Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

HALBJAHRES-FINANZBERICHT 2021

30. Juni 2021

DZ HYP

ENTWICKLUNG NEUGESCHÄFT

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2021	01.01. bis 30.06.2020
Firmenkunden	**3.705**	2.978
Privatkunden	**1.408**	750
Öffentliche Kunden	**261**	168

BESTANDSENTWICKLUNG

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	**81.113**	81.920
Immobilienkredite	**54.140**	53.338
Originäre Kommunalkredite	**9.872**	10.209
Staatsfinanzierungen*	**10.439**	10.899
Bankschuldverschreibungen	**337**	440
Mortgage Backed Securities (MBS)	**350**	378
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	**50.706**	51.121
Eigenmittel	**2.410**	2.329
Gesamtkapitalquote in %	**15,3**	13,2
Harte Kernkapitalquote in %	**10,8**	9,0

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2021	01.01. bis 30.06.2020
Zinsüberschuss	**330,0**	301,9
Provisionsergebnis	**-22,8**	-16,7
Verwaltungsaufwand	**161,3**	147,6
Sonstiges betriebliches Ergebnis	**-1,3**	7,5
Risikovorsorge	**-30,2**	-28,6
Finanzanlagesaldo	**2,4**	-1,8
Betriebsergebnis	**116,8**	114,7
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	**26,0**	26,0
Steueraufwand	**57,5**	54,7
Teilgewinnabführung	**7,3**	8,0
Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abzuführende Gewinne	**26,0**	26,0

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Anzahl	30.06.2021	31.12.2020
im Durchschnitt	**818**	819

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

INHALT

4 **Grußwort des Vorstands**

Zwischenlagebericht
6 Wirtschaftliches Umfeld
8 Immobilienmarktentwicklung
12 Kreditgeschäft
15 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
20 Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

Halbjahresabschluss
24 Verkürzte Bilanz
26 Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung
27 Verkürzter Anhang

30 **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

31 **Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

33 **Personen und Anschriften**

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Geschäftspartner,

die Corona-Pandemie hat auch im ersten Halbjahr 2021 das gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Leben in Deutschland bestimmt. Nach dem rückläufigen ersten Quartal zeichnete sich mit dem Ende des Lockdowns aber wieder eine merkliche Erholung der Konjunktur ab. Stabilisierend wirkte zudem eine zunehmende Impfquote. Verglichen damit haben sich die Immobilieninvestmentmärkte zwar verhaltener entwickelt, zeigten sich aber insgesamt robust; dies insbesondere auch durch die positive Entwicklung im Segment Wohnen.

Wir freuen uns, dass wir das Neugeschäftsvolumen im Berichtszeitraum mit rund 5,4 Mrd. € gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 um 38 Prozent steigern konnten. Dabei haben wir in allen drei Geschäftsfeldern zugelegt. Auch mit unserem Betriebsergebnis sind wir zufrieden, hier liegen wir leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Mit der guten Entwicklung im ersten Halbjahr haben wir unsere starke Position im Wettbewerb gefestigt. Dabei zahlen sich die seit vielen Jahren tiefe Verwurzelung im Markt, die Verlässlichkeit als Finanzierungspartner und die Einbindung in die Genossenschaftliche FinanzGruppe aus.

Besonders freuen wir uns, dass wir die vertrauensvolle, enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern, den Volksbanken und Raiffeisenbanken, erfolgreich ausgebaut haben. Am stärksten haben wir uns im Privatkundengeschäft gesteigert, in dem sich das Neuzusagevolumen fast verdoppelt hat. Auch im Gemeinschaftskreditgeschäft im Bereich Firmenkunden liegen wir über dem Vorjahresniveau. Im Geschäft mit Öffentlichen Kunden haben Volksbanken und Raiffeisenbanken 85 Prozent aller Abschlüsse erfolgreich vermittelt und damit mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Am 11. Mai 2021 hat sich der Gründungstag der DZ HYP zum 100. Mal gejährt. Dies haben wir zum Anlass genommen, das Jubiläum mit einem feierlichen Festakt im Kleinen Saal der Elbphilharmonie zu begehen, der coronabedingt als Livestream übertragen wurde. Das Motto lautete „Gemeinsam für die nächsten 100 Jahre“. Im Verlauf ihrer Geschichte hat die Bank immer wieder Herausforderungen mit großer Entschlusskraft angenommen und Wege

gesucht, ihre Ziele zu erreichen. Lässt man die vergangenen 100 Jahre Revue passieren, so sind wir heute stolz auf die Entwicklung zur inzwischen größten Pfandbriefbank Deutschlands. Über die Jahre hinweg erlebte die DZ HYP eine Reihe von Höhen und Tiefen. In dieser Zeit hat sich bewiesen, wie wichtig die Einbettung in die Genossenschaftliche FinanzGruppe ist. Das Jubiläumsjahr war auch Auslöser dafür, die Geschichte der Bank wissenschaftlich aufarbeiten zu lassen. Dafür konnten wir zwei renommierte Bankhistoriker gewinnen. Das Buch ist in unterschiedlichen Dimensionen spannend. Es zeigt einen wichtigen Aspekt sowohl der genossenschaftlichen Finanzgeschichte als auch der Geschichte der Pfandbriefbanken.

Ein weiteres Thema, das uns im ersten Halbjahr 2021 beschäftigt hat, ist die Nachhaltigkeit. Geleitet hat uns dabei das Ziel einer stärkeren Verankerung in unserem Kerngeschäft. In dem 2020 gestarteten bankweiten Projekt zur Schärfung der Nachhaltigkeitsaktivitäten haben wir mit der Überarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ein wichtiges erstes Etappenziel erreicht. Zugleich arbeiten wir intensiv daran, die Voraussetzungen zur Emission eines „Grünen Pfandbriefs“ zu schaffen. Der Fokus liegt dabei im ersten Schritt auf dem Firmenkundenportfolio. Ab dem zweiten Halbjahr erfolgten im Rahmen von Linientätigkeiten die Operationalisierung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Anpassung der Banksteuerung sowie die Erweiterung auf die anderen Portfolios der DZ HYP.

