freuen wir uns, dass sich das Neugeschäft der DZ HYP trotz der vielfältigen aktuellen Herausforderungen stabil entwickelt hat und nur leicht unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums liegt. Erfreulich verlaufen ist die Zusammenarbeit mit unseren Firmenkunden, mit denen wir knapp 4 Mrd. € Neugeschäft abgeschlossen haben und so über dem Wert des ersten Halbjahres 2021 liegen. Damit konnten wir unsere starke Position im Wettbewerb festigen. Zusätzlich haben wir im Privatkundenbereich mehr als 1 Mrd. € Neugeschäft generiert. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken haben wir im Berichtszeitraum kontinuierlich fortgesetzt. Gleichwohl hat sich das gemeinschaftlich getätigte Geschäft im Firmenkundenbereich angesichts der allgemeinen Unsicherheiten, die sich ebenso auf das Privatkundengeschäft auswirken, verhaltener als im Vorjahreszeitraum entwickelt. Auch in der Zusammenarbeit mit Öffentlichen Kunden macht sich die Verbundenheit mit der FinanzGruppe bemerkbar, denn fast drei Viertel des Geschäfts wurde von Volksbanken und Raiffeisenbanken vermittelt. Insgesamt zeigt das Ergebnis des ersten Halbjahres, dass wir unverändert ein verlässlicher Partner für unsere Kunden sind.

Gut vorangekommen sind wir beim Thema Digitalisierung. Um in der privaten Baufinanzierung erfolgreich agieren zu können, reagieren wir sukzessive auf sich verändernde Rahmenbedingungen und antizipieren neue Entwicklungen. So haben wir im ersten Halbjahr den Anschluss an die bedeutende Vermittlungsplattform Europace in Ergänzung zur bestehenden Präsenz auf den Verbundportalen Genopace und Baufinex technisch gelöst und mit ausgewählten Banken pilotiert. Ziel ist es, die Volksbanken und Raiffeisenbanken in den jeweiligen Darlehenskategorien mit noch wettbewerbsfähigeren Angeboten beliefern zu können. Darüber hinaus haben wir das Projekt „FK Digital“ aufgesetzt, in dem der Firmenkundenbereich und die IT digitale Lösungswege erarbeiten. Ziel ist, ein modernes und digitales Arbeitsumfeld innerhalb des Geschäftsfelds zu schaffen, um den stetig steigenden Anforderungen aller Marktteilnehmer gerecht zu werden und zusätzlich eine Steigerung der Effizienz zu erlangen. Damit wollen wir die DZ HYP für die kommenden Jahre gut positionieren, um ein attraktiver Partner rund um das Thema Immobilienfinanzierung zu bleiben.

Auch das Thema Nachhaltigkeit hat uns im ersten Halbjahr 2022 unverändert beschäftigt. Mit der Emission unseres ersten Grünen Pfandbriefs Mitte Februar sind wir in die Liga der Green-Bond-Emittenten aufgestiegen. Das eröffnet uns die Möglichkeit, gute Refinanzierungsniveaus auch für die Zukunft zu sichern. Zudem trägt die Emission dazu bei, die Wertschöpfungskette der DZ HYP im Sinne von Green Finance zu komplettieren und damit zur Transformation zu einer nachhaltigeren Immobilienwirtschaft beizutragen.

Die Aussichten für die Entwicklungen im weiteren Jahresverlauf sind schwer vorhersehbar. Gerade in der jetzigen herausfordernden politischen und wirtschaftlichen Situation sind beständige Kundenverbindungen von hoher Bedeutung, um erfolgreich am Markt agieren zu können. Wir sind überzeugt, dass uns unsere enge Verbundenheit mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken und die tiefe Verankerung in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe in Verbindung mit einem funktionierenden Geschäftsmodell, starker Refinanzierungsbasis und ansprechender Profitabilität stabil durch das unruhige Fahrwasser navigieren werden.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand der DZ HYP

Dr. Georg Reutter
Vorsitzender

Sabine Barthauer

Jörg Hermes

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wurde im ersten Halbjahr 2022 durch den Krieg in der Ukraine, Lieferengpässe und eine hohe Inflation geprägt. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal noch um 0,8 Prozent gestiegen war, stagnierte das Wirtschaftswachstum in den folgenden drei Monaten preis-, saison- und kalenderbereinigt (0,0 Prozent). Der Wegfall von coronabedingten Beschränkungen im Wirtschaftsleben hatte noch zu Jahresbeginn die Entwicklung belebt, besonders im Konsumsektor, in der Gastronomie und im Handel. Doch der Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine am 24. Februar 2022 hat das weltwirtschaftliche Umfeld verändert. Wirtschaftssanktionen gegen Russland, Preissteigerungen wie zum Beispiel bei Energie und Lebensmitteln sowie Unterbrechungen von Lieferketten aufgrund von Hafenschließungen in China infolge der Corona-Pandemie bestimmten im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums das Wirtschaftsgeschehen.

Die Inflationsrate, gemessen am harmonisierten Verbraucherpreisindex, erhöhte sich bis zum Ende des ersten Halbjahres gegenüber dem Vorjahr auf 7,6 Prozent. Hauptursache für den Anstieg sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes steigende Preise für Energieprodukte. Diese lagen zum 30. Juni 2022 um 38 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats. Haushaltsenergie verteuerte sich im Juni 2022 gegenüber dem Vorjahr um 40,7 Prozent.

Überdurchschnittlich stark haben sich auch die Preise für Wohnen und Verkehr erhöht. Dämpfend für den Anstieg im Autoverkehr wirkte sich der sogenannte Tankrabatt aus, eine vorübergehende Senkung der Mineralölsteuer. Ohne diesen wäre der Verbraucherpreisindex um 8,6 Prozent gegenüber Juni 2021 gestiegen.

