

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2024

30. Juni 2024



## ENTWICKLUNG NEUGESCHÄFT

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2024	01.01. bis 30.06.2023
<b>Firmenkunden</b>	<b>3.206</b>	<b>3.058</b>
<b>Privatkunden</b>	<b>452</b>	<b>349</b>
<b>Öffentliche Kunden</b>	<b>231</b>	<b>219</b>

## BESTANDSENTWICKLUNG

in Mio. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Bilanzsumme</b>	<b>76.537</b>	<b>77.477</b>
<b>Immobilienkredite</b>	<b>57.156</b>	<b>56.902</b>
<b>Originäre Kommunalkredite</b>	<b>8.487</b>	<b>8.785</b>
<b>Wertpapiergeschäft</b>	<b>8.538</b>	<b>9.007</b>
<b>Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen</b>	<b>49.187</b>	<b>49.880</b>
<b>Eigenmittel</b>	<b>2.066</b>	<b>1.896</b>
<b>Gesamtkapitalquote in %</b>	<b>12,9</b>	<b>12,4</b>
<b>Harte Kernkapitalquote in %</b>	<b>12,4</b>	<b>11,9</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2024	01.01. bis 30.06.2023
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>358,7</b>	<b>366,9</b>
<b>Provisionsergebnis</b>	<b>-2,5</b>	<b>-6,2</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>130,3</b>	<b>155,8</b>
<b>Sonstiges betriebliches Ergebnis</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Risikovorsorge</b>	<b>-41,3</b>	<b>-21,9</b>
<b>Finanzanlagesaldo</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>192,1</b>	<b>190,6</b>
<b>Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>55,0</b>	<b>44,0</b>
<b>Steueraufwand</b>	<b>82,1</b>	<b>102,2</b>
<b>Teilgewinnabführung</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abzuführende Gewinne</b>	<b>55,0</b>	<b>44,0</b>

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Anzahl	30.06.2024	31.12.2023
<b>im Durchschnitt</b>	<b>892</b>	<b>862</b>

# INHALT

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

# GRUSSWORT DES VORSTANDS

## Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einer rückläufigen Wirtschaftsentwicklung im Vorjahr zeigte die deutsche Konjunktur zu Beginn des laufenden Jahres einen vorsichtigen Aufwärtstrend. Das Bruttoinlandsprodukt war wieder positiv und wichtige Stimmungsindikatoren, insbesondere in der Industrie, dem Baugewerbe und dem Dienstleistungssektor, hellten sich auf. Gleichwohl zeigte das zweite Quartal die Anfälligkeit dieser Erholung. Gerade die Bautätigkeiten, die im Winter noch von den milden Temperaturen profitieren konnten, ließen wieder nach. Gemeinsam mit anderen Faktoren waren die Herausforderungen der Bauwirtschaft ursächlich für ein leicht rückläufiges Bruttoinlandsprodukt in den Monaten April bis Juni. Angesichts der momentan verhaltenen Stimmung unter Verbrauchern und Unternehmen ist für die zweite Jahreshälfte kaum von einer nennenswert positiven Wirtschaftsentwicklung auszugehen. Auch die erste vorsichtige Zinssenkung der Europäischen Zentralbank im Juni war zwar ein wichtiges, stabilisierendes Zeichen in die Märkte, blieb jedoch erwartungsgemäß ohne erkennbare Auswirkungen auf die Konjunktur.

Spürbarer ist der Aufwärtstrend an den Immobilienmärkten. Die seit Jahresbeginn langsam zurückkehrende Zuversicht der Branche spiegelte sich zuletzt auch in den Zahlen wider. Am Investmentmarkt konnten die Transaktionen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund zehn Prozent zulegen. Die Preisanpassungen dürften im laufenden Jahr weitestgehend abgeschlossen sein und die Immobilienwerte ihren Boden gefunden haben. Auch auf dem privaten Wohnimmobilienmarkt verlangsamte sich zuletzt der Rückgang der Kaufpreise, während die Mieten unverändert dynamisch anstiegen. 2024 scheint vor diesem Hintergrund das vielzitierte „Übergangsjahr“ zu sein, in dem die Herausforderungen der vergangenen Jahre zu spüren sind, während parallel bereits die Belebung der Märkte beginnt.

Wir freuen uns, dass wir unser Neugeschäft unter dem Einfluss der skizzierten Entwicklungen mit einem Volumen von rund 3,9 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht ausbauen konnten. Auch das Vermittlungsgeschäft in der privaten Baufinanzierung verzeichnete einen Zuwachs. Gleiches gilt für das gemeinschaftlich getätigte Kreditgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken im Firmenkundenbereich. Wir sind stolz auf die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Partnerbanken.

Anhaltend robust zeigt sich unsere Ertragslage. Die auf weiterhin moderatem Niveau befindliche Risikolage bestätigt die Angemessenheit unserer Kreditrisikostrategie und die Tragfähigkeit unseres Geschäftsmodells.

Eine unverändert bedeutende Rolle spielt für uns das Thema Nachhaltigkeit. Im Geschäftsfeld Privatkunden haben wir das Produktmerkmal „Eco“ eingeführt, das bei der Beleihung privat genutzter Immobilien mit einem Endenergiebedarf von maximal 50 kWh/m<sup>2</sup> einen attraktiven Zinsabschlag bietet. Im Firmenkundengeschäft wird das Ziel, die Emissionen unseres Portfolios zu senken, durch detaillierte Betrachtungen der Klima- und Umweltrisiken mit entsprechendem individuellem Einfluss auf die Konditionsgestaltung unterstützt. Fest etabliert sind wir inzwischen im Bereich der Refinanzierung als Emittent Grüner Pfandbriefe. Zuletzt konnten wir im Juli dieses Jahres erneut erfolgreich einen Grünen Hypothekendarlehenbrief platzieren.