Die Corona-Pandemie wird uns auch im weiteren Jahresverlauf begleiten. Viel wird davon abhängen, wie die Delta-Variante sich verbreitet und welche Maßnahmen die Bundesregierung daraus ableitet. Inwiefern sich dies auf die Entwicklung der Immobilienmärkte auswirkt, bleibt abzuwarten. Wir als DZ HYP blicken zuversichtlich auf die kommenden Monate. Das erste Halbjahr hat uns gezeigt, dass unsere Kunden und Partner auch in herausfordernden Zeiten auf unsere Verlässlichkeit und Expertise als erfahrener Finanzierer setzen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Vorstand der DZ HYP

Dr. Georg Reutter
Vorsitzender

Sabine Barthauer

Jörg Hermes

Hamburg und Münster, im August 2021

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Corona-Pandemie hat auch im ersten Halbjahr 2021 die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geprägt. Während sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal verringerte, nahmen die Aktivitäten ab April zu. Gegenüber dem vierten Quartal 2020 sank das BIP in den ersten drei Monaten 2021 um 1,8 Prozent. Neben dem coronabedingten Lockdown behinderte auch der Kälteeinbruch im Januar und Februar die Wirtschaftsaktivität.

Im zweiten Quartal wuchs das BIP unter dem Eindruck gelockerter Corona-Regeln um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal und um 9,2 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres. Dazu trugen vor allem höhere Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates bei, obwohl die Bundesregierung im ersten Halbjahr 2021 keine weiteren Maßnahmen zur Konjunkturstützung infolge der Corona-Pandemie beschlossen hatte. Getragen wurde die Wirtschaftserholung im zweiten Quartal maßgeblich vom Dienstleistungssektor. Angespannt blieb die Lage hingegen im produzierenden Gewerbe. Vor allem aufgrund von Lieferengpässen bei wichtigen Industriekomponenten ging die Produktion weiter zurück.

Im Baugewerbe entwickelte sich die Produktion im ersten Halbjahr zögerlich. Dämpfend wirkte ein Rückpralleffekt, nachdem die vorübergehende Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 im neuen Jahr ausgelaufen war. Der Kälteeinbruch im Frühjahr beeinträchtigte die Bauproduktion zusätzlich im ersten Quartal. Für viele Vorprodukte im Baugewerbe sind die Preise gestiegen. Dennoch zeigte die Branche im Verlauf des zweiten Quartals Zeichen einer Erholung.

Die Arbeitslosigkeit ist im ersten Halbjahr weiter zurückgegangen. Im Juli 2021 sank die Zahl der Erwerbslosen im Vergleich zum Vorjahr um 24.000 auf 2,59 Millionen. Damit verminderte sich die Arbeitslosenquote um 0,1 Prozentpunkte auf 5,6 Prozent. Insbesondere die konjunkturell getriebene Arbeitslosigkeit nahm weiter ab.

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021 rückläufig, erholte sich jedoch im weiteren Verlauf des Berichtszeitraums. Nach einem Rückgang des BIP in den ersten drei Monaten von 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Wirtschaftsaktivitäten im zweiten Quartal um 2,0 Prozent. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stieg das BIP im Euroraum in den Monaten April bis Juni um 13,7 Prozent.

Mit Beginn des Jahres 2021 wurde der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union (EU) und der Zollunion

rechtskräftig. In den ersten drei Monaten nach dem Austritt übertrafen die Importe aus Nicht-EU-Ländern nach Großbritannien erstmals seit mehr als 20 Jahren die Importe aus der EU. Unklar zwischen der EU und Großbritannien ist vor allem der Status Nordirlands. Im März eröffnete die EU ein Vertragsverletzungsverfahren gegen das Vereinigte Königreich, da die Kontrollen an der Binnengrenze zwischen Nordirland und Großbritannien ihrer Auffassung nach nicht sorgfältig genug durchgeführt würden. Dadurch könnten Waren aus Drittländern unkontrolliert in den EU-Binnenmarkt gelangen.

An den deutschen Aktienmärkten setzte sich der Aufwärtstrend im ersten Halbjahr 2021 fort. Der Deutsche Aktienindex DAX stieg in den ersten Monaten um rund 13 Prozent auf 15.531 Punkte. An den Anleihemärkten fiel die Umlaufsrendite inländischer Inhaberschuldverschreibungen und lag Ende des ersten Halbjahrs bei -0,28 Prozent. Das Kreditneugeschäft der Banken mit Unternehmen und Selbstständigen ist im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 6,5 Prozent zurückgegangen. Allerdings wirkte sich hier ein Basiseffekt aus, da die Kreditvergabe im Jahr zuvor bedingt durch den Ausbruch der Corona-Pandemie außerordentlich hoch ausfiel. Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte auf ihrer Ratssitzung im März beschlossen, die Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notkaufprogramms (PEPP) zu erhöhen und diese auch im zweiten Quartal 2021 fortzusetzen.

IMMOBILIENMARKTENTWICKLUNG

Die Corona-Pandemie bestimmt unverändert die Entwicklungen auf den deutschen Immobilienmärkten. Während im zweiten Quartal 2021 eine konjunkturelle Erholung eingetreten ist und wirtschaftliche Aktivitäten wieder zugenommen haben, agierten Immobilieninvestoren zurückhaltend. Im Berichtszeitraum lag das Transaktionsvolumen mit 34,1 Mrd. € rund 20 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum (42,5 Mrd. €).

Gründe für das verhältnismäßig zögerliche Handeln der Marktakteure sind auch langfristige Trends. Hierbei stehen vor allem die Zukunft des Büros als Arbeitsort, die Funktion der Innenstadt mit Blick auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung sowie die Rolle von Nachhaltigkeitskriterien in Bezug auf die Wertentwicklung von Immobilien im Fokus. Hinzu kommen steigende regulatorische Anforderungen.

An den sieben Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurden im ersten Halbjahr knapp 17,4 Mrd. € investiert und damit mehr als die Hälfte des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens. Insgesamt lagen die Umsätze über alle Immobilienhochburgen hinweg leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums von 17,9 Mrd. €. Vier der sieben Metropolen konnten das Halbjahresergebnis steigern. Mit einem Volumen von 5,9 Mrd. € und einem Plus von 19 Prozent liegt Berlin an erster Stelle, gefolgt von München mit 3,7 Mrd. € und einem Zuwachs von 43 Prozent. Köln erzielte mit 820 Mio. € ein Plus von 19 Prozent, Stuttgart mit 710 Mio. € eine Steigerung um 13 Prozent. Den höchsten Rückgang verzeichnete Düsseldorf mit 1,1 Mrd. € und einem Minus von 48 Prozent, gefolgt von Hamburg mit 1,9 Mrd. €. Damit lag das Transaktionsvolumen in der Hansestadt rund 35 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. In Frankfurt wurden 3,2 Mrd. € in gewerblich genutzte Immobilien investiert, das entspricht einem Minus von 19 Prozent.