Am Arbeitsmarkt ist die Zahl der Erwerbslosen um rund 251.000 zurückgegangen. Hatte sie im Juni 2021 bei rund 2,6 Millionen gelegen, so sank sie bis Ende Juni 2022 auf rund 2,4 Millionen. Damit verringerte sich die Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent auf 5,2 Prozent. Die Nachfrage nach Arbeitskräften ist im ersten Halbjahr hoch geblieben. Die Zahl der offenen Stellen stieg im Juni gegenüber dem Vorjahr um etwa 184.000 auf 877.000 und damit auf den höchsten Stand seit fünf Jahren.

Die Exporte stiegen bis Ende des ersten Halbjahrs um 16,9 Prozent auf 60,8 Mrd. € gegenüber dem Vorjahresmonat. Dieser Anstieg liegt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes unter anderem an den stark gestiegenen Außenhandelspreisen. Die Ausfuhren nach Russland sind gegenüber dem Vorjahresmonat um 41,6 Prozent auf 1,2 Mrd. € gefallen. Wichtigster Abnehmer deutscher Exporte blieben die Vereinigten Staaten mit einem Warenabsatz im Wert von 14,5 Mrd. €. Dies ist eine Steigerung von 40,9 Prozent gegenüber dem Juni des Vorjahres.

Auch im Euroraum zog die Inflationsrate an und lag im Juni 8,6 Prozent über dem entsprechenden Wert des Vorjahres. Damit rückte zugleich die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) stärker in den Mittelpunkt. Im ersten Halbjahr beließ sie den Zinssatz für Einlagefazilitäten zunächst noch bei -0,5 Prozent und den Satz für Spitzenrefinanzierungsfazilitäten bei +0,25 Prozent. Allerdings beschloss der EZB-Rat, vom 1. Juli an Nettokäufe von Anleihen im Rahmen ihres Asset Purchase Programme (APP) einzustellen.

Die Aktienmärkte haben sich im ersten Halbjahr schwach entwickelt. Der Deutsche Aktienindex (Dax) hat in den ersten sechs Monaten rund 20 Prozent verloren. Der Euro hat gegenüber dem US-Dollar rund 7,5 Prozent nachgegeben und notierte

zum Ende des ersten Halbjahres 2022 bei 1,04 Dollar. Hatte die Umlaufrendite öffentlicher Anleihen Ende 2021 mit 0,3 Prozent im Minus gelegen, so drehte sie bis Ende Februar ins Plus und lag zum Ende des Berichtszeitraums bei +1,32 Prozent. Damit befand sich die durchschnittliche Verzinsung öffentlicher Anleihen erstmals seit Ende 2018 wieder im positiven Bereich.

Im Fahrwasser steigender Kapitalmarkrenditen haben sich die Bauzinsen seit Jahresbeginn spürbar erhöht. Angesichts der hohen Inflation zeichnete sich bereits im Frühsommer erstmals seit elf Jahren eine Zinserhöhung ab, die die EZB im Juli vollzogen hat. Beschlossen wurde eine Leitzinserhöhung von 0,0 auf 0,50 Prozent sowie eine Anhebung des Einlagensatzes auf 0,0 Prozent.

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

Gewerbeimmobilienmarkt

Veränderte Finanzierungsbedingungen, steigende Inflation und Energiekosten, Lieferengpässe – die Immobilienwirtschaft war in der ersten Hälfte des Jahres 2022 mit einer noch zu Jahresbeginn kaum absehbaren Situation konfrontiert. Das wirkte sich auch auf das Marktgeschehen aus. Endete 2021 noch als stärkstes Jahr am deutschen Immobilieninvestmentmarkt, so ließ die Transaktionsdynamik zur Jahresmitte 2022 nach. Dass sich das Transaktionsvolumen in den ersten sechs Monaten dennoch auf 36,1 Mrd. € (inklusive Wohnen) belief und damit den Vorjahreszeitraum (34,1 Mrd. €) um 5 Prozent überstieg, ist vor allem dem starken ersten Quartal mit 23,8 Mrd. € Umsatz geschuldet. Von April bis Juni hingegen wurden Immobilien für 12,3 Mrd. € gehandelt.

Die Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart konnten sich im Berichtszeitraum behaupten. Auf sie entfiel mit 18 Mrd. € rund die Hälfte des Transaktionsvolumens. Damit übertrafen sie sogar das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 4 Prozent (17,4 Mrd. €). Vor allem Hamburg wartete im Vorjahresvergleich mit einer Steigerung um 87 Prozent auf gut 3,6 Mrd. € zur Jahresmitte 2022 auf. Spitzenreiter unter den sieben Metropolen bleibt Berlin, das mit 6 Mrd. € einen ebenso hohen Wert verbuchte wie im ersten Halbjahr 2021.

An zweiter Stelle liegt Frankfurt mit rund 3,9 Mrd. € Umsatz. In Düsseldorf wurden rund 1,6 Mrd. € (+42 Prozent), in Köln 720 Mio. € (-18 Prozent) und in Stuttgart 680 Mio. € (-4 Prozent) in gewerblich genutzte Immobilien investiert. Am deutlichsten fiel der Rückgang in München (Region) von 3,7 Mrd. € auf 1,8 Mrd. € aus – ein Minus von 53 Prozent.

Büroimmobilien lösten Wohnimmobilien im Betrachtungszeitraum als die von Investoren bevorzugte Assetklasse im Bezug auf das Transaktionsvolumen ab. Die in Büroobjekte investierten 14,4 Mrd. € entsprechen einem Anteil von 40 Prozent. Zum Vergleich: In den ersten sechs Monaten 2021 betragen diese Werte knapp 10 Mrd. € bzw. 29 Prozent. Das Haupttransaktionsgeschehen war dabei mit einem Umsatz von rund 10,9 Mrd. € im ersten Quartal 2022 zu beobachten. Mit 3,5 Mrd. € fiel das Volumen des zweiten Quartals um rund zwei Drittel geringer aus, was die zuletzt abwartende Haltung der Investoren unterstreicht. Die Spitzenrendite in den sieben Top-Standorten stieg zum Halbjahr bei Büroimmobilien um 10 Basispunkte auf 2,7 Prozent, was insbesondere den Einfluss der Finanzierung für höherpreisige Produkte abbildet. Der Bürovermietungsmarkt erwies sich unterdessen als robust. In den sieben Top-Märkten fanden rund 1,9 Mio. Quadratmeter neue Mieter – 45 Prozent mehr als im ersten Halbjahr 2021. Dabei wurden 55 Prozent des Halbjahresumsatzes im zweiten Quartal verbucht.