Auch das Thema digitale Transformation begleitet uns weiterhin und wir arbeiten daran, entsprechende Prozesse zu implementieren. Das umfangreiche Projekt „FK Digital“ mit dem Ziel einer neuen, digitalen Kreditbearbeitung im Firmenkundengeschäft verläuft planmäßig. Im Geschäftsfeld Privatkunden haben wir mit VR-BaufiComfort ein Produkt eingeführt, das unser Serviceangebot deutlich erweitert. Dadurch können sich die Volksbanken und Raiffeisenbanken auf die Kundenberatung konzentrieren. Eine nachgelagerte Antragsprüfung durch uns bietet ihnen einen schnellen und zuverlässigen Finanzierungsprozess und ermöglicht somit eine effiziente Kreditbearbeitung. Geschäftsfeldübergreifend stellen wir zudem zahlreiche Ressourcen in nachgelagerten Bereichen zur Verfügung, die unser Haus bei verschiedenen Projekten in eine digitale Zukunft führen.

Wir spüren die Motivation der Akteure auf den Immobilienmärkten, neue Chancen zu ergreifen. Ihnen stehen wir als verlässlicher Finanzierungspartner zur Seite, halten dabei jedoch stets strukturelle Herausforderungen sowie die Risiken im Blick. Ebenso spüren wir die Begeisterung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Zukunftsthemen der Bank zu gestalten. Beides erfüllt uns insgesamt mit einer großen Zuversicht für die zweite Jahreshälfte 2024.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Vorstand der DZ HYP



Sabine Barthauer  
Vorsitzende



Jörg Hermes



Stefan Schrader

# WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft hat sich im ersten Quartal 2024 zunächst leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist von Januar bis März um 0,2 Prozent gegenüber dem Vorquartal angestiegen. Nach einem Rückgang von 0,4 Prozent im Schlussquartal 2023 konnte damit eine technische Rezession vermieden werden. Neben den Exporten trugen auch die Bauinvestitionen zu dem erfreulichen Quartalsergebnis bei. Allerdings profitierte die Bautätigkeit auch stark vom milden Wetter im Januar und Februar des Berichtszeitraums.

Im zweiten Quartal 2024 hat sich die gute Baukonjunktur nicht fortgesetzt. Vielmehr wurde die Bauwirtschaft weiterhin von den immer noch hohen Zinsen, gestiegenen Baukosten und der rückläufigen privaten Baunachfrage belastet. Auch das verarbeitende Gewerbe konnte sich noch nicht von den Problemen des Vorjahres befreien. Die immer noch schwache Auftragsentwicklung gab wenig Spielraum für eine durchgreifende Erholung der Industrieproduktion. Zudem blieb der private Konsum verhalten. Trotz einer im Vergleich zum Vorjahr deutlich niedrigeren Inflationsrate und kräftig gestiegener Tariflöhne hielten sich die privaten Haushalte mit stärkeren Konsumausgaben noch zurück. Die Um-

sätze im Einzelhandel stiegen von Januar bis April nur moderat. Dagegen nahmen die Umsätze im Dienstleistungsgewerbe jenseits des Einzelhandels seit Jahresbeginn deutlich zu und entwickelten sich damit zu einer maßgeblichen Konjunkturstütze. Im zweiten Quartal 2024 sank das Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Angaben um 0,1 Prozent zum Vorquartal.

Die gesamtwirtschaftliche Leistung stagnierte damit im Durchschnitt des ersten Halbjahres 2024 preisbereinigt gegenüber dem zweiten Halbjahr 2023. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 ergab sich ein Rückgang in Höhe von 0,1 Prozent.

Auch die Konjunktur im Euro-Raum entwickelte sich zum Jahresanfang 2024 positiv. Das BIP in der Europäischen Währungsunion (EWU) stieg im ersten Quartal 2024 um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Damit konnte nach dem leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung im dritten und vierten Quartal 2023 eine Fortsetzung der Wachstumsschwäche vermieden werden. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2024 haben sich wichtige Stimmungsindikatoren für die Euro-Raum-Konjunktur verbessert, wobei es allerdings immer wieder zu einzelnen Rückschlägen kam. Damit kann noch

nicht von einem durchgreifenden und kräftigen Konjunkturaufschwung gesprochen werden, jedoch setzte sich die wirtschaftliche Erholung nach dem positiven ersten Quartal 2024 auch im zweiten Quartal weiter fort. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 Prozent. Im gesamten ersten Halbjahr 2024 fiel damit die Wirtschaftsleistung um 0,5 Prozent höher aus als im zweiten Halbjahr 2023.

Die Bauzinsen für Immobiliendarlehen sind zu Beginn des Jahres 2024 wieder gesunken, nachdem sie im vergangenen Jahr stetig angestiegen waren. Im Januar betrug der durchschnittliche Zinssatz bei einer Sollzinsbindung von zehn Jahren 3,4 Prozent und bei 15 Jahren 3,5 Prozent. Im Laufe des Berichtszeitraums legte er wieder leicht zu lag im Juni 2024 bei 3,7 Prozent bzw. 3,8 Prozent. Die Leitzinsen hat die Europäische Zentralbank (EZB) dagegen im Juni 2024 erstmals seit Mitte 2022 wieder um 0,25 Prozentpunkte gesenkt (s. auch Kapitalmarktentwicklung im Kapitel Refinanzierung auf S.14).

Quelle (primär): DZ BANK

# IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

## Gewerbeimmobilienmarkt

An den Immobilieninvestmentmärkten war im ersten Halbjahr 2024 ein Aufwärtstrend zu verbuchen. Nach einem insgesamt verhaltenen Vorjahr steigerte sich das Transaktionsgeschehen vor allem von April bis Juni 2024 – auf 9,4 Mrd. € Quartalsumsatz. Trotz der schwachen ersten drei Monate mit 6,3 Mrd. € bzw. einem Minus von 19 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum beläuft sich der Umsatz mit Gewerbeimmobilien von Januar bis Juni damit auf 15,7 Mrd. €, was einem Plus von zehn Prozent gegenüber der ersten Jahreshälfte 2023 entspricht. Die Entwicklungen stehen weiterhin im Zeichen herausfordernder Marktbedingungen. Das macht sich insbesondere in Restrukturierungen bemerkbar. Auch die anhaltende Inflation, unverändert hohe Baukosten und das nach wie vor herausfordernde Zinsniveau blieben von hoher Bedeutung. Die erste Zinssenkung der EZB Anfang Juni führte zwar zu Erleichterung an den Märkten, löste aber keinen Überschwang aus, da sie bereits erwartet und eingepreist worden war.