Die stärkste Nachfrage entfiel unverändert auf das Segment **Wohnen.** Von Januar bis Ende Juni 2021 wurden rund 11,9 Mrd. € in diese Assetklasse investiert. Das entspricht einem Anteil von 35 Prozent. **Büroimmobilien** machten mit rund 10 Mrd. € einen Anteil von 29 Prozent am Transaktionsvolumen aus und damit mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum von 9,4 Mrd. €. In dem Segment dominierten insbesondere institutionelle Investoren wie Asset- und Fondsmanager oder Versicherungen die Käuferseite, die sich auf wertstabile Core-Produkte fokussierten. Der überwiegende Anteil der Abschlüsse wurde im zweiten Quartal getätigt. Ursächlich

dafür war jedoch nicht eine gestiegene Nachfrage in dem Zeitraum. Vielmehr handelte es sich um Transaktionen, deren Prozesse bereits 2020 gestartet und in dem Zeitraum finalisiert wurden. Besonders gefragt waren langfristig vermietete Objekte mit bonitätsstarken Mietern in sehr guten Lagen und mit nachhaltigkeitskonformen Kriterien. In den sieben führenden Immobilienstandorten reduzierte sich die Spitzenrendite um sieben Basispunkte auf 2,74 Prozent. Da gleichzeitig die Renditen für B-Produkte oder B-Lagen stabil blieben, vergrößerte sich der Preisabstand zwischen den verschiedenen Produktqualitäten.

Einzelhandelsgenutzte Immobilien kamen im Berichtszeitraum auf ein Volumen von 3,1 Mrd. € nach 5,9 Mrd. € im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Besonders nachgefragt waren Fachmarkt- und Nahversorgungszentren sowie Supermärkte bzw. Discounter. Dies wirkte sich gleichzeitig auf die Renditen aus, die im Berichtszeitraum auf 3,75 Prozent für Fachmarktzentren und 4,50 Prozent für einzelne Fachmärkte sanken. Auch bei Supermärkten und Discountern war ein Rückgang zu verzeichnen mit Renditen von 3,85 Prozent bzw. 4,45 Prozent. Die Vermietungsmärkte waren im Berichtszeitraum mit 211.000 Quadratmetern bei 450 Einzeldeals von einem Zuwachs geprägt. Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2020 stieg der Flächenumsatz um rund 11 Prozent. Bei der Anzahl der Deals konnte ein Plus von 17 Prozent verzeichnet werden. Gleichzeitig sanken die Spitzenmieten im Berichtszeitraum bundesweit um 4,7 Prozent. Auch in den Klein- und Mittelstädten lagen die Mietpreise im Schnitt 4,5 Prozent unter den zum Jahresende 2020 registrierten Werten. Eine rückläufige Entwicklung zeigte sich ebenso an den Top-Standorten. Der innerstädtische Investmentmarkt dürfte sich auf Basis von Nachholeffekten durch den privaten Konsum nach dem zweiten Lockdown zwar wieder beleben. Angesichts des zunehmenden Online-Handels ist ein Erreichen des Niveaus von vor Ausbruch der Corona-Pandemie aber unwahrscheinlich.

Damit einher geht die Entwicklung auf den **Logistikimmobilienmärkten.** Der Anteil des E-Commerce am gesamten Einzelhandelsumsatz hat während der Pandemie zugenommen, sodass der Bedarf an innenstadtnahen Verteilzentren zunimmt. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage in dieser Assetklasse hoch, in die Anleger im ersten Halbjahr 2021 insgesamt 3,5 Mrd. € investierten. Der Anteil am Transaktionsvolumen lag damit bei 10 Prozent. In dem Segment bleiben die Spitzenrenditen stabil und lagen im Durchschnitt über die sieben Top-Standorte bei 3,38 Prozent.

Der **Hotelinvestmentmarkt** ist wie das Segment Einzelhandel besonders durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Mit einem Volumen von 1,0 Mrd. € verzeichnete das Segment im ersten Halbjahr 2021 einen Rückgang des Transaktionsgeschehens von 19 Prozent verglichen mit dem

Vorjahreszeitraum. Mit 517 Mio. € im zweiten Quartal zeigt sich aber wieder ein Aufwärtstrend nach 216 Mio. € in den Monaten April bis Juni 2020. Deutsche Investoren dominierten mit rund Drei Viertel des Transaktionsvolumens das Geschehen. Mit Erleichterungen der Reisebeschränkungen wurde aber wieder mehr Kapital internationaler Anleger investiert. Nach nur einer Transaktion in Höhe von 77 Mio. € in den ersten drei Monaten waren es im zweiten Quartal bereits vier Cross-Border-Geschäfte mit insgesamt 188 Mio. €. Ein Viertel aller Umsätze entfiel auf Projektentwicklungen. Hotels als Teil einer Mixed-Use-Transaktion erreichten mit 264 Mio. € einen nahezu identischen Anteil des Gesamtvolumens (26 Prozent).

Gewerblicher Wohninvestmentmarkt

Zum Ende des ersten Halbjahres 2021 betrug das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios auf dem deutschen gewerblichen Wohninvestmentmarkt rund 10,3 Mrd. €. Rund 3,9 Mrd. € entfielen auf das zweite Quartal. Der Umsatz liegt zwar unter dem Wert der ersten drei Monate mit 6,4 Mrd. €. Der Fünfjahresdurchschnitt des Transaktionsvolumens zwischen April und Ende Juni ist mit einem Zuwachs von 20 Prozent aber übertroffen. Gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal beträgt das Plus 8 Prozent. Der Großteil entfiel auf Transaktionen mit weniger als 800 Einheiten. Mit rund 66 Prozent am Gesamtvolumen legte diese Größenklasse damit den Grundstein für das Halbjahresergebnis. Der Anteil ausländischen Kapitals am deutschen Wohninvestmentmarkt lag im ersten Halbjahr 2021 bei rund 29 Prozent. Mit 43 Prozent entfiel ein Großteil der Transaktionen auf die sieben Top-Standorte oder das zugehörige Umland. Mit einem Volumen von rund 1,5 Mrd. € blieb der Berliner Markt der wichtigste deutsche Wohninvestment-Standort.