Einen neuen Rekord erzielte der Investimentmarkt für **Logistik- und Industrieimmobilien** mit fast 5,6 Mrd. € Umsatz. Damit wurde das Vorjahresresultat um 43 Prozent übertroffen. In Summe sorgten 150 Transaktionen für einen Anteil von 15 Prozent am Gesamtvolumen im Berichtszeitraum. Als Käufer traten mit 59 Prozent zuvorderst ausländische Investoren auf. Verkäuferseitig prägten mit 72 Prozent inländische Marktteilnehmer das Geschehen. Bei den Spitzenrenditen zeichnete sich erstmals seit 2009 ein Anstieg ab – in Berlin und Frankfurt etwa um 15 Basispunkte auf nun 3,1 Prozent. Die Gründe liegen in der unsicheren konjunkturellen Lage sowie in teureren Finanzierungen.

In **einzelhandelsgenutzte Immobilien** flossen in der ersten Jahreshälfte 2022 fast 3,5 Mrd. €. Das sind 10 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im Berichtszeitraum und nur marginal weniger als im ersten Halbjahr 2021 (3,2 Mrd. €). Der Fokus der Investoren lag unverändert auf Supermärkten, Discountern oder Fachmärkten mit Schwerpunkt Lebensmittel. Bei den Spitzenrenditen ergaben sich keine Veränderungen (Einkaufszentren: 4,9 Prozent, Fachmarktzentren: 3,5 Prozent, einzelne Fachmärkte: 4,5 Prozent, Geschäftshäuser: 2,91 Prozent).

Am **Hotelinvestmentmarkt** wurde zum ersten Mal seit 2013 die Milliardenmarke zum Halbjahr verfehlt. Die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen treffen das Segment in einer Phase, in der sich angesichts weggefallener Corona-Beschränkungen und guter Buchungslage für den Sommer Optimismus

verbreitet hatte. In dieser Situation blieb das Halbjahresergebnis 26 Prozent unter dem Vorjahreswert sowie 44 Prozent unter dem Zehn- und 49 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt. Im Rahmen von 32 vor allem kleinvolumigen Einzeltransaktionen wechselten von Januar bis Juni Objekte für 755 Mio. € den Eigentümer (erstes Halbjahr 2021: 1 Mrd. €). Der einzige Paketverkauf bis zur Jahresmitte 2022 beläuft sich auf 50 Mio. €. Inländische Investoren sorgten für 72 Prozent des Umsatzes. Unter den Käufergruppen zeigten sich Projektentwickler (32 Prozent), institutionelle Anleger (27 Prozent) und Hotelbetreiber (16 Prozent) am aktivsten. Gleichzeitig sank der Anteil von Entwicklungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 26 auf 18 Prozent, was den Unwägbarkeiten bei Baukosten und Lieferketten geschuldet ist.

Auf dem **gewerblichen Wohninvestmentmarkt** wurden im Berichtszeitraum 7 Mrd. € umgesetzt. Das ist ein Minus von 32 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2021. Das zweite Quartal war dabei mit knapp 3,1 Mrd. € nochmals schwächer als die ersten drei Monate. Großvolumige Transaktionen fehlten vollständig. Die fünf größten Deals summierten sich auf 16 Prozent des Gesamtvolumens in den ersten sechs Monaten – im Vorjahreszeitraum waren es 30 Prozent gewesen. Im Fokus standen die Metropolen, die 48 Prozent des Volumens auf sich vereinigten. Asset- und Fonds-Manager dominierten mit einem Anteil von 60 Prozent bzw. 4,2 Mrd. € den Käufermarkt. Ausländische Investoren waren weiterhin am Markt aktiv (30 Prozent, Fünfjahresdurchschnitt 23 Prozent), während sie sich kaum als Verkäufer betätigten (5 Prozent).

Private Wohnimmobilienmärkte

Die aktuellen Entwicklungen wirken sich auch auf die privaten Wohnimmobilienmärkte aus. Die in den vergangenen Jahren spürbaren Kaufpreissteigerungen verloren im ersten Halbjahr 2022 an Dynamik. In den acht größten Städten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart) stiegen die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen durchschnittlich um 7,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr, in dem der Zuwachs noch doppelt so groß gewesen war. Am stärksten ging die Teuerungsrate in Hamburg zurück, wo die Preise im ersten Halbjahr im Schnitt um 4,8 Prozent stiegen. Im Vorjahreszeitraum hatte das Plus noch 20,9 Prozent betragen. In Berlin dagegen übertrafen die Kaufpreissteigerungen mit 9,9 Prozent die des Vorjahres (1. Halbjahr 2021: 8,7 Prozent). Das höchste Preisniveau wies München mit 10.000 € pro Quadratmeter auf, das niedrigste Leipzig mit 3.100 € pro Quadratmeter.

Während vor allem die steigenden Zinsen ursächlich für die sinkende Nachfrage und damit geringere Preissteigerungen waren, sorgten gleichzeitig höhere Kosten, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, geringere Baulandausweisungen und regulatorische Eingriffe für rückläufigen Neubau und ein in der Folge sinkendes Angebot. Unterstützend wirkten ein Rückgang der Zuwanderung nach Deutschland und eine abgeschwächte Binnenwanderung.

Im deutschlandweiten Durchschnitt streben die Indizes von Miet- und Eigentums-

wohnungen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern in den vergangenen knapp 20 Jahren weiter aufwärts. Von Januar bis März 2022 legten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen gegenüber dem vorherigen Quartal um 3,1 bzw. 2,4 Prozent zu und von April bis Juni um weitere 2,5 bzw. 1,1 Prozent. Bei neugebauten Eigentumswohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern lag das Plus im zweiten Quartal bei 2,1 bzw. 2,8 Prozent; im ersten Jahresviertel waren es 2,7 bzw. 2,8 Prozent. Bei neugebauten Mietwohnungen stiegen die Preise mit einem Plus von 1,2 Prozent im ersten Quartal und 2,0 Prozent im zweiten Quartal weniger stark an.