Der Anstieg des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2024 ist in erster Linie auf Einzeltransaktionen zurückzuführen,

durch die 11,5 Mrd. € umgesetzt wurden – und damit 26 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anteil an Portfoliodeals sank weiter auf nunmehr 4,2 Mrd. € bzw. minus 19 Prozent. Die Dealgröße stieg derweil: 31 Transaktionen beliefen sich auf jeweils mehr als 100 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 23 Deals).

Der Blick auf die sieben Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München offenbart ebenfalls eine Steigerung – um 29 Prozent höher fiel der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Die erzielten 8,4 Mrd. € entsprechen einem Anteil am bundesweiten Transaktionsvolumen von 53 Prozent (erstes Halbjahr 2023: 45 Prozent). Berlin bleibt an der Spitze und erfährt eine Umsatzsteigerung um 67 Prozent auf rund 3,5 Mrd. €. Es folgen München (1,8 Mrd. € bzw. plus 63 Prozent), Düsseldorf (750 Mio. € bzw. plus 27 Prozent), Frankfurt (730 Mio. € bzw. plus 14 Prozent), Hamburg (710 Mio. € bzw. minus 14 Prozent), Köln (600 Mio. € bzw. plus 36 Prozent) und Stuttgart (310 Mio. € bzw. minus 62 Prozent).

An die Spitze der beliebtesten Nutzungsart setzte sich die Assetklasse der gewerblich



genutzten Wohnimmobilien (Living) mit 3,7 Mrd. € (von denen 3,4 Mrd. € auf Wohnimmobilien und knapp 300 Mio. € auf Healthcare-Immobilien entfallen), gefolgt von Logistik mit 3,4 Mrd. € und Büro mit gut 3,0 Mrd. €.

Der Anteil von **Logistik- und Industrieimmobilien** belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf 22 Prozent. Im Vorjahreszeitraum war der Anteil mit 15 Prozent wie auch das Umsatzvolumen mit rund 2,2 Mrd. € deutlich niedriger. Die aggregierte Nettoanfangsrendite (Spitzenrendite) in 1A-Lagen dieses Segments betrug zur Jahresmitte über alle sieben Metropolen rund 4,4 Prozent und hat sich damit seit Jahresanfang nicht bewegt. Im zweiten Quartal 2023 wurden noch gut 4,0 Prozent erzielt.

**Büroimmobilien** fielen trotz gestiegenen Transaktionsvolumens im Ranking der Assetklassen vom zweiten auf den dritten Rang zurück. Nach knapp 3 Mrd. € im ersten Halbjahr 2023 (21 Prozent des Transaktionsvolumens) wurden in der ersten Hälfte 2024 gut 3 Mrd. € (19 Prozent) umgesetzt. Die Spitzenrendite lag im zweiten Quartal im Durchschnitt der sieben Top-Standorte bei knapp 4,4 Prozent. Mitte 2023 waren es noch rund 3,8 Prozent.

Der Bürovermietungsmarkt hat sich im Berichtszeitraum mit einem Flächenumsatz

von rund 1,27 Mio. Quadratmetern – das entspricht einem Plus von 9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum – wieder belebt. Mit Blick auf die Top-Standorte ergibt sich ein differenziertes Bild: Während Hamburg ein Minus um 17 Prozent auf 197.000 Quadratmeter verbuchte, war es in Stuttgart ein Plus von 45 Prozent auf 93.700 Quadratmeter. Die grundsätzlich positive Tendenz führen Marktexperten auf den robusten Arbeitsmarkt zurück. Vor allem weil Unternehmen bei Anmietungen mehr auf Qualität denn auf Quantität setzten, stieg der Leerstand im Berichtszeitraum in den sieben Metropolen auf 6,1 Mio. Quadratmeter bzw. auf eine Leerstandsquote von 6,2 Prozent. Das sind 0,9 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. In Düsseldorf war mit 10,0 Prozent ein zweistelliger Wert zu verzeichnen. In Frankfurt standen zur Jahresmitte 8,7 Prozent der Flächen leer. In den anderen Immobilienhochburgen lagen die Leerstände zum 30. Juni 2024 zwischen 3,5 Prozent (Köln) und 6,2 Prozent (München Region).

In **Einzelhandelsimmobilien** flossen knapp 2,6 Mrd. €. Mit einem Anteil von 16 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen waren sie damit die viertnachgefragteste Assetklasse. Dies ist allerdings auch auf die größte Transaktion des ersten Halbjahres zurückzuführen, den Verkauf des KaDeWe in Berlin. Am Ranking änderte sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nichts,

als gut 1,9 Mrd. € bzw. 13 Prozent des Umsatzes in Einzelhandelsobjekte investiert wurden. Die Spitzenrenditen bewegten sich im Berichtszeitraum zwischen 3,5 Prozent bei Geschäftshäusern und 5,9 Prozent bei Fachmärkten.

Aufwärts ging es auch am **Hotelinvestmentmarkt**, der von Januar bis Juli 2024 einen Umsatz von 432 Mio. € verbuchte (1. Halbjahr 2023: 384 Mio. €). Vor allem im zweiten Quartal zog die Dynamik an. Vom Transaktionsvolumen in Höhe von 257 Mio. € in diesem Zeitraum waren 130 Mio. € auf zwei gehandelte Portfolios zurückzuführen. Im Übrigen gab es sieben Einzeldeals. Vor allem Value-Add-Produkte standen im Fokus der Investoren – auf sie entfielen 72 Prozent des Handelsvolumens, der Rest auf Core-Objekte. Als Käufer traten insbesondere Private-Equity-Investoren (fast 40 Prozent) und Hotelbetreiber (26,5 Prozent) auf.

