

GESCHÄFTSBERICHT 2023

für Aufsichtsrats-Sitzung

INHALT

Grußwort des Vorstands

Die DZ HYP

Immobilien- und Kommunalfinanzierer der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken
 Digitalisierung
 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 Nachhaltigkeit

Lagebericht

Geschäftsmodell
 Wirtschaftsbericht
 Wirtschaftliches Umfeld
 Immobilienmärkte
 Geschäftsverlauf
 Kreditgeschäft
 Refinanzierung
 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 Vermögenslage
 Finanzlage
 Ertragslage
 Chancen-, Risiko- und Prognosebericht
 Chancenbericht
 Risikobericht
 Prognosebericht
 Personalbericht

Jahresabschluss

Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Eigenkapitalpiegel
 Kapitalflussrechnung
 Anhang
 Allgemeine Angaben
 Erläuterungen zur Bilanz
 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
 Deckungsrechnung
 Sonstige Angaben zum Jahresabschluss

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks des unabhängigen Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats

Service

Gremien und Personen
 Anschriften der DZ HYP

ÜBERBLICK

in Mio. €	2023	2022
Entwicklung Neugeschäft		
Firmenkunden	7.439	8.064
Privatkunden	753	1.624
Öffentliche Kunden	435	751
Bestandsentwicklung		
	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	77.477	77.224
Immobilienkredite	56.902	56.686
Originäre Kommunalkredite	8.785	9.283
Wertpapiergeschäft*)	9.007	8.690
Pfandbriefe und sonstige Schuldverschreibungen	49.880	48.672
Eigenmittel	1.896	1.895
Gesamtkapitalquote in %	12,4	12,6
Kernkapitalquote in %	11,9	12,1
Harte Kernkapitalquote in %	11,9	12,1
Gewinn- und Verlustrechnung		
	01.01. bis 31.12.2023	01.01. bis 31.12.2022
Zinsüberschuss	711,0	671,8
Provisionsergebnis	-14,5	-20,1
Verwaltungsaufwand	246,7	275,8
Sonstiges betriebliches Ergebnis	16,6	16,9
Risikovorsorge	-109,6	-85,6
Finanzanlagesaldo	-1,7	-134,0
Betriebsergebnis	355,1	173,2
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	155,0	31,0
Steuern	144,2	92,6
Teilgewinnabführung	0,5	19,6
Gewinnabführung	55,4	30,0
Ausschüttungsfähiges Ergebnis	210,2	61,4
Cost Income Ratio in %	35,2	42,4
Return on Equity in %	16,1	7,3
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Anzahl)		
	31.12.2023	31.12.2022
Im Jahresdurchschnitt	863	855

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

GRUßWORT DES VORSTANDS

Liebe Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

das Jahr 2023 versetzte die Welt in Aufruhr. Der Angriff auf Israel und seine Folgen machten den Nahen Osten zum erneuten Krisenherd. In der Ukraine hält die russische Offensive ohne Aussicht auf Entspannung an. Das menschliche Leid dieser Kriegsschauplätze ist unermesslich, die geopolitischen Risiken scheinen so hoch wie zuletzt vor Jahrzehnten. Dies hinterlässt auch in der deutschen Wirtschaft Spuren. Energie- und Nahrungsmittelkosten bleiben auf einem hohen Niveau, gleiches gilt für viele Materialien und Rohstoffe. Hinzu kommen innerpolitische Verunsicherungen sowie ein zunehmender Fachkräftemangel. All dies führte Deutschland im Jahresverlauf 2023 in eine Rezession. Dennoch gab insbesondere die zweite Jahreshälfte Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Der Zinsgipfel scheint nach insgesamt zehn Anhebungen durch die EZB erreicht, künftige Zinssenkungen sind wahrscheinlich. Der Wirtschaft ermöglicht dies eine neue Planungssicherheit hinsichtlich ihrer Investitionsvorhaben. Die im Jahresverlauf kräftig gesunkene Inflation gibt dem privaten Konsum neue Impulse. Es deutet einiges darauf hin, dass das Land die Rezession längerfristig hinter sich lassen und zu stabilem Wachstum zurückkehren kann.