Die Angebotsmieten stiegen von Januar bis Juni 2022 vielerorts langsamer. Bestandsmieten verzeichneten im Berichtszeitraum einen Zuwachs von 1,6 Prozent. Zum Vergleich: Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre waren es 4 Prozent. Im Neubau betrug das Mietwachstum 0,4 Prozent (Fünf-Jahres-Durchschnitt: 4,6 Prozent). Berlin führt bei der Mietpreissteigerung unter den Top-7-Märkten. Die monatliche Miete pro Quadratmeter kletterte im Bestand um 4,2 Prozent auf 12,15 €. Die zweithöchste Teuerung verbuchte München um 1,7 Prozent auf 18,30 € pro Quadratmeter und Monat. Im Neubau dagegen nimmt die bayerische Landeshauptstadt mit einer Steigerung um 2,4 Prozent auf 21,10 € pro Quadratmeter und Monat Platz eins ein. Sinkende Mietpreise waren in Köln, Frankfurt und Stuttgart zu beobachten.

KREDITGESCHÄFT

Die DZ HYP hat im Berichtszeitraum in allen Geschäftsfeldern insgesamt ein Neugeschäftsvolumen von 5.174 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 5.374 Mio. €) erzielt. Davon entfielen 5.014 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 5.113 Mio. €) auf die Finanzierung von Immobilien und 160 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 261 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 2022 erzielte die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen von 3.964 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 3.705 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfiel der überwiegende Teil mit 3.764 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 3.613 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In selektiven Auslandsmärkten – Frankreich, Großbritannien, Niederlande und Österreich – generierte die Bank im Berichtszeitraum ein Neugeschäftsvolumen von 200 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 92 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 hat die DZ HYP die Zusammenarbeit mit Firmenkunden im Berichtszeitraum fortgesetzt. Das Gemeinschaftskreditgeschäft mit Volksbanken und Raiffeisenbanken lag im ersten Halbjahr 2022 bei 1.531 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 2.245 Mio. €).

In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken ist das Kreditgeschäft mit **Privatkunden** durch Immobilienfinanzierungen geprägt. Die Refinanzierungsmöglichkeiten der DZ HYP versetzen die Bank in die Lage, Volksbanken und Raiffeisenbanken bedarfsgerechte Immobilienfinanzierungen zur Verfügung zu stellen. Das Geschäft wird im Wesentlichen über das Kernbankverfahren agree21 der Genossenschaftlichen FinanzGruppe sowie die Verbundportale Genopace und Baufinex vermittelt. Im Berichtszeitraum lag das Neuzusagevolumen mit 1.050 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 1.408 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 ein Neugeschäftsvolumen von 160 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 261 Mio. €). Davon entfielen 115 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 215 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 45 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 46 Mio. €) auf das Direktgeschäft. Damit resultierten 73,9 Prozent des Neugeschäftsvolumens aus der Vermittlungstätigkeit innerhalb der Genossenschaftlichen Finanz-Gruppe.

Reduzierung nicht-strategischer Portfolios

Das nicht-strategische Portfolio der DZ HYP beinhaltet den Bestand an Mortgage Backed Securities (MBS) und den nicht-strategischen Teil des Wertpapierportfolios von Staaten/Banken wie Portugal, Italien und Spanien. Das primäre Ziel ist der weitere Abbau der Bestände. Im ersten Halbjahr 2022 konnte der Bestand des nicht-strategischen Portfolios durch Veräußerungen, Tilgungen und Fälligkeiten weiter reduziert werden von noch rund 3,5 Mrd. € per 31. Dezember 2021 auf rund 3,3 Mrd. € per 30. Juni 2022. Diese Strategien und den daraus resultierenden Bestandsabbau wird die DZ HYP fortsetzen.

REFINANZIERUNG

Marktentwicklung

Das Kapitalmarktgeschehen im ersten Halbjahr 2022 war geprägt von steigenden Zinsen, anziehenden Credit Spreads und hoher Volatilität. Ursächlich dafür waren die stark zunehmende Inflation und die damit verbundenen Erwartungen der Marktteilnehmer an eine schnellere Straffung der EZB-Geldpolitik sowie der Krieg in der Ukraine. In diesem Umfeld stellte der Covered-Bond-Markt wieder einmal seine Krisenfestigkeit unter Beweis. So wurden im ersten Halbjahr 2022 Euro Benchmark Covered Bonds über 117,7 Mrd. € am Markt platziert, spürbar mehr als im Vorjahreszeitraum.

Emissionsgeschehen der DZ HYP

Die DZ HYP startete Mitte Februar 2022 mit ihrer ersten Grünen Hypothekendarlehen-Emission über 1 Mrd. € und mit einer Laufzeit von sieben Jahren und neun Monaten erfolgreich in das Geschäftsjahr 2022. Die durch die Emission eingesammelten Erlöse werden gezielt für die Refinanzierung von nachhaltigen Projekten verwendet. Die Kriterien dazu werden im Green Bond Framework der DZ HYP definiert. Neben den hohen Qualitätsanforderungen des Darlehensgesetzes erfüllt der Grüne Darle-

hen darüber hinaus die vdp Mindeststandards Grüner Darlehen. Dies wurde durch eine Second Party Opinion der Nachhaltigkeitsratingagentur ISS-ESG bestätigt.

Im Juni 2022 emittierte die DZ HYP erneut einen Hypothekendarlehen, diesmal mit einer Laufzeit von neun Jahren und einem Volumen von 750 Mio. €. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus weitere 380 Mio. € an Hypothekendarlehen in Form von Privatplatzierungen begeben. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2022 Darlehen im Volumen von 2,13 Mrd. € (Vorjahr: 2,0 Mrd. €) bei Investoren platziert werden. Im Segment der ungedeckten Refinanzierung begab die DZ HYP Emissionen in Höhe von 2.312 Mio. €¹⁾, die größtenteils in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe abgesetzt wurden.