Private Wohnimmobilienmärkte

Während die Corona-Pandemie Gewerbeimmobilien belastet, sind Kaufpreise und durchschnittliche Mieten für Wohnimmobilien im Berichtszeitraum weiter gestiegen. Grund dafür ist der immer noch hohe Wohnraumbedarf. Seit Ausbruch der Pandemie wurde viel Zeit zuhause verbracht, insbesondere auch durch das Homeoffice. Dies hat die Nachfrage nach schönen und geräumigen Wohnungen verstärkt. Demgegenüber ist das Angebot vielerorts noch knapp, auch wenn die Fertigstellungszahlen gestiegen sind.

Vor diesem Hintergrund sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten in Deutschland im Berichtszeitraum an allen sieben Top-Standorten weiter gestiegen. Waren im ersten Halbjahr 2020 bei Erstbezug durchschnittlich 15,40 € pro Quadratmeter zu zahlen, so lag der Mietpreis zum 30. Juni 2021 bei 16,10 € pro Quadratmeter. Das entspricht einem Zuwachs von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der

teuerste Standort mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete ist München mit einem Quadratmeterpreis von 20,50 € (+2,5 Prozent) gefolgt von Frankfurt mit 17,20 € (+6,2 Prozent) und Stuttgart mit 16,60 € (+2,5 Prozent). Berlin steht mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 15,80 € zwar erst an vierter Stelle, kann dafür mit 11,3 Prozent aber den höchsten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufweisen. Es folgen Hamburg mit 15,20 € (+4,1 Prozent) und Köln mit 13,80 € (+3,0 Prozent). Schlusslicht mit der niedrigsten Durchschnittsmiete bei Erstbezug ist Stuttgart mit 13,40 € pro Quadratmeter und mit 0,8 Prozent gleichzeitig auch dem geringsten Mietzuwachs gegenüber dem Vorjahresquartal.

Die Mieten in sehr guten Lagen haben sich in den Metropolen anders als die durchschnittlichen Mieten im ersten Halbjahr hingegen rückläufig entwickelt mit Ausnahme von Berlin (+15,0 Prozent). Bis zur Jahresmitte gingen die Top-Niveaus in München (-4,6 Prozent), Frankfurt (-5,3 Prozent), Stuttgart (-11,2 Prozent) und Düsseldorf (-1,2 Prozent) gegenüber dem Vorjahr zurück. Grund dafür ist das bereits hohe Mietniveau.

Der jahrelang anhaltende Einwohneranstieg an den Top-Standorten ist zum Halten gekommen. In manchen Städten wie Berlin und Frankfurt ist sogar ein rückläufiger Trend zu beobachten. Vor allem bei jungen Familien sind das teils entfernte Umland sowie bisher nicht ins Visier geratene Mittelstädte angesichts hoher Eigenheimpreise in den Metropolen attraktiv geworden. Vor diesem Hintergrund sind die Preise im Umland schneller gestiegen als in den Städten. Eigentumswohnungen verzeichneten dabei einen höheren Anstieg als Neubauten. Mieten sind davon hingegen nicht betroffen.

Im bundesweiten Durchschnitt legten die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen von Januar bis März gegenüber dem vorherigen Quartal um 3,1 bzw. 3,9 Prozent und um weitere 2,9 bzw. 3,2 Prozent von April bis Juni 2021 zu. Die Mietpreise zogen um 0,7 bzw. 1,1 Prozent im ersten und zweiten Quartal 2021 an. Nach einer Kaufpreissteigerung von neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen von 3,1 bzw. 3,0 Prozent im ersten Quartal 2021 war im zweiten Quartal ein weiterer Anstieg von 3,4 bzw. 3,3 Prozent zu verzeichnen. Bei neugebauten Mietwohnungen fiel der Zuwachs mit 1,0 Prozent im ersten Quartal und 1,1 Prozent im zweiten Quartal geringer aus.

An den Top-Standorten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) im Spitzensegment im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 11,8 Prozent gestiegen. Die Spanne reicht dabei von 4,5 Prozent in München bis 18,3 Prozent in Hamburg.

KREDITGESCHÄFT

Die Corona-Pandemie hat die Immobilieninvestmentmärkte im ersten Halbjahr 2021 unverändert beeinflusst. Das Geschehen zeigte sich im zweiten Quartal zwar dynamischer, blieb aber hinter dem Niveau des Vorjahreszeitraums zurück. Die Wohnimmobilienmärkte zeichneten sich hingegen durch einen anhaltenden Preisauftrieb aus. In diesem Umfeld konnte die DZ HYP das Neugeschäftsvolumen in allen Geschäftsfeldern um 38 Prozent steigern. Insgesamt generierte die Bank im Berichtszeitraum Neugeschäft in Höhe von 5.374 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 3.896 Mio. €). Davon entfielen 5.113 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 3.728 Mio. €) auf die Finanzierung von Immobilien.

Immobilienkreditgeschäft

Im Geschäft mit **Firmenkunden** ist die DZ HYP ein führender Anbieter in Deutschland und Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im ersten Halbjahr 2021 erzielte die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen von 3.705 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 2.978 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfiel der überwiegende Teil mit 3.613 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 2.871 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In selektiven Auslandsmärkten generierte die Bank im Berichtszeitraum ein Neugeschäftsvolumen von 92 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 107 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 Kreditrisikostrategie 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 2021 bei 2.245 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 2.191 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. Im Geschäft mit Privatkunden, das im Wesentlichen über die Kernbankverfahren agree21 der Genossenschaft-

lichen FinanzGruppe sowie die Verbundportale Genopace und Baufinex vermittelt wird, hat sich das Neuzusagevolumen im Berichtszeitraum mit 1.408 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 750 Mio. €) nahezu verdoppelt.

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 261 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 168 Mio. €). Davon entfielen 215 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 127 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 46 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 41 Mio. €) auf das Direktgeschäft. Damit resultierten 82 Prozent des Neugeschäftsvolumens bzw. 85 Prozent aller Abschlüsse aus der Vermittlungstätigkeit innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

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 schonende Abbau der Bestände. Im ersten Halbjahr 2021 konnte der Bestand des nicht-strategischen Portfolios durch Veräußerungen, Tilgungen und Fälligkeiten weiter reduziert werden von noch rund 4,1 Mrd. € per 31. Dezember 2020 auf rund 3,8 Mrd. € per 30. Juni 2021. Diese Strategien und den daraus resultierenden Bestandsabbau wird die DZ HYP fortsetzen.