Dem Einfluss der Wirtschafts- und Zinsentwicklung konnten sich die Immobilienmärkte 2023 nicht entziehen. Die Anzahl der Transaktionen von Gewerbeimmobilien lag zum Jahresende mit einem Minus von 52 Prozent deutlich unter dem Vorjahresniveau. Zwar fanden im letzten Quartal wieder etwas mehr Abschlüsse statt, die übliche Jahresendrallye fiel jedoch verhaltener aus als in der Vergangenheit. Gerade für die Immobilienbranche war die fehlende Planbarkeit eine Herausforderung. Langfristig orientierte Investitionen in Immobilien bedürfen einer hohen Handlungssicherheit, die angesichts der Rahmenbedingungen nicht gegeben war. Dies gilt auch für den Markt der privaten Baufinanzierung. Hier war die Zurückhaltung potenzieller Käufer noch spürbarer als im Bereich der gewerblichen Investoren.

Mit dem Wissen um die Marktlage sind wir mit der Entwicklung der DZ HYP sehr zufrieden. Das Neugeschäftsvolumen betrug insgesamt 8,6 Mrd. € und lag damit gemäß unseren Erwartungen unter dem Vorjahresniveau. Im Firmenkundengeschäft bedeutet das Ergebnis in Höhe von 7,4 Mrd. € einen moderaten Rückgang. Angesichts der Rahmenbedingungen ist dies ein ordentliches Resultat. Im Geschäft mit Privatkunden war das Berichtsjahr von den hohen Bauzinsen geprägt. Die Zurückhaltung potenzieller Eigenheimerwerber war groß und schlug

sich in einem deutlich rückläufigen Zusagevolumen in Höhe von 753 Mio. € nieder. Auch in der Zusammenarbeit mit Öffentlichen Kunden waren die Abschlüsse rückläufig und erreichten 435 Mio. €.

In herausfordernden Jahren wie 2023 ist ein robuster Kreditbestand von hoher Bedeutung. Wir freuen uns daher, dass sich der Zinsüberschuss im Berichtszeitraum erhöht hat. Dank einer konsequenten und konservativen Risikostrategie können wir auf einen widerstandsfähigen Bestand zurückgreifen. Das Geschäftsmodell der Bank erweist sich dabei als nachhaltig tragfähig.

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten haben wir im Berichtsjahr konsequent fortgeführt. Dabei haben wir Fortschritte bei der Etablierung eines grünen Angebots auf der Aktivseite erzielt. Im Geschäftsfeld Privatkunden wurde zu diesem Zweck ein Produkt entwickelt, das bei der Beleihung von privat genutzten Immobilien mit einem Endenergiebedarf von maximal 50 kWh/m²a einen attraktiven Zinsabschlag vorsieht. Für das Geschäftsjahr 2024 ist die erstmalige Vermarktung dieses Produktmerkmals aus der Produktfamilie „VR-Baufi“ geplant.

Auch in der Zusammenarbeit mit Öffentlichen Kunden konnten wir weitere Schritte in Richtung nachhaltige Zukunft gehen. Mit einem in unserem Haus entwickelten ESG-Rating für Kommunen haben wir eine Lösung zur Nachhaltigkeitsbewertung der Kommunen auf den Weg gebracht. Im Bereich der Refinanzierung haben wir uns als Emittent Grüner Pfandbriefe etabliert. Sowohl im Benchmarkformat als auch im Segment der Privatplatzierungen konnten wir im Jahresverlauf erfolgreich Grüne Pfandbriefe der DZ HYP platzieren.