Der Gesamtumlauf der ausstehenden Darlehen lag zum 30. Juni 2022 bei 45,3 Mrd. € (31. Dezember 2021: 45,6 Mrd. €). Davon entfielen 33,9 Mrd. € auf Hypothekendarlehen (31. Dezember 2021: 33,3 Mrd. €) und 11,4 Mrd. € auf Öffentliche Darlehen (31. Dezember 2021: 12,4 Mrd. €). Der Gesamtbestand ungedeckter Refinanzierungsmittel betrug zum 30. Juni 2022 20,3 Mrd. € (31. Dezember 2021: 22,3 Mrd. €).

¹⁾ inklusive 1,3 Mrd. € MREL-fähige Verbindlichkeiten

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich die Bilanzsumme der DZ HYP um 1,6 Mrd. € auf 80,0 Mrd. € vermindert. Dabei war im Immobilienkreditgeschäft ein Bestandsaufbau auf 56,1 Mrd. € (31. Dezember 2021: 55,5 Mrd. €) zu verzeichnen. Im originären Kommunalkreditgeschäft ist im Berichtszeitraum der Bestand auf 9,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 9,6 Mrd. €) zurückgegangen. Ebenso hat sich der Bestand an Staatsfinanzierungen auf 9,5 Mrd. € (31. Dezember 2021: 10,1 Mrd. €) reduziert.

Das Jahr 2022 war bisher wesentlich von den Unsicherheiten aufgrund des Ukraine-Kriegs geprägt. Zwar konnte nach der Corona-Pandemie eine Stabilisierung erreicht werden, nunmehr stellen aber gestörte Lieferketten, der Fachkräftemangel und zum Teil erhebliche Preissteigerungen die Wirtschaft vor Herausforderungen. Im Umfeld der Immobilienfinanzierungen wirken sich diese Faktoren nachfragedämpfend aus. In dem Zusammenhang ist insbesondere auf die im ersten Halbjahr 2022 sprunghaft gestiegenen Zinsen hinzuweisen. Am Kapitalmarkt wirkten sich insbesondere die Zusagen der EZB zur Stützung der von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Staaten stabilisierend aus.

In den wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren der DZ HYP sind zum 30. Juni 2022 stille Reserven und stille Lasten enthalten. Dem stehen im Rahmen der Gesamtbanksteuerung gegenläufige Effekte aus originären oder derivativen Zinsgeschäften gegenüber. Unter Berücksichtigung der zuordenbaren Zinsabsicherungen verbleiben stille Lasten von 296,4 Mio. € (31. Dezember 2021: 347,2 Mio. €). Die detaillierte Entwicklung der stillen Lasten und Reserven kann dem Anhang entnommen werden. Nach eingehender Prüfung dieses Wertpapierbestands kommt die DZ HYP zu dem Ergebnis, dass keine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Neuinvestitionen in MBS werden seit über einer Dekade nicht mehr getätigt. Der Bestand an MBS im nicht-strategischen Geschäftsfeld ist mit 0,3 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahresende (31. Dezember 2021: 0,3 Mrd. €) unverändert. Das MBS-Portfolio wird durch ein enges Risikomanagement, regelmäßige Einzelanalysen und umfangreiche Stresstest-Simulationen überwacht. Die Entwicklung der wesentlichen Risikofaktoren bestätigt die seit einigen Jahren zu beobachtende Stabilisierung dieses nicht-strategischen Portfolios. Diese Einschätzung ist auch in den Simulationen weiterhin zutreffend. In den nächsten vier Jahren ist von einer Halbierung des MBS-Portfolios aufgrund von Fälligkeiten auszugehen.

Das gesamte Kreditvolumen mit Bezug zu den besonders von der Schuldenkrise betroffenen Staaten und Banken stellt sich wie folgt dar:

Nominalwerte* in Mio. €	Gesamt	
	30.06.2022	31.12.2021
Spanien	1.126	1.156
Italien	1.550	1.556
Portugal	359	554
Gesamt	3.035	3.266

* inkl. staatsverbürgter Unternehmensanleihen, substaatlicher Einheiten und MBS

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 nicht mehr anzuwenden, sondern werden auf Ebene des DZ BANK Konzerns abgedeckt. 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. Durch die Corona-Pandemie gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzlage. Die regulatorischen Anforderungen wurden erfüllt.

Ertragslage

Die positive Ertragsentwicklung der vergangenen Jahre konnte durch den erfolgreichen operativen Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2022 fortgesetzt werden. Da trotz der Corona-Pandemie und der Risiken aus dem Ukraine-Krieg bislang lediglich geringe belegbare Risikokosten vorhanden sind, können vom ausschüttungsfähigen Halbjahresergebnis 2022 nennenswerte Beträge in die allgemeinen Vorsorgereserven eingestellt werden, ohne die prognostizierte anteilige Ergebnisabführung zu unterschreiten.

Dieses vorausgestellt liegt der Zinsüberschuss der DZ HYP im ersten Halbjahr 2022 mit 335,4 Mio. € um 5,4 Mio. € über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2021: 330,0 Mio. €). Maßgeblich für diese Entwicklung sind der Bestandszuwachs in der Immobilienfinanzierung und die damit zusammenhängenden gestiegenen Zinskonditionsbeiträge.

In der betriebswirtschaftlichen Steuerung und der operativen und strategischen Unternehmensplanung verwendet die DZ HYP betriebswirtschaftliche Erfolgsgrößen zur Messung der Profitabilität²⁾ der Bank.

Das Provisionsergebnis liegt mit -9,9 Mio. € um 12,9 Mio. € über dem vergleichbaren Vorjahreswert von -22,8 Mio. €. Dabei wurden 14,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 11,3 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Des Weiteren konnten 10,9 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 4,9 Mio. €) Provisionserträge im Zusammenhang mit einem Offenmarktgeschäft mit der Bundesbank generiert werden. Außerdem entfielen 33,1 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 36,1 Mio. €) auf Aufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	30.06.2022	30.06.2021
Zinsertrag	827,5	856,6
Zinsaufwand	492,2	526,6
Laufende Erträge aus Beteiligungen	0,1	0,0
Zinsüberschuss	335,4	330,0

²⁾ Alternative Leistungskennzahlen im Sinne der von der European Securities and Markets Authority (ESMA) herausgegebenen APM Guidelines; diese sind im Jahresabschluss 2021 entsprechend beschrieben.