Refinanzierung

Auch im ersten Halbjahr 2021 beeinflussten die Auswirkungen der Corona-Pandemie das Geschehen an den Kapitalmärkten. Am deutschen Pfandbriefmarkt erreichte die Neuemissionstätigkeit mit 46,3 Mrd. € annährend das bereits niedrige Vorjahresniveau. Maßgeblichen Einfluss auf die geringe Emissionstätigkeit übten insbesondere die attraktiv ausgestalteten langfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) der EZB aus. Die Risikoaufschläge für Covered Bonds handelten im Berichtszeitraum weiterhin auf niedrigen Niveaus, wenngleich Sorgen vor steigenden Inflationsraten die Spreads für gedeckte Anleihen im Verlauf des Monats Mai leicht steigen ließen.

Die DZ HYP trat in den ersten sechs Monaten zweimal am Kapitalmarkt in Erscheinung und emittierte im Januar und im April Hypothekenpfandbriefe im Benchmarkformat über jeweils 1 Mrd. € mit Laufzeiten von acht und neun Jahren. Weitere 15 Mio. € Hypothekenpfandbriefe setzte die DZ HYP als Privatplatzierungen am Markt ab. Ins-

gesamt wurden damit im ersten Halbjahr 2021 Pfandbriefe im Volumen von insgesamt 2,0 Mrd. €[1] (Vorjahr: 2,4 Mrd. €[2]) begeben. Darüber hinaus emittierte die Bank ungedeckte Mittel in Höhe von 1.183 Mio. € als Privatplatzierungen, die größtenteils in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe abgesetzt wurden.

Der Gesamtumlauf der ausstehenden Pfandbriefe lag zum 30. Juni 2021 bei 46,0 Mrd. € (31. Dezember 2020: 46,2 Mrd. €). Diese unterteilen sich in 33,7 Mrd. € Hypothekenpfandbriefe (31. Dezember 2020: 33,1 Mrd. €) und 12,3 Mrd. € Öffentliche Pfandbriefe (31. Dezember 2020: 13,1 Mrd. €). Der Gesamtbestand ungedeckter Refinanzierungsmittel betrug zum 30. Juni 2021 22,1 Mrd. € (31. Dezember 2020: 23,8 Mrd. €).

[1] Ohne Eigenemissionen
[2] Ohne Eigenemissionen

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DZ HYP liegt zum 30. Juni 2021 mit 81,1 Mrd. € um 0,8 Mrd. € unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei war im Immobilienkreditgeschäft ein Bestandsaufbau auf 54,1 Mrd. € (31. Dezember 2020: 53,3 Mrd. €) zu verzeichnen. Der Bestand im originären Kommunalkreditgeschäft ist im Berichtsjahr auf 9,9 Mrd. € (31. Dezember 2020: 10,2 Mrd. €) zurückgegangen. Ebenso hat sich der Bestand an Staatsfinanzierungen auf 10,4 Mrd. € (31. Dezember 2020: 10,9 Mrd. €) vermindert.

Das erste Halbjahr 2021 war im Wesentlichen von den Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie bestimmt. Insbesondere der Lockdown verhinderte den erwarteten Aufschwung bzw. ließ diesen geringer als erhofft ausfallen. Vor diesem Hintergrund ergaben sich im ersten Halbjahr 2021 Unsicherheiten über die politische, wirtschaftliche und finanzielle Stabilität der europäischen Staaten. Stabilisierend wirkten sich insbesondere die expansive Geldpolitik der EZB sowie die deutschen und europäischen Konjunkturprogramme aus. Infolgedessen haben sich die Credit-Spreads bei den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Staaten im ersten Halbjahr 2021 insgesamt eingeengt.

Die stillen Lasten der wie Anlagevermögen behandelten Wertpapiere (exklusive MBS) der DZ HYP haben sich zum 30. Juni 2021 auf 17,2 Mio. € verringert (31. Dezember 2020: 21,0 Mio. €). Dem stehen stille Reserven von 1.708,9 Mio. € (31. Dezember 2020: 2.008,3 Mio. €) gegenüber. Im Gegensatz zu der kreditrisikobedingten Wertänderung der Wertpapiere wird die aus der Swapkurvenveränderung resultierende Wertänderung der Wertpapiere bei der DZ HYP im Rahmen der Zinsrisikosteuerung (Gesamtbanksteuerung) durch gegenläufige originäre oder derivative Zinsgeschäfte abgesichert. Bei isoliertem Blick auf die kreditrisikobedingte Wertänderung der Wertpapiere sind für den Wertpapierbestand (exklusive MBS) insgesamt stille Lasten von 391,8 Mio. € (31. Dezember 2020: 472,1 Mio. €) zu verzeichnen. Nach eingehender kreditmaterieller Prüfung dieses Wertpapierbestands kommt die DZ HYP zu dem Ergebnis, dass keine dauerhafte Wertminderung vorliegt. Dieses gilt unter anderem aufgrund des EU-Wiederaufbauprogramms auch für den Bestand an Staatsanleihen der sogenannten PIS-Staaten (Portugal, Italien und Spanien), der die ausgewiesenen stillen Lasten spürbar beeinflusst.

Neuinvestitionen in MBS werden seit über einer Dekade nicht mehr getätigt. Der Bestand an MBS im nicht-strategischen Geschäftsfeld ist mit 0,4 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahresende (31. Dezember 2020: 0,4 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 unter angemessener Berücksichtigung der Corona-Pandemie weiterhin zutreffend. Die diesem Bestand rechnerisch beizumessenden stillen Lasten von 18,5 Mio. € (31. Dezember 2020: 26,8 Mio. €), denen keine stillen Reserven (31. Dezember 2020: 0,0 Mio. €) gegenüberstehen, spiegeln weniger das Ausfallrisiko der Papiere und mehr die Illiquidität der Märkte sowie die erhöhten regulatorischen Eigenkapitalanforderungen wider. Die DZ HYP geht insofern grundsätzlich von einer Wertaufholung über die Restlaufzeit der MBS-Bestände aus, zumal die besonders von der Corona-Pandemie betroffenen Assetklassen wie bspw. Hotels nicht als Underlying für den verbliebenen Bestand an MBS dienen.