Die Digitalisierung ist das zweite zentrale Thema, das uns beschäftigt. Im Geschäftsfeld Firmenkunden hat das Projekt „FK Digital“ 2023 mit der Umsetzung unseres Zielbildes für eine neue, digitale Kreditbearbeitung begonnen. Damit werden wir den stetig steigenden Anforderungen aller Marktteilnehmer sowie Aufsichtsorganen über den gesamten Kreditlebenszyklus gerecht und können zudem die Effizienz unserer Prozesse steigern. Im Geschäftsfeld Privatkunden ist das digitale Plattformgeschäft inklusive des risikobasierten Pricings fest etabliert und konnte im Berichtsjahr weiterentwickelt werden. Zudem haben wir mit unserem Produkt VR-BaufiComfort im Plattformgeschäft neue Wege der Zusammenarbeit in der privaten Baufinanzierung geschaffen. Die Volksbanken und Raiffeisenbanken können sich bei diesem Kooperationsmodell auf die individuelle Kundenberatung fokussieren und wir übernehmen nach Antragstellung im VR-BaufiComfort-Prozess die vollständige Kreditbearbeitung. Unser Ziel ist es, unseren Partnerbanken und Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Von zentraler Bedeutung sind unsere Aktivitäten in beiden Bereichen auch hinsichtlich der Gewinnung von Fachkräften. Wir schaffen ein modernes Arbeitsumfeld für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber. Dies wird begleitet von zahlreichen Maßnahmen im Arbeitgebermarketing auf unterschiedlichen Social-Media-Kanälen.

Veränderungen haben sich im vergangenen Jahr im Vorstand der DZ HYP ergeben. Nach 15 Jahren Vorstandstätigkeit hat Herr Dr. Georg Reutter den Vorsitz abgegeben und ist mit dem 31. Juli 2023 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Seit dem 1. August 2023 verantwortet Sabine Barthauer das Amt der Vorsitzenden des Vorstands. Neu besetzt wurde im Jahresverlauf die Position des Marktfolge- und Risikovorstands. Stefan Schrader trat dieses Amt am 1. November 2023 an.

Wir rechnen damit, dass die Talsohle an den Immobilienmärkten in diesem Jahr erreicht sein wird. Angesichts der Vorhersagen, dass die Zinssätze mindestens stabil bleiben werden, ist eine Erholung im Jahresverlauf wahrscheinlich. Bereits heute beobachten wir, dass sich in der Branche Zinsoptimismus verbreitet und Investoren planen, ihre Marktaktivitäten wieder auszuweiten. Auch die Entwicklungen auf dem privaten Wohnimmobilienmarkt stimmen uns vorsichtig optimistisch. Steigende Mieten in Verbindung mit sinkenden Kaufpreisen und planbarer sowie sinkender Zinsbelastung dürften den Erwerb von Eigenheimen wieder zu einer realistischen Option für Privathaushalte machen. Es bleibt abzuwarten, ob die Erholung der Märkte langsam erfolgt oder ob sich genug Dynamik für einen schnellen Aufschwung entwickeln kann.

Für das laufende Jahr freuen wir uns darauf, die Bank weiter voranzubringen und an den zentralen Themen Nachhaltigkeit und Digitalisierung weiterzuarbeiten. So bleiben wir auch in Zukunft ein leistungsfähiger und verlässlicher Immobilienfinanzierer und Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Sabine Barthauer
Vorsitzende

Jörg Hermes

Stefan Schrader

Hamburg und Münster, den 2. April 2024

Die DZ HYP

IMMOBILIEN- UND KOMMUNALFINANZIERER DER GENOSSENSCHAFTLICHEN FINANZGRUPPE VOLKSBANKEN RAIFFEISENBANKEN

Als genossenschaftlich geprägte Bank übernimmt die DZ HYP Verantwortung für den Erfolg ihrer Partner und Kunden. In den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden stärkt sie die Volksbanken und Raiffeisenbanken in der Positionierung am Markt. Mit der DZ HYP haben die Banken vor Ort einen Partner mit starker Refinanzierungsbasis, dezentraler Ausrichtung und großer Kundennähe an ihrer Seite. Zentrale geschäftspolitische Aufgabe ist es, die Immobilien- und Kommunalfinanzierung in der Genossenschaftlichen Finanzgruppe zu verankern und Finanzierungen gemeinsam zu realisieren. Dafür bietet die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken ein lösungsorientiertes Produkt- und Dienstleistungsangebot und bearbeitet gemeinsam mit ihnen die regionalen Märkte. Beide Seiten profitieren von dem partnerschaftlichen Miteinander – die DZ HYP von den Kundenkontakten vor Ort, die Volksbanken und Raiffeisenbanken von den Geschäftsbeziehungen aus der bundesweiten Markterschließung.