Mit 176,7 Mio. € liegt der als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen ausgewiesene Verwaltungsaufwand im ersten Halbjahr 2022 oberhalb des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2021: 161,3 Mio. €). Ein wesentlicher Faktor im Verwaltungsaufwand ist unter anderem die abermals festzustellende Steigerung des Jahresbeitrags zur Bankenabgabe. Dieser liegt mit 48,1 Mio. € um 8,9 Mio. € über dem Vorjahresbeitrag von 39,2 Mio. €. Im Rahmen der Beitragszahlung 2022 wurde wie in den Vorjahren von der 85 Prozent-/15 Prozent-Regelung Gebrauch gemacht, sodass vom Gesamtbeitrag in Höhe von 56,5 Mio. € neben den vorgenannten 48,1 Mio. € weitere 8,4 Mio. € als Barsicherheit bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt wurden. Entlastend wirkt unter anderem der Projekt- und Beratungsaufwand, der sich rückläufig entwickelt hat.

Aufgrund der durch die Preisentwicklung bedingten Erwartung, dass die Zahlungen an die aktuellen und zukünftigen Pensionäre der DZ HYP höher ausfallen, war eine im Vergleich zum Vorjahr um 10,9 Mio. € höhere Dotierung der Pensionsrückstellungen erforderlich. Des Weiteren sind Beiträge zur Sicherungseinrichtung des BVR (Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken) von 11,6 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 12,4 Mio. €) angefallen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis liegt mit 2,5 Mio. € um 3,8 Mio. € über dem Vorjahreswert von -1,3 Mio. €. Diese Erhöhung ist insbesondere auf die im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 3,2 Mio. € niedrigere zinsbedingte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Wie bereits in den Vorjahren waren auch im Berichtszeitraum keine wesentlichen Kreditausfälle zu verzeichnen. Der ausgewiesene Risikovorsorgeaufwand³⁾ von -39,4 Mio. € (1. Halbjahr 2021: -30,2 Mio. €) enthält unter anderem ein Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve von -4,7 Mio. € (1. Halbjahr 2021: -5,1 Mio. €) sowie eine nennenswerte Zuführung zu Reserven gemäß § 340f HGB.

Den erheblichen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, insbesondere in Form von einem deutlich verringerten Wirtschaftswachstum, Inflation, angespannten Lieferketten und allgemeinen Unsicherheiten wird im Wesentlichen durch die Berücksichtigung der vom Researchbereich der DZ BANK aktualisierter makroökonomischer Parameter in der Risikovorsorgeermittlung Rechnung getragen. Zum 30. Juni 2022 wurde die für die Corona-Pandemie berücksichtigte zusätzliche Vorsorge für die Assetklassen Shoppingcenter und Warenhäuser aufgelöst und durch erhöhte Vorsorge für Bauträger und Projektentwickler sowie einen mit gesamthafter wirtschaft-

³⁾ entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“

licher Betrachtung ermittelten Krisenfaktor für das Firmenkundengeschäft abgelöst. Insgesamt wurde unter Berücksichtigung weiterer pauschalierter Wertberichtigungen eine Portfoliowertberichtigung von 10,6 Mio. € ermittelt. Nach Berücksichtigung von Rückstellungen und Einzelwertberichtigungen führt dies zusammengefasst zu einem Kreditrisikoversorbedarf von 14,5 Mio. €.

Der Finanzanlagesaldo⁴⁾ enthält im Wesentlichen einmalige Erträge aus dem Verkauf eines Besserungsscheins im Zusammenhang mit einem in der Vergangenheit wertberichtigten und verkauften Wertpapier in Höhe von 3,2 Mio. €.

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 37,0 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 26,0 Mio. €) zugeführt.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag von 31,6 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 57,3 Mio. €) beinhaltet im Wesentlichen eine Steuerumlage für den Berichtszeitraum in Höhe von 37,8 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 57,2 Mio. €) aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags.

Die sonstigen Steueraufwendungen belaufen sich auf 0,2 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 0,2 Mio. €).

Die DZ HYP weist nach rechnerischer Bedienung der stillen Einlagen einen Nachsteuergewinn von 37,0 Mio. € (1. Halbjahr 2021: 26,0 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.

⁴⁾ 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 2022 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 Kommunalkreditgeschäft 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 2022 stehen insbesondere im direkten Bezug zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die aufgrund der aktuell bestehenden Krisensituation von Unsicherheit geprägt sind.

Mit Blick auf die Corona-Pandemie hat sich der deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt ex post betrachtet robust gezeigt. Die Corona-Schutzmaßnahmen wurden inzwischen weitestgehend zurück-

genommen. Ein mögliches Aufflammen der Pandemie in Form einer „Herbstwelle“ könnte die Gesamtwirtschaft Richtung Jahresende jedoch wieder belasten.

Die Kreditportfolien der Hotel-, Warenhaus- und Shoppingcenterfinanzierungen, für die im Jahr 2021 coronabedingt ein erhöhter Grad an Unsicherheit identifiziert wurde, haben sich im Berichtszeitraum als krisenresistent und solide bestätigt. Die Portfolioqualität ist insgesamt weiterhin stabil. Die Auswirkungen der Pandemie wurden in den vergangenen zwei Jahren sukzessive in den Ertragsprojektionen und Wertermittlungen sowie den Jahresabschlüssen und Ratings der Kreditnehmer berücksichtigt. Im ersten Halbjahr 2022 bestanden für die Assetklassen keine wesentlich erhöhten Unsicherheiten mehr. Gleichwohl ist bei Hotels die Gefahr einer erneut hohen coronabedingten Betroffenheit für den Fall einer wiederholten Infektionswelle und von nachfolgenden staatlichen Schutzmaßnahmen nicht auszuschließen. Hinzu kommt das Risiko, dass sich eine gedämpfte Konjunktorentwicklung und eine steigende Inflation nachteilig auf die zuletzt wieder erhöhte Reisebereitschaft auswirken.