Am **gewerblichen Wohninvestmentmarkt** zeigte sich Richtung Jahresmitte ebenfalls eine zunehmende Transaktionsstätigkeit. Im ersten Halbjahr wurden Wohnobjekte und -portfolios für 3,4 Mrd. € gehandelt, davon allein 2,6 Mrd. € im zweiten Quartal. Im Vorjahresvergleich ist damit ein Rückgang um knapp ein Viertel zu konstatieren (1. Halbjahr 2023: 4,5 Mrd. €). Das im zweiten Quartal anziehende Transaktionsgeschehen ließ sich vor allem in

der Anzahl der Abschlüsse beobachten – 80 waren es von April bis Juni, nach 45 in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres. Prägend waren dabei kleinteilige Transaktionen mit einer durchschnittlichen Dealgröße von rund 33 Mio. €. Es gab aber auch zwei großvolumige Transaktionen in Berlin. Im Fokus der Investoren standen weiterhin die Metropolregionen. Die Renditen zeigten im Berichtszeitraum eine uneinheitliche Entwicklung – bei Top-Produkten leicht sinkende Spitzenrenditen, in guten Lagen ein leichter Anstieg.

### Private Wohnimmobilienmärkte

Nachdem das veränderte Zinsumfeld, steigende Baukosten und Verunsicherung infolge politischer Debatten Eigentümer und Kaufwillige zuletzt zögerlicher agieren ließen, kam in die privaten Wohnimmobilienmärkte im Berichtszeitraum etwas Schwung. Erkennbar war dies neben einer erhöhten Kaufnachfrage unter anderem an einer leicht wachsenden Nachfrage nach privaten Immobilienkrediten.

Die Preise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser waren im Berichtszeitraum weiter rückläufig. Gegenüber den jeweils vorangehenden drei Monaten gingen die Indizes im Durchschnitt aller Baujahre im ersten Quartal um 0,8 Prozent bzw. 0,5 Prozent und im zweiten Quartal um 0,4 Prozent bzw.

0,5 Prozent zurück. Im Vergleich zum Vorjahresquartal belief sich der Rückgang zur Jahresmitte auf minus 3,6 Prozent bei Eigentumswohnungen und minus 4,6 Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Indizes für Mietwohnungen stiegen derweil weiter an – im ersten Quartal um 1,5 Prozent gegenüber dem vorangegangenen Quartal und um 5,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal sowie im zweiten Quartal um 1,4 bzw. 5,6 Prozent dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Treiber dessen sind auch die unvermindert steigenden Mieten. Die inserierten Mieten im Neubau wuchsen in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres gegenüber dem

Vorquartal in den kreisfreien Städten um 1,9 Prozent an, in den Landkreisen um 1,5 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beträgt das Plus deutschlandweit 5,6 Prozent. Im zweiten Quartal des Berichtsjahres stellten sich die Werte mit 1,6 Prozent sowie 1,2 Prozent bzw. 5,8 Prozent ähnlich dar. Spitzenreiter war München (erstes Quartal: 21,38 € pro Quadratmeter, zweites Quartal: 21,81 € pro Quadratmeter). Es folgen Berlin (18,31 € bzw. 18,69 €), Frankfurt am Main (18,14 € bzw. 18,31 €), Stuttgart (16,33 € bzw. 16,77 €), Hamburg (15,55 € bzw. 16,00 €) und Köln (15,09 € bzw. 15,28 €).

Quellen (u.a.): Jones Lang LaSalle (JLL), Empirica

# KREDITGESCHÄFT

Die DZ HYP hat im Berichtszeitraum in allen Geschäftsfeldern insgesamt ein Neugeschäftsvolumen von 3.889 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 3.626 Mio. €) erzielt. Davon entfielen 3.658 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 3.407 Mio. €) auf die Finanzierung von Immobilien und 231 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 219 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 2024 erzielte die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen von 3.206 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 3.058 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfiel der überwiegende Teil mit 2.933 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 2.729 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In den Auslandsmärkten Großbritannien und Niederlande generierte die Bank im Berichtszeitraum Neugeschäft in Höhe von 273 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 329 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 institutio-

nelle 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 2024 bei insgesamt 1.600 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 1.501 Mio. €).

Das Immobilienkreditgeschäft mit **Privatkunden** entwickelte sich über Vorjahresniveau. Im Berichtszeitraum lag das Neuzusatzvolumen der DZ HYP bei 452 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 349 Mio. €). Ein bedeutender Anteil der Finanzierungen wurde über die Vertriebsplattformen GENOPACE, BAUFINEX und Europace vermittelt. Dies unterstreicht das kontinuierlich wachsende Plattformgeschäft. Zudem erfolgten Finanzierungen auch über das bewährte Kernbankverfahren agree21.

## 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 unselbstständigen Eigenbetrieben, die bundesweit betreut werden. Im Berichtszeitraum generierte die DZ HYP Neugeschäft in Höhe von 231 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 219 Mio. €). Davon entfielen 130 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 132 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 101 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 87 Mio. €) auf das Direktgeschäft.

# REFINANZIERUNG

## Entwicklung an den Kapitalmärkten

Das Kapitalmarktgeschehen im ersten Halbjahr 2024 wurde von geldpolitischen Themen und geopolitischen Ereignissen bestimmt, die in der Folge zu erhöhter Volatilität am Markt führten. Während die Erwartung an mögliche Zinssenkungen sowohl dies- als auch jenseits des Atlantiks im Laufe des ersten Quartals aufgrund der weiterhin über dem Zielkorridor liegenden Inflationsdaten schrittweise ausgepreist wurde, war das zweite Quartal von hoher Unsicherheit hinsichtlich des weiteren Vorgehens der Zentralbanken gekennzeichnet. Im Juni reduzierte die EZB den Leitzins (Einlagensatz) um 25 Basispunkte auf 3,75 Prozent.