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. Gemäß § 2a Abs. 1, 2 und 5 KWG (neue Fassung) in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1 und 5 sowie Artikel 7 der Capital Requirements Regulation (CRR) sind somit die kodifizierten Vorschriften der Teile 2 bis 5 sowie der Teile 7 und 8 CRR 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. Durch die Corona-Pandemie gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzlage, die regulatorischen Anforderungen wurden erfüllt.

Ertragslage

Die Ertragslage der DZ HYP bestätigt im ersten Halbjahr 2021 abermals den erfolgreichen operativen Geschäftsverlauf in der Immobilienfinanzierung in den vergangenen Jahren. Da trotz der Corona-Pandemie bislang lediglich geringe belegbare Risikokosten vorhanden sind, können vom ausschüttungsfähigen Halbjahresergebnis 2021 nennenswerte Beträge in die allgemeinen Vorsorgereserven eingestellt werden, ohne die prognostizierte anteilige Ergebnisabführung zu unterschreiten.

Der Zinsüberschuss der DZ HYP liegt im ersten Halbjahr 2021 mit 330,0 Mio. € um 28,1 Mio. € über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2020: 301,9 Mio. €). Maßgeblich für diese Entwicklung ist die Vereinnahmung von Zinsen und Prämien für ein Offenmarktgeschäft mit der Bundesbank. Insgesamt wird in diesem Zusammenhang ein um 18,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierter Zinsaufwand ausgewiesen. Des Weiteren tragen der Bestandszuwachs in der Immobilienfinanzierung und die damit zusammenhängenden Zinskonditionsbeiträge maßgeblich zur Steigerung des Zinsüberschusses bei.

In der betriebswirtschaftlichen Steuerung und der operativen wie strategischen Unternehmensplanung verwendet die DZ HYP betriebswirtschaftliche Erfolgsgrößen zur Messung der Profitabilität[3)] der Bank.

ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	30.06.2021	30.06.2020
Zinsertrag	**889,3**	924,2
Zinsaufwand	**559,3**	622,4
Laufende Erträge aus Beteiligungen	**0,0**	0,1
Zinsüberschuss	**330,0**	301,9

[3)] Alternative Leistungskennzahlen im Sinne der von der European Securities and Markets Authority (ESMA) herausgegebenen APM Guidelines, diese sind im Jahresabschluss 2020 entsprechend beschrieben

Das Provisionsergebnis liegt mit -22,8 Mio. € um 6,1 Mio. € unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von -16,7 Mio. €. Dabei wurden 11,3 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 12,2 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Des Weiteren konnten erstmalig 4,9 Mio. € Provisionserträge im Zusammenhang mit dem Offenmarktgeschäft generiert werden. Außerdem entfielen 36,1 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 27,0 Mio. €) auf Aufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Der Verwaltungsaufwand als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen liegt mit 161,3 Mio. € im ersten Halbjahr 2021 oberhalb des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1. Halbjahr 2020: 147,6 Mio. €). Maßgeblich für die Erhöhung ist unter anderem die Steigerung des Jahresbeitrags zur Bankenabgabe. Dieser liegt mit 39,2 Mio. € um 6,3 Mio. € über dem Vorjahresbeitrag von 32,9 Mio. €. Im Rahmen der Beitragszahlung 2021 wurde wie in den Vorjahren von der 85 Prozent-/15 Prozent-Regelung Gebrauch gemacht, sodass vom Gesamtbeitrag in Höhe von 46,1 Mio. € neben den vorgenannten 39,2 Mio. € weitere 6,9 Mio. € als Barsicherheit bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt wurden.

Aufgrund der Erwartung, dass die Zahlungen an die Pensionäre der DZ HYP höher ausfallen, ist eine im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Mio. € höhere Dotierung der Pensionsrückstellungen notwendig gewesen. Des Weiteren sind Beiträge zur Sicherungseinrichtung des BVR (Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken) von 12,4 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 10,0 Mio. €) angefallen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis liegt mit -1,3 Mio. € um 8,8 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 7,5 Mio. €. Diese Minderung ist insbesondere auf die im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres um 7,4 Mio. € niedrigere Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

Wesentliche Kreditausfälle waren im ersten Halbjahr 2021 nicht zu verzeichnen. Die ausgewiesene Risikovorsorge[4)] von -30,2 Mio. € (1. Halbjahr 2020: -28,6 Mio. €) enthält unter anderem ein Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve von -5,1 Mio. € (1. Halbjahr 2020: -0,5 Mio. €).

Der wirtschaftlichen Entwicklung in Zeiten der Corona-Pandemie wird im Wesentlichen durch die Aktualisierung der vom

[4)] Entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“

Researchbereich der DZ BANK zur Verfügung gestellten makroökonomischen Prognosen Rechnung getragen.

Im Rahmen der Corona-Pandemie wurden die etablierten Modelle und Prozesse zur Ermittlung der handelsrechtlichen Risikovorsorge, die sich an den Vorschriften des IFRS 9 zur Ermittlung erwarteter Verluste orientieren, beibehalten. Ergänzende Ausführungen zur Ermittlung der Risikovorsorge befinden sich im verkürzten Anhang.

Um mögliche zusätzliche Risiken – insbesondere mit Bezug zur Corona-Pandemie – abfedern zu können, erfolgte auf Basis vernünftiger kaufmännischer Beurteilung eine nennenswerte Zuführung zu den Vorsorgereserven nach § 340f HGB.

Der Finanzanlagesaldo[5)] enthält im Wesentlichen Erträge aus Kreditderivaten aufgrund verminderter kreditmaterieller Risiken von 2,0 Mio. € (1. Halbjahr 2020: -2,1 Mio. €).

Der prognostizierten nachhaltigen Profitabilität der DZ HYP stehen angesichts der weiterhin anspruchsvollen politischen und gesamtwirtschaftlichen Lage – insbesondere infolge der Corona-Pandemie – 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 26,0 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 26,0 Mio. €) zugeführt.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 57,3 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 54,5 Mio. €) beinhaltet im Wesentlichen eine Steuerumlage für den Berichtszeitraum in Höhe von 57,2 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 40,5 Mio. €) aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags.

Die sonstigen Steueraufwendungen belaufen sich auf 0,2 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 0,2 Mio. €).