Insgesamt sind bislang keine nennenswerten Risiken oder negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie schlagend geworden; sie können jedoch, sofern diese wieder an Fahrt aufnimmt, für das zweite Halbjahr 2022 sowie nachfolgende Geschäftsjahre weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Daneben stellen im Jahr 2022 die Folgen des Ukraine-Kriegs – beispielsweise die Preissteigerungen bei Energie und Nahrungsmitteln – die deutsche Wirtschaft vor weitere Herausforderungen. Gestörte Lieferketten belasten die Konjunktur zusätzlich, zudem fehlen weiterhin Fachkräfte. Durch fortgesetzt beschränkte Verfügbarkeiten und erhöhte bzw. volatile Preise für Baurohstoffe verteuern sich Neubauvorhaben sowie Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen. Zudem erschweren höhere Zinsen die Kreditaufnahme. Abzuwarten bleiben die mittelfristigen Auswirkungen der aktuellen Entwicklungen und Unsicherheiten auf die Flächennachfrage sowie die Investitionsbereitschaft. Aktuell führen die Unsicherheiten zu einem reduzierten Transaktionsvolumen auf den Immobilienmärkten. Welche Auswirkungen die vorstehenden Themen sowie gegenläufige Entwicklungen aus gegebenenfalls höheren Mieten und Zinsfixierungen bei Bestandsfinanzierungen im Ergebnis auf Cashflows und Werte haben, kann noch nicht final beurteilt werden.

Die Unsicherheiten konzentrieren sich im Besonderen auf die Kundengruppe der Bauträger und Projektentwickler. Deren

Entwicklung im Portfolio der DZ HYP wird eng überwacht. Nennenswerte Risiken sind bisher nicht eingetreten. Hier wirken auf Seiten der Kunden vertragliche Preisgleitklauseln, Lagerhaltungen und ergänzender Eigenkapitaleinsatz kompensierend sowie für die DZ HYP die konservativen Finanzierungsparameter stabilisierend.

Als Sicherheit dienende Objekte mit Lage in der Ukraine, Russland oder Belarus befinden sich nicht im Portfolio der DZ HYP und auch auf Einzelengagementebene sind keine erhöhten Risiken mit direktem oder indirektem Bezug zu diesen Staaten evident.

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.

Im Kapitalmarktgeschäft weist die DZ HYP kein direktes Exposure gegenüber Russland, Belarus oder der Ukraine aus. Gleichwohl sind wirtschaftliche und fiskalische Ausstrahlungseffekte auf die im Bestand befindlichen Engagements durch den Ukraine-Krieg, der sich auch in einer allgemeinen Verunsicherung an den Finanzmärkten niedergeschlagen hat, zu konstatieren. Materielle Auswirkungen für die DZ HYP hätten im Kapitalmarktgeschäft insbesondere Ausfälle im Bestand der Staatsfinanzierungen. Ein Anstieg der Risikoprämien,

vor allem bei europäischen Peripheriestaaten (Portugal, Italien und Spanien), wurde bislang durch die geldpolitischen Maßnahmen der EZB sowie die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie aufgesetzten Hilfsprogramme der Europäischen Union teilweise abgedeckt. Trotz der Gefahr einzelner Rating-Downgrades, erhöhter Spreadvolatilitäten und -niveaus sowie eines weiteren Renditeanstiegs (unter anderem im Zuge von Leitzinserhöhungen der EZB) wird derzeit nicht von einem Ausfall im Kapitalmarkt-Portfolio ausgegangen. 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.

ESG-Risiken (Nachhaltigkeitsrisiken), das heißt Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Klima und Umwelt („E“ für Environment), Soziales („S“) oder Unternehmensführung („G“ für Governance), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf

die Reputation haben kann, werden in der DZ BANK Gruppe als Treiber wesentlicher Risikoarten erachtet. ESG-Risiken können die Werthaltigkeit von Sicherheiten für Kreditengagements beeinträchtigen oder die zukünftige Ertragskraft der Kreditnehmer bei Immobilienfinanzierungen schmälern. Die Messung und Steuerung dieser Risiken wird daher entlang der aufsichtlichen Anforderungen vorangetrieben.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Chancen und Risiken erwartet die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen leicht unter dem Vorjahresniveau. In der Finanzplanung 2022 sind Wertberichtigungen auf Immobilienfinanzierungen mit einem hohen zweistelligen Millionenbetrag berücksichtigt. 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 2022 bei 100 Mio. € und für die Folgejahre oberhalb davon prognostiziert.

VERKÜRZTE BILANZ

AKTIVA

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Forderungen an Kreditinstitute	2.667	3.931
a) Hypothekendarlehen	15	16
b) Kommunalkredite	78	104
c) andere Forderungen	2.574	3.811
Forderungen an Kunden	67.536	67.352
a) Hypothekendarlehen	53.259	52.825
b) Kommunalkredite	11.425	11.804
c) andere Forderungen	2.852	2.723
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	9.042	9.834
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	7.764	8.301
aa) von öffentlichen Emittenten	5.819	5.981
ab) von anderen Emittenten	1.945	2.320
b) eigene Schuldverschreibungen	1.278	1.533
Beteiligungen	1	1
Anteile an verbundenen Unternehmen	2	2
Treuhandvermögen	26	26
Immaterielle Anlagewerte	2	3
Sachanlagen	212	209
Sonstige Vermögensgegenstände	85	64
Rechnungsabgrenzungsposten	468	209
Bilanzsumme	80.041	81.631

PASSIVA

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.290	31.834
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.183	1.591
b) öffentliche Namenspfandbriefe	1.075	1.056
c) andere Verbindlichkeiten	28.032	29.187
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	13.038	13.814
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	4.861	5.009
b) öffentliche Namenspfandbriefe	6.819	7.218
c) andere Verbindlichkeiten	1.358	1.587
Verbriefte Verbindlichkeiten	33.049	32.510
a) Hypothekenspfandbriefe	27.997	26.804
b) öffentliche Pfandbriefe	3.524	4.147
c) sonstige Schuldverschreibungen	1.528	1.559
Treuhandverbindlichkeiten	26	26
Sonstige Verbindlichkeiten	181	317
Rechnungsabgrenzungsposten	526	273
Rückstellungen	330	268
Nachrangige Verbindlichkeiten	10	35
Fonds für allgemeine Bankrisiken	829	792
Eigenkapital	1.762	1.762
Bilanzsumme	80.041	81.631
Eventualverbindlichkeiten	233	402
Andere Verpflichtungen	7.477	7.331