Ungeachtet dessen stellte der Markt für gedeckte Anleihen abermals seine Stabilität und Verlässlichkeit unter Beweis. So wurden in den ersten sechs Monaten 2024 im Bereich der EUR-Benchmarkanleihen 107,5 Mrd. € platziert (30. Juni 2023: 140 Mrd. €).

## Emissionsgeschehen der DZ HYP

Die DZ HYP beobachtete den Markt aufmerksam und nutzte im ersten Halbjahr 2024 drei Emissionsfenster für die Platzierung von Hypothekendarlehen im Benchmarkformat in Höhe von insgesamt 1,75 Mrd. €, die durchweg sehr positiv von den Investoren aufgenommen wurden. Den Auftakt machte dabei eine siebenjähri-

ge Anleihe über 750 Mio. €, die im Januar 2024 an den Markt gebracht wurde. Im Februar folgte ein Hypothekendarlehen über 500 Mio. € mit einer Laufzeit von knapp zehn Jahren sowie eine achtjährige Emission im April mit gleichem Volumen.

Zudem stockte die DZ HYP im Benchmarksegment zwei Anleihen um insgesamt 250 Mio. € auf.

Darüber hinaus konnten im Berichtszeitraum weitere 214,5 Mio. € an Darlehen in Form von Privatplatzierungen begeben werden, darunter 43 Mio. € an öffentlichen Darlehen. Damit beläuft sich das Gesamtvolumen an gedeckten Darlehen für das erste Halbjahr 2024 auf etwas mehr als 2,2 Mrd. € (30. Juni 2023: 2,6 Mrd. €).

Im Segment der ungedeckten Refinanzierung begab die DZ HYP im Berichtszeitraum Emissionen in Höhe von 2,2 Mrd. € (30. Juni 2023: 1,5 Mrd. €), die zu großen Teilen innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe abgesetzt wurden.

Der Gesamtumfang der ausstehenden Darlehen lag zum 30. Juni 2024 bei 44,2 Mrd. € (30. Juni 2023: 43,5 Mrd. €). Davon entfielen 35,2 Mrd. € auf Hypothekendarlehen (30. Juni 2023: 33,8 Mrd. €) und 9,1 Mrd. € auf öffentliche Darlehen (30. Juni 2023: 9,7 Mrd. €). Der Gesamtbestand ungedeckter Refinanzierungsmittel betrug zum Stichtag 30. Juni 2024 22,7 Mrd. € (30. Juni 2023: 20,9 Mrd. €).

# VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DZ HYP hat sich im ersten Halbjahr 2024 um 1,0 Mrd. € auf 76,5 Mrd. € vermindert. Dabei war im Immobilienkreditgeschäft ein Bestandsaufbau um 0,3 Mrd. € auf 57,2 Mrd. € (31. Dezember 2023: 56,9 Mrd. €) zu verzeichnen.

Der Bestand im originären Kommunalkreditgeschäft ist im ersten Halbjahr 2024 auf 8,5 Mrd. € (31. Dezember 2023: 8,8 Mrd. €) zurückgegangen. Im Wertpapiergeschäft ist eine Bestandsminderung im Berichtszeitraum auf 8,5 Mrd. € (31. Dezember 2023: 9,0 Mrd. €) zu verzeichnen.

### ENTWICKLUNG DES KREDITBESTANDS

in Mio. €			Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
	30.06.2024	31.12.2023	Mio. €	%
<b>Immobilienkredite<sup>*)</sup></b>	<b>57.156</b>	<b>56.902</b>	254	0,4
<b>Originäre Kommunalkredite<sup>**)</sup></b>	<b>8.487</b>	<b>8.785</b>	-298	-3,4
<b>Wertpapiergeschäft<sup>***)</sup></b>	<b>8.538</b>	<b>9.007</b>	-469	-5,2
<b>Insgesamt</b>	<b>74.181</b>	<b>74.694</b>	-513	-0,7

<sup>\*)</sup> Hypothekendarlehen inkl. kurzfristiger grundpfandrechtlich besicherter Forderungen

<sup>\*\*)</sup> Kreditgeschäft mit direkter Haftung von deutschen kommunalen Gebietskörperschaften bzw. deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetrieben

<sup>\*\*\*)</sup> 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) bezogen auf die DZ HYP für das Jahr 2024 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 2024 wie folgt entwickelt:

### ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	30.06.2024	30.06.2023
<b>Zinsertrag</b>	<b>1.017,5</b>	<b>904,7</b>
<b>Zinsaufwand</b>	<b>659,0</b>	<b>537,9</b>
<b>Laufende Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>358,7</b>	<b>366,9</b>

## Ertragslage

Die positive Ertragsentwicklung der vergangenen Jahre konnte durch den erfolgreichen operativen Geschäftsverlauf der DZ HYP im ersten Halbjahr 2024 fortgesetzt werden. Trotz des gestiegenen Zinsniveaus konnte das im Berichtszeitraum erzielte Betriebsergebnis abermals das auskömmliche Niveau des Vorjahreszeitraums erreichen. Vom ausschüttungsfähigen Halbjahresergebnis 2024 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 Profitabilität<sup>1)</sup> der Bank. Die steuerungsrelevanten Größen entwickeln sich entsprechend der Prognose bzw. liegen darüber.

<sup>1)</sup> Alternative Leistungskennzahlen im Sinne der von der European Securities and Markets Authority (ESMA) herausgegebenen APM Guidelines; diese sind im Jahresabschluss 2023 entsprechend beschrieben.



Mit 358,7 Mio. € liegt der Zinsüberschuss der DZ HYP im ersten Halbjahr 2024 um 8,2 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2023: 366,9 Mio. €). Gründe hierfür sind unter anderem die Aufnahme höher verzinsster Nachranganleihen und geringere Zinserträge im Rahmen der Liquiditätssteuerung.