Die DZ HYP weist nach rechnerischer Bedienung der stillen Einlagen einen Nachsteuergewinn von 26,0 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 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.

[5)] Entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere"

CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancen und Risiken werden als unerwartete Abweichungen von der für das zweite Halbjahr 2021 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 2021 stehen insbesondere im direkten Bezug zur weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie.

Die durch die Corona-Pandemie entstandenen makroökonomischen Effekte und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt unterliegen Unsicherheiten. Gemessen an den durch die initiierten Schutzmaßnahmen entstandenen Restriktionen wie Lockdown sowie Kontakt- und Reisebeschränkungen hat sich der deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt auch in der ersten Hälfte des aktuellen Geschäftsjahres robust gezeigt. Allerdings ist eine sichtbare Verlagerung der Nachfrage zwischen den Assetklassen zu beobachten.

Hinsichtlich potenzieller Auswirkungen der Corona-Pandemie auf einige wesentliche Risikoarten der DZ HYP wird insbesondere die Entwicklung der Kreditrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationellen Risiken beobachtet. Bisher sind keine nennenswerten Auswirkungen sichtbar, können allerdings für das zweite Halbjahr 2021 sowie nachfolgende Geschäftsjahre weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Zur Abmilderung der Effekte aus der Corona-Pandemie wurden zwischen den Kreditnehmern und der DZ HYP bankindividuelle Unterstützungsmaßnahmen vereinbart, die unter anderem eine zeitlich befristete Stundung von Tilgungszahlungen beinhalten. Insgesamt wurden die seit Beginn der Corona-Pandemie gewährten Maßnahmen zum weit überwiegenden Teil planmäßig beendet und die regulären Kapitaldienste wieder aufgenommen. In Einzelfällen wurden rechtzeitig Folgemaßnahmen vereinbart, im ersten Halbjahr 2021 jedoch lediglich noch in moderatem Umfang. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapitaldienste generell weiterhin vertragsgemäß bedient werden.

Für die durch die Corona-Pandemie besonders betroffenen Assetklassen erfolgt regelmäßig die Ermittlung und Überprüfung von Belastungsszenarien, die die Solidität des Portfolios der DZ HYP bisher bestätigen. Aufgrund der staatlich initiierten Schutzmaßnahmen wurde für die Assetklassen Hotel und Warenhäuser auch im ersten Halbjahr 2021 ein erhöhter Grad an Unsicherheit identifiziert. Insgesamt ist die Portfolioqualität der Hotel- und Warenhausfinanzierungen der DZ HYP jedoch weiterhin stabil, und bei fortgesetzten Lockerungen der Schutzmaßnahmen wird eine sukzessive Rückkehr zu einem regulären Geschäftsbetrieb erwartet. Für die Assetklasse Büro werden die Auswirkungen durch den verstärkten Trend zum Homeoffice auf die kurz- und mittelfristige Flächennachfrage als eher moderat eingeschätzt. Durch den Ausbau digitaler Trends werden ggf. mittel-/langfristige Auswirkungen auf die Beschäftigten- und Büroflächenentwicklung gesehen. Das Büro als klassischer Ort der Teamarbeit wird aber auch weiterhin gefragt sein.

Vor diesem Hintergrund erwartet die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen auf Vorjahresniveau. In der Finanzplanung 2021 sind Wertberichtigungen auf Immobilienfinanzierungen mit einem niedrigen dreistelligen 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 wird für 2021 bei 100 Mio. € und für die Folgejahre oberhalb davon prognostiziert.

Im Kapitalmarktgeschäft hätten insbesondere Ausfälle im Bestand an Staatsfinanzierungen materielle Auswirkungen für die DZ HYP. Auch im ersten Halbjahr 2021 stand das Portfolio unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen und fiskalischen Ausstrahleffekte bei den von der Pandemie besonders stark betroffenen Staaten. Ein Anstieg der Risikoprämien, vor allem bei europäischen Peripheriestaaten (Portugal, Italien und Spanien), wurde bislang durch umfangreiche staatliche Hilfsprogramme sowie massive Lockerungen der Geldpolitik der EZB verhindert. Derzeit wird insbesondere aufgrund der im Rahmen der Corona-Pandemie beschlossenen Wiederaufbauprogramme sowie der expansiven EZB-Maßnahmen trotz erhöhter Spreadvolatilitäten bzw. -niveaus nicht von einem Ausfall im Kapitalmarkt-Portfolio ausgegangen.

Das gesamte Kreditvolumen mit Bezug zu den PIS-Staaten stellt sich wie folgt dar:

KREDITVOLUMEN PIS-STAATEN (Angaben ohne Mortgage Backed Securities – MBS)

	Staaten*		Banken		Gesamt	
Nominalwerte in Mio. €	**30.06.2021**	31.12.2020	**30.06.2021**	31.12.2020	**30.06.2021**	31.12.2020
Spanien	**1.213**	1.290	**110**	110	**1.323**	1.400
Italien	**1.558**	1.564	**–**	–	**1.558**	1.564
Portugal	**550**	750	**–**	–	**550**	750
Insgesamt	**3.321**	3.604	**110**	110	**3.431**	3.714

* inkl. staatsverbürgter Unternehmensanleihen und substaatlicher Einheiten

Bei den Forderungen an Banken handelt es sich ausschließlich um gedeckte Titel.

VERKÜRZTE BILANZ

AKTIVA

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen an Kreditinstitute	**3.955**	**4.784**
a) Hypothekendarlehen	16	19
b) Kommunalkredite	174	207
c) andere Forderungen	3.765	4.558
Forderungen an Kunden	**66.438**	**66.124**
a) Hypothekendarlehen	51.505	50.609
b) Kommunalkredite	12.160	12.755
c) andere Forderungen	2.773	2.760
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	**10.206**	**10.518**
a) Anleihen und Schuldverschreibungen	8.665	8.964
aa) von öffentlichen Emittenten	6.128	6.273
ab) von anderen Emittenten	2.537	2.691
b) eigene Schuldverschreibungen	1.541	1.554
Beteiligungen	**1**	**1**
Anteile an verbundenen Unternehmen	**2**	**2**
Treuhandvermögen	**27**	**28**
Immaterielle Anlagewerte	**3**	**4**
Sachanlagen	**205**	**200**
Sonstige Vermögensgegenstände	**47**	**37**
Rechnungsabgrenzungsposten	**229**	**222**
Bilanzsumme	**81.113**	**81.920**