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2022	01.01. bis 30.06.2021
Zinserträge	827,6	856,6
Zinsaufwendungen	492,2	526,6
Zinsüberschuss	335,4	330,0
Provisionserträge	29,8	21,6
Provisionsaufwendungen	39,7	44,4
Provisionsergebnis	-9,9	-22,8
Rohergebnis	325,5	307,2
Verwaltungsaufwendungen	176,7	161,3
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	173,3	158,0
Personalaufwand	63,5	49,0
andere Verwaltungsaufwendungen	109,8	109,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,4	3,3
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2,5	-1,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	39,5	30,2
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	1,8	2,4
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	113,6	116,8
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	37,0	26,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	31,6	57,3
Sonstige Steuern	0,2	0,2
Aufgrund von Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	7,8	7,3
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abzuführende Gewinne	37,0	26,0

VERKÜRZTER ANHANG

Grundlagen zur Aufstellung des Halbjahresabschlusses

Der Halbjahresabschluss der DZ HYP zum 30. Juni 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Es werden 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 2021 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 2022 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden befolgt wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Dementsprechend wurden seitdem keine Methoden geändert.

Angaben zur Ermittlung der handelsrechtlichen Risikovorsorge

Im Rahmen der Corona-Pandemie wurden die etablierten Modelle und Prozesse zur Ermittlung der erwarteten handelsrechtlichen Verluste beibehalten, die sich an IFRS 9 orientieren.

Die Kreditportfolien der DZ HYP wurden bereits in den beiden vergangenen Jahren hinsichtlich möglicher wesentlicher Auswirkungen infolge des Infektionsgeschehens sowie der Schutzmaßnahmen aufgrund der Corona-Pandemie analysiert. Insbesondere

im gewerblichen Immobilienportfolio mit Hauptobjekt der Assetklassen Shoppingcenter sowie Warenhäuser sind die Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Betreiber infolge der Pandemie sowie der initiierten Schutzmaßnahmen zunächst als ungewiss identifiziert worden. Das erhöhte Ausfallrisiko für diese Assetklassen hat sich nicht bestätigt. Mittlerweile werden die Auswirkungen etwaiger neuer Corona-Maßnahmen vor dem Hintergrund der bisher geübten Praxis als moderat angesehen, sodass das qualitative Stage-Kriterium für diese Assetklassen aufgelöst werden konnte. Als Folgewirkung der gestiegenen Zinsen und Inflationsraten sowie der Verknappung der Baumaterialien hat die DZ HYP für die Assetklassen Bauträger und Projektentwickler ein erhöhtes Ausfallrisiko identifiziert und in der Risikovorsorge berücksichtigt.

Zudem wurden die makroökonomischen Beeinträchtigungen durch die bereits 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 2022 sind in den nicht zum strengen Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapieren im Anlagevermögen mit einem Buchwert von 2.985,1 Mio. € (31. Dezember 2021: 407,5 Mio. €) und einem Zeitwert von 2.814,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 379,7 Mio. €) außerplanmäßige Abschreibungen von 170,6 Mio. €

(31. Dezember 2021: 27,9 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 gehen wir davon aus, dass die im Rahmen der Corona-Pandemie beschlossenen Wiederaufbauprogramme für Stabilität sorgen werden.

Die stillen Lasten und Reserven bezogen auf den gesamten Anlagebestand an börsenfähigen Wertpapieren belaufen sich saldiert auf 349,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 1.449,5 Mio. €) stille Reserven. Diese saldierte stille Reserve erklärt sich in Höhe von 645,9 Mio. € (31. Dezember 2021: 1.796,7 Mio. €) aus der Swapkurvenveränderung (Rückgang des allgemeinen Marktzinsniveaus in den vergangenen Jahren) und in Höhe von -296,4 Mio. € (31. Dezember 2021: -347,2 Mio. €) aus der im Vergleich zu den Erwerbszeitpunkten der Wertpapiere schlechteren Kreditrisikobewertung. Während die aus der Swapkurvenveränderung resultierenden Wertänderungen der Wertpapiere bei der DZ HYP im Rahmen der Zinsrisikosteuerung (Gesamtbanksteuerung) durch gegenläufige originäre oder derivative Zinsgeschäfte kompensiert werden, wirken sich die kreditrisikobedingten Wertänderungen der Wertpapiere unmittelbar auf die Höhe der stillen Lasten und Reserven aus. Da Störungen der Zins- und Tilgungsleistungen nach derzeitiger Einschätzung der Bank nicht zu erwarten sind, ist auch bei isoliertem Blick auf den rein kreditrisikobedingten Wertverlust keine Abschreibung vorzunehmen.

Nachtragsbericht

In der Zeit vom 1. Juli bis zum 16. August 2022 (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 16. August 2022

DZ HYP AG



Dr. Georg Reutter
Vorsitzender



Sabine Barthauer



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 2022, 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 16. August 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Gero Martens
Wirtschaftsprüfer



ppa. Uwe Gollum
Wirtschaftsprüfer

PERSONEN UND ANSCHRIFTEN

Vorstand

Dr. Georg Reutter (Vorsitzender)
Sabine Barthauer
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 Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel.: +49 40 3334-3778

Immobilienzentrum Frankfurt

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

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

Postadresse:
CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 750676-51

Regionalbüro Leipzig

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

Regionalbüro Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel.: +49 251 4905-7314

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.: +49 251 4905-3830

DZ HYP Hamburg

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

DZ HYP Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main
Tel.: +49 211 220499-5833

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

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 Hamburg

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

DZ HYP Frankfurt

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

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

Öffentliche Kunden

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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de