Das Provisionsergebnis liegt mit -2,5 Mio. € um 3,7 Mio. € über dem vergleichbaren Vorjahreswert von -6,2 Mio. €. Dabei wurden 14,0 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 11,6 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Des Weiteren entfielen 14,5 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 15,7 Mio. €) auf Aufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Mit 130,3 Mio. € liegt der als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen ausgewiesene Verwaltungsaufwand im ersten Halbjahr 2024 unterhalb des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2023: 155,8 Mio. €). Wesentlicher Faktor für den Rückgang im Verwaltungsaufwand ist der Entfall der Bankenabgabe (1. Halbjahr 2023: 33,2 Mio. €), nachdem das Zielvolumen der europäischen Abgabe im Vorjahr erreicht wurde. Der insbesondere durch Maßnahmen zur Digitalisierung und der Umsetzung regulatorischer

Anforderungen gestiegene Projektaufwand wirkt sich dagegen belastend aus.

Das sonstige betriebliche Ergebnis liegt mit 7,5 Mio. € um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 7,4 Mio. €.

Der ausgewiesene Risikovorsorgeaufwand<sup>2)</sup> von 41,3 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 21,9 Mio. €) enthält unter anderem Einzelwertberichtigungen für Kredite von 26,5 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 23,2 Mio. €). Des Weiteren wird eine Kreditrisikovorsorge auf Grundlage der Portfoliowertberichtigung von 11,3 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 0,2 Mio. €) ausgewiesen. Nennenswerte Zuführungen zu Reserven gemäß § 340f HGB wurden nicht vorgenommen. Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum ist kein Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve zu verzeichnen (1. Halbjahr 2023: 0,1 Mio. €).

Der Finanzanlagesaldo<sup>3)</sup> enthält keine zu berichtenden Sachverhalte. Im vergangenen Jahr sind im Wesentlichen Erträge aus Kreditderivaten aufgrund verminderter kreditmaterieller Risiken von 0,3 Mio. € entstanden.

Der prognostizierten nachhaltigen Profitabilität der DZ HYP stehen angesichts der weiterhin anspruchsvollen politischen und gesamtwirtschaftlichen Lage Unwägbarkeiten bezüglich der Kreditrisiken und einer zunehmenden Staatsverschuldung

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

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

gegenüber. Auch deshalb wurden unter vernünftiger kaufmännischer Beurteilung der besonderen Risiken des Geschäftszweigs dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 55,0 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 44,0 Mio. €) zugeführt.

Die aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags ausgewiesene Steuerumlage für den Berichtszeitraum beträgt 81,8 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 101,9 Mio. €) und ist wesentlicher Bestandteil des Aufwandes

für Steuern vom Einkommen und Ertrag von 81,9 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 102,0 Mio. €).

Die DZ HYP weist einen Nachsteuergewinn von 55,0 Mio. € (1. Halbjahr 2023: 44,0 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.

# CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancen und Risiken werden als unerwartete Abweichungen von der für das zweite Halbjahr 2024 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 2024 stehen insbesondere im direkten Bezug zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zu deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, die infolge der vielfältigen internationalen Krisen weiterhin von Unsicherheiten geprägt sind.

Die Risikotragfähigkeit ist unverändert gegeben, zum 30. Juni 2024 beträgt die Auslastung 67 Prozent.

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

## KREDITVOLUMEN\*) NACH RATINGKLASSE

in Mio. €	Gesamt		Immobilien-	Kommunal-	Kapitalmarkt-
	30.06.2024	31.12.2023	kreditgeschäft	kreditgeschäft	geschäft
			30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
<b>Investmentgrade (Rating bis 2A)</b>	<b>75.665</b>	<b>77.269</b>	<b>57.131</b>	<b>9.131</b>	<b>9.403</b>
<b>Non Investmentgrade (Rating 2B bis 3E)</b>	<b>3.327</b>	<b>3.175</b>	<b>3.293</b>	<b>–</b>	<b>34</b>
<b>Ausfallklassen ab 4A</b>	<b>620</b>	<b>527</b>	<b>591</b>	<b>–</b>	<b>29</b>
<b>Ohne Rating</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

\*) inkl. Auszahlungsverpflichtung

KREDITRISIKOKENNZAHLEN

in Mio. €	Gesamt 30.06.2024	Gesamt 31.12.2023	Veränderung in %
<b>Kreditvolumen<sup>*)</sup> (KV)</b>	<b>79.613</b>	<b>80.972</b>	<b>-1,7</b>
<b>NPL-Volumen</b>	<b>620</b>	<b>527</b>	<b>17,6</b>
<b>NPL-Quote in %</b>	<b>0,78</b>	<b>0,65</b>	<b>20,0</b>
<b>Risikovorsorge nach HGB<sup>**)</sup></b>	<b>519</b>	<b>477</b>	<b>8,8</b>
<b>Risikovorsorgequote in %</b>	<b>0,65</b>	<b>0,59</b>	<b>10,2</b>

<sup>\*)</sup> inkl. Auszahlungsverpflichtung

<sup>\*\*)</sup> Einzel- und Portfoliowertberichtigungen, Vorsorgereserve (§ 340f HGB) und andere Rückstellungen

Die Entwicklung des Kreditportfolios wird eng überwacht, nennenswerte (potenziell) schlagende Risiken sind lediglich in Einzelfällen zu beobachten. Von den bisherigen Projektentwickler- und Bauträgerinsolvenzen besteht keine hohe Betroffenheit im Portfolio der DZ HYP. Der Transaktionsmarkt für Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen bleibt angespannt. Zwar sind die Preise für Grundstücke, Bauleistungen und -material insgesamt wieder gesunken, liegen jedoch vor dem Hintergrund gesunkener Kaufpreise für fertige Objekte weiterhin teils zu hoch für eine sich wirtschaftlich rechnende Maßnahme. Erste Transaktionen kommen gleichwohl allmählich zurück, insbesondere im Bereich von Steuer-/Förderprogrammen. Risikomitigierend wirkt ein wesentlicher Objektanteil in der Aufbauphase mit aufgrund hoher Auftragsvergaben weitgehender Kostensicherheit. Auf dem Büroinvestmentmarkt bestehen Ungewissheiten in Bezug auf die künftigen