PASSIVA

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**30.884**	**31.172**
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.681	1.719
b) öffentliche Namenspfandbriefe	948	916
c) andere Verbindlichkeiten	28.255	28.537
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	**14.492**	**15.770**
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	5.178	5.438
b) öffentliche Namenspfandbriefe	7.666	8.404
c) andere Verbindlichkeiten	1.648	1.928
Verbriefte Verbindlichkeiten	**32.448**	**31.655**
a) Hypothekenpfandbriefe	26.930	26.040
b) öffentliche Pfandbriefe	3.877	3.819
c) sonstige Schuldverschreibungen	1.641	1.796
Treuhandverbindlichkeiten	**27**	**28**
Sonstige Verbindlichkeiten	**157**	**282**
Rechnungsabgrenzungsposten	**292**	**290**
Rückstellungen	**332**	**261**
Nachrangige Verbindlichkeiten	**48**	**55**
Fonds für allgemeine Bankrisiken	**671**	**645**
Eigenkapital	**1.762**	**1.762**
Bilanzsumme	**81.113**	**81.920**
Eventualverbindlichkeiten	**453**	**538**
Andere Verpflichtungen	**5.434**	**5.353**

VERKÜRZTE GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Mio. €	01.01. bis 30.06.2021	01.01. bis 30.06.2020
Zinserträge	889,3	924,3
Zinsaufwendungen	559,3	622,4
Zinsüberschuss	**330,0**	**301,9**
Provisionserträge	22,2	17,8
Provisionsaufwendungen	45,0	34,5
Provisionsergebnis	**-22,8**	**-16,7**
Rohergebnis	**307,2**	**285,2**
Verwaltungsaufwendungen	**161,3**	**147,6**
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	158,0	145,1
Personalaufwand	49,0	43,7
andere Verwaltungsaufwendungen	109,0	101,4
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,3	2,5
Sonstiges betriebliches Ergebnis	**-1,3**	**7,5**
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft	**30,2**	**28,6**
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren	**2,4**	**-1,8**
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	**116,8**	**114,7**
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	26,0	26,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	57,3	54,5
Sonstige Steuern	0,2	0,2
Aufgrund von Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	7,3	8,0
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abzuführende Gewinne	**26,0**	**26,0**

VERKÜRZTER ANHANG

Grundlagen zur Aufstellung des Halbjahresabschlusses

Der Halbjahresabschluss der DZ HYP zum 30. Juni 2021 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 2020 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 2021 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden befolgt wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020. Das heißt, es 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, die sich an IFRS 9 orientieren, beibehalten.

Im Zuge der Corona-Pandemie wurden bereits 2020 die Kreditportfolien der DZ HYP hinsichtlich möglicher wesentlicher Auswirkungen infolge des Infektionsgeschehens sowie der Schutzmaßnahmen analysiert. Insbesondere im gewerblichen Immobilien-

portfolio mit Hauptobjekt der Assetklassen Hotel sowie Warenhäuser sind die Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Betreiber infolge der Pandemie sowie der initiierten Schutzmaßnahmen als ungewiss identifiziert worden. Um das erhöhte Ausfallrisiko ausreichend zu antizipieren, wurden per 31. Dezember 2020 Engagements dieser Assetklassen identifiziert und der Stufe 2 des implementierten Stufenkonzeptes nach IFRS zugeordnet. Das Vorgehen wurde zum 30. Juni 2021 beibehalten.

Zudem wurden die makroökonomischen Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie 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 2021 sind in den nicht zum strengen Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapieren im Anlagevermögen mit einem Buchwert von 480,5 Mio. € (31. Dezember 2020: 535,9 Mio. €) und einem Zeitwert von 444,8 Mio. € (31. Dezember 2020: 488,1 Mio. €) außerplanmäßige Abschreibungen von 35,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 47,8 Mio. €) unterblieben, da nicht von einer dauerhaften Wertminderung dieser Wertpapiere ausgegangen wird. Diese Einschätzung basiert darauf, dass die Euro-Zone durch die etablierten Krisenmechanismen stressresistenter geworden ist und einzelne Stabilisierungsmaßnahmen (unter anderen Anleihekaufprogramm und Niedrigzinspolitik) greifen. 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 1.673,3 Mio. € (31. Dezember 2020: 1.960,5 Mio. €) stille Reserven. Diese saldierte stille Reserve erklärt sich in Höhe von 2.083,6 Mio. € (31. Dezember 2020: 2.459,4 Mio. €) aus der Swapkurvenveränderung (Rückgang des allgemeinen Marktzinsniveaus in den vergangenen Jahren) und in Höhe von -410,3 Mio. € (31. Dezember 2020: -498,9 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 17. August 2021 (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.

Die Auswirkungen der Hochwasserereignisse Mitte Juli in Teilen Deutschlands werden hinsichtlich der Betroffenheit von Kreditsicherheiten der DZ HYP unmittelbar seit dem Hochwasseraufkommen und fortlaufend analysiert. Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse aus direkten Ansprachen von Firmenkunden mit in den potenziellen Schadensregionen belegenen Objekten sowie der bisher eingegangenen Schadensmeldungen und hochwasserbedingten Stundungsanliegen bestehen nur geringe Ausfallrisiken für die DZ HYP. Das Volumen der Kredite, die auf Objekten mit erheblichen hochwasserbedingten Schäden bzw. signifikant eingeschränkter Nutzbarkeit besichert sind, wird im niedrigen zweistelligen Millionenbereich erwartet. Die Wiederherstellung der Objekte wird durch die in Teilen vorhandenen Elementarschadensversicherungen und öffentlichen Hilfsmaßnahmen unterstützt.

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 17. August 2021

DZ HYP AG

Dr. Georg Reutter
Vorsitzender

Sabine Barthauer

Jörg Hermes

BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die DZ HYP AG

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 2021, 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 17. August 2021

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

Regionalbüro Leipzig
Schillerstraße 3
04109 Leipzig
Tel.: +49 341 962822-92

Regionalbüro Mannheim
Augustaanlage 61
68165 Mannheim
Tel.: +49 621 728727-20

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 89 512676-55

Privatkunden

DZ HYP Berlin
Pariser Platz 3
10117 Berlin
Tel.: +49 40 3334-4706

DZ HYP Düsseldorf
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Tel.: +49 211 220499-5830

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 512676-41

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