Wünsche der Nutzer und deren Flächenbedarf. Perspektivisch zeichnet sich ein geringerer Flächenbedarf ab, die Nachfrage wird sich zunehmend auf ESG-konforme, moderne und hochwertige Flächen in den Innenstädten bzw. in Lagen mit guter Erreichbarkeit und Service-Infrastruktur fokussieren. Für 2024 zeichnen sich ungeachtet aller Unsicherheiten überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen ab, die kurzfristig zu weiter steigenden Leerständen führen können. Mittelfristig ist von einem spürbaren Rückgang der Neubauleistung auszugehen, was sich stabilisierend auf die Leerstandssituation auswirken wird. Die Auslastung im Hotelbereich ist seit 2023 wieder weitestgehend stabil auf dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Die weiterhin steigende touristische Nachfrage in Deutschland deutet auf eine verhalten positive Entwicklung im Jahr 2024 hin. Wesentliche Risikofaktoren für Hotelimmobilien sind unter anderem eine inflationsbedingt zuneh-

mende Preissensibilität sowie die Knappheit von Fachpersonal. Vor dem Hintergrund der komplexen ökonomischen und geopolitischen Rahmenbedingungen wird für das Jahr 2024 im Transaktionsmarkt eine verhaltene Volumensteigerung erwartet.

Im Kapitalmarktgeschäft führten die politischen Unsicherheiten im Zuge der Erstarkung rechtspopulistischer Bewegungen auf nationaler wie europäischer Ebene, die anhaltenden geopolitischen Konflikte sowie die Unklarheit im Hinblick auf den weiteren geldpolitischen Kurs der EZB zu erhöhten Renditespreadvolatilitäten. Trotz der anhaltenden Unsicherheiten und verhaltenen konjunkturellen Aussichten wird unverändert nicht von Ausfallereignissen im Kapitalmarktportfolio ausgegangen. Dieses ist nach geografischer Verteilung und Laufzeitstruktur 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 Finanzie-

rung 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. Daneben spielen transitorische Risiken eine Rolle, die im Zusammenhang mit dem Wandel zu einer klimaneutralen Wirtschaft zum Beispiel aus Gesetzesänderungen oder einem veränderten Konsumverhalten resultieren.

Die DZ HYP hat eine Scorecard zur Messung von physischen und transitorischen Risiken entwickelt und darüber hinaus eine Berechnungsmethodik für finanzierte Emissionen (CO<sub>2</sub>-Accounting) sowie eine Bewertung des Immobilienportfolios bezüglich der finanzierten Treibhausgasemissionen entlang am Markt etablierter Benchmarkpfade (Klima-Alignment) aufgestellt. Nachhaltigkeitsrisiken werden bei Kreditentscheidungen gewürdigt. Ferner werden in Gebäudegutachten energetische Eigenschaften berücksichtigt. Die Messung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken wird entlang der aufsichtlichen Anforderungen weiter vorangetrieben.

Wesentliche Änderungen der Einschätzungen bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit oder der Auswirkungen bei anderen wesentlichen Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2023 nicht ergeben, wir verweisen auf den Lagebericht zum 31. Dezember 2023.

## Prognose

Das Geschäftsjahr 2024 ist bisher geprägt von einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung, einem Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, einer zwar rückläufigen – gleichwohl noch erhöhten Inflationsrate – sowie einem weiterhin niedrigen Geschäfts- und Konsumklima. Zusätzlich wirken sich die allgemeinen weltweiten politischen Entwicklungen und Krisen belastend aus. Das vergleichsweise hohe Zinsniveau hemmt zudem weiterhin die Immobilienmärkte durch erhöhte Finanzierungskosten. Zur Erreichung eines Normalniveaus ist neben einer fortgesetzten Stabilisierung bzw. Reduzierung des Zinsniveaus insbesondere eine deutliche und nachhaltige Erholung der Konjunktur notwendig. Der Ausblick für das deutsche Bruttoinlandsprodukt in den kommenden Monaten ist unverändert sehr verhalten, eine kräftige konjunkturelle Erholung ist für 2024 nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte sich das Wirtschaftswachstum knapp über der Nulllinie bewegen.

Erst im Jahr 2025 ist wieder mit einem erhöhten Wachstum zu rechnen. Mittelfristig wird für die DZ HYP relevanten Zinssätze eine Normalisierung der Zinskurve und ein wiederum niedrigeres Zinsniveau erwartet.

Für 2024 rechnet die DZ HYP mit einer deutlichen Beruhigung der Renditen am Immobilienmarkt. Notwendige Preisanpassungen am Immobilienmarkt sind weitgehend abgeschlossen, Immobilienwerte werden voraussichtlich lediglich noch in einem moderaten und gut vertretbaren Umfang weiter sinken. Aufgrund der Stabilisierung der Marktrahmenparameter ist mit einer langsamen Belebung an den Investmentmärkten zu rechnen. Grundsätzlich werden alle Assetklassen der DZ HYP weiterhin nachgefragt und als ertragsfähig erachtet. Auf Grundlage der dargestellten Chancen und Risiken wird ein Neugeschäftsvolumen über dem Vorjahresniveau erwartet. Für die steuerungsrelevanten Kennzahlen gelten unverändert die Prognosen aus dem Lagebericht 2023.



# VERKÜRZTE BILANZ

## AKTIVA

in Mio. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	<b>2.680</b>	<b>3.012</b>
a) Hypothekendarlehen	6	4
b) Kommunalkredite	258	193
c) andere Forderungen	2.416	2.815
<b>Forderungen an Kunden</b>	<b>67.581</b>	<b>67.659</b>
a) Hypothekendarlehen	54.407	54.293
b) Kommunalkredite	10.423	10.727
c) andere Forderungen	2.751	2.639
<b>Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>	<b>5.507</b>	<b>6.006</b>
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	5.503	5.998
aa) von öffentlichen Emittenten	3.341	3.939
ab) von anderen Emittenten	2.162	2.059
b) eigene Schuldverschreibungen	4	8
<b>Beteiligungen</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>	<b>0<sup>*)</sup></b>	<b>0<sup>*)</sup></b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>218</b>	<b>220</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>62</b>	<b>65</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>480</b>	<b>506</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>76.537</b>	<b>77.477</b>

\*) Werte kleiner 0,5 Mio. €



PASSIVA

in Mio. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>27.683</b>	<b>28.861</b>
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	815	940
b) öffentliche Namenspfandbriefe	858	1.046
c) andere Verbindlichkeiten	26.010	26.875
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>11.512</b>	<b>11.523</b>
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	4.508	4.556
b) öffentliche Namenspfandbriefe	5.322	5.662
c) andere Verbindlichkeiten	1.682	1.305
<b>Verbriefte Verbindlichkeiten</b>	<b>34.114</b>	<b>33.979</b>
a) Hypothekenspfandbriefe	30.040	29.801
b) öffentliche Pfandbriefe	2.937	2.938
c) sonstige Schuldverschreibungen	1.137	1.240
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>213</b>	<b>214</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>471</b>	<b>503</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>378</b>	<b>286</b>
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>1.033</b>	<b>978</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.127</b>	<b>1.127</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>76.537</b>	<b>77.477</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>	<b>176</b>	<b>190</b>
<b>Andere Verpflichtungen</b>	<b>5.835</b>	<b>7.535</b>

# VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2024	01.01. bis 30.06.2023
Zinserträge	1.017,7	904,8
Zinsaufwendungen	659,0	537,9
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>358,7</b>	<b>366,9</b>
Provisionserträge	18,1	16,2
Provisionsaufwendungen	20,6	22,4
<b>Provisionsergebnis</b>	<b>-2,5</b>	<b>-6,2</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>356,2</b>	<b>360,7</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>130,3</b>	<b>155,8</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	128,1	153,0
Personalaufwand	54,4	55,3
andere Verwaltungsaufwendungen	73,7	97,7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	2,2	2,8
<b>Sonstiges betriebliches Ergebnis</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>	<b>41,3</b>	<b>21,9</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>
<b>Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit</b>	<b>192,1</b>	<b>190,6</b>
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	55,0	44,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	81,9	102,0
Sonstige Steuern	0,2	0,2
Aufgrund von Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	0,0	0,4
<b>Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abzuführende Gewinne</b>	<b>55,0</b>	<b>44,0</b>

# VERKÜRZTER ANHANG

## Grundlagen zur Aufstellung des Halbjahresabschlusses

Der Halbjahresabschluss der DZ HYP zum 30. Juni 2024 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 Berichtserstattung 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 2023 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 2024 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden befolgt wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. Dementsprechend wurden seitdem keine Methoden geändert.

## Angaben zur Ermittlung der handelsrechtlichen Risikovorsorge

Bei der Ermittlung der handelsrechtlichen Risikovorsorge 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 der Corona-Pandemie sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, unter anderem aufgrund der gestiegenen Inflation, analysiert. Als Folgewirkung hat

die DZ HYP für bestimmte Assetklassen ein erhöhtes Ausfallrisiko identifiziert und in der Risikovorsorge berücksichtigt. Aufgrund anhaltender Unsicherheiten auf den Immobilienmärkten halten wir weiterhin an der erhöhten Portfoliowertberichtigung fest.

### Angaben zu Wertpapieren, die über ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen werden

Zum 30. Juni 2024 sind in den nicht zum strengen Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapieren im Anlagevermögen mit einem Buchwert von 3.722,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 3.501,5 Mio. €) und einem Zeitwert von 3.485,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 3.295,3 Mio. €)

außerplanmäßige Abschreibungen von 237,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 206,2 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.

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

in Mio. €	Nominalbeträge nach Restlaufzeit			Insgesamt		Beizulegender Zeitwert			
	<= 1 J.	> 1-5 J.	> 5 J.	30.06.24	31.12.23	30.06.2024		31.12.2023	
						positiv	negativ	positiv	negativ
<b>Zinsbezogene Geschäfte*)</b>	11.495	62.374	73.443	147.312	148.223	6.705	6.688	6.543	6.614
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>	381	822	502	1.705	1.767	60	108	73	99
<b>Bonitätsbezogene Geschäfte</b>	10	11	7	28	27	0	1	0	1
<b>Insgesamt</b>	<b>11.886</b>	<b>63.207</b>	<b>73.952</b>	<b>149.045</b>	<b>150.017</b>	<b>6.765</b>	<b>6.797</b>	<b>6.616</b>	<b>6.714</b>

\*) inklusive Zinsswaps mit identischer Fremdwährung

## Nachtragsbericht

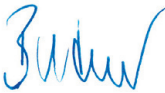
In der Zeit vom 1. Juli bis zum 13. August 2024 (Wertaufhellungszeitraum) sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die bei früherem Eintritt eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DZ HYP erfordert hätten.

# 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 13. August 2024

DZ HYP AG



Sabine Barthauer  
Vorsitzende



Jörg Hermes



Stefan Schrader

# 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 2024, 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 13. August 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anne Witt  
Wirtschaftsprüferin

ppa. Uwe Gollum  
Wirtschaftsprüfer



# PERSONEN UND ANSCHRIFTEN

## Vorstand

Sabine Barthauer (Vorsitzende)  
Jörg Hermes  
Stefan Schrader

## Vorsitzender des Aufsichtsrats

Johannes Koch

## 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 750676-56

### DZ HYP Hamburg

Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Tel.: +49 40 3334-4708

### DZ HYP München

Türkenstraße 16  
80333 München  
Tel.: +49 89 512676-33

### 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**