Zusammenarbeit mit der FinanzGruppe im Firmenkundengeschäft

Im Geschäftsfeld Firmenkunden können die Genossenschaftsbanken durch die Zusammenarbeit mit der DZ HYP im Rahmen der IMMO META-Produktfamilie für ihre mittelständischen Immobilienkunden und Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowohl größere Finanzierungen realisieren als auch ihr eigenes Risiko diversifizieren. Dabei nutzen die Volksbanken und Raiffeisenbanken das spezielle Finanzierungs-Know-how des Verbundpartners, während sie zugleich ihre regionalen Marktkenntnisse einbringen.

Beim IMMO META beteiligt sich die DZ HYP gleichrangig an Finanzierungen der Volksbanken und Raiffeisenbanken in der Region. Die Konsortialführerschaft verbleibt bei der Genossenschaftsbank. Mit dem IMMO META REVERSE können sich die Volksbanken und Raiffeisenbanken schon in der Anbahnungsphase an ausgewählten großvolumigen Finanzierungen der DZ HYP beteiligen. Über die Höhe der gleichrangigen Beteiligung entscheiden die Finanzierungspartner selbst. Mit dem IMMO META REVERSE⁺ kann sich eine Vielzahl von Genossenschaftsbanken in einem Konsortium gleichrangig und standardisiert an einzelnen Abschnitten einer abgeschlossenen Immobilienfinanzierung der DZ HYP beteiligen. Zur einfachen und vertriebseffizienten Handhabung steht den Volksbanken und Raiffeisenbanken eine Online-Plattform zur Verfügung. Voraussetzung für die Nutzung ist der Abschluss eines Rahmenvertrags.

Zusammenarbeit mit der FinanzGruppe im Privatkundengeschäft

Im Geschäft mit Privatkunden bietet die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken ein breites Produktangebot für private Baufinanzierungen an. Das Angebot umfasst Annuitätendarlehen und KfW-Förderdarlehen für Neubau, Kauf, Modernisierung, Renovierung sowie Anschlussfinanzierungen. Die Produkte können flexibel beispielsweise in Bezug auf Zinsbindung, Tilgung sowie Sondertilgungsoptionen angepasst werden, um den individuellen Kundenwünschen zu entsprechen. Durch tagesaktuelle Konditionen sowie das risikoadjustierte Preismodell können attraktive Konditionen angeboten werden.

Die Volksbanken und Raiffeisenbank können die Darlehen der DZ HYP über die Vertriebssysteme agree21, Genopace und Baufinex abschließen. Außerdem ermöglicht die DZ HYP den Banken ein Angebot im Vermittlergeschäft über Europace. Eine hohe Geschwindigkeit und Zuverlässigkeit bei der Antragsbearbeitung wird durch die ampelbasierte Kreditentscheidung mit Sofortzusage erreicht. Rückfragen werden durch ein Kundendialogcenter schnell und fallabschließend beantwortet. Außerdem werden die vermittelnden Banken bei ihren Vertriebs- und Marktaktivitäten durch fest zugeordnete Regionaldirektorinnen und Regionaldirektoren unterstützt.

Mit VR-BaufiComfort bietet die DZ HYP ihren Partnerbanken seit Herbst 2023 ein neues Kooperationsmodell an, das keinen Rahmenvertrag erfordert. Alle Schritte von der Prüfung und Genehmigung des Darlehensantrags bis hin zur Auszahlung werden von der DZ HYP übernommen. Den Banken bleibt auf diese Weise mehr Zeit für die Finanzierungsbedürfnisse ihrer Kunden und deren Beratung.

Zusammenarbeit mit der FinanzGruppe im Geschäft mit Öffentlichen Kunden

Als Kompetenzcenter für Öffentliche Kunden der Genossenschaftlichen FinanzGruppe unterstützt die DZ HYP die Volksbanken und Raiffeisenbanken deutschlandweit bei der Entwicklung des Geschäfts mit Landkreisen, Städten und Gemeinden, deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben, kommunalen Zweckverbänden und Anstalten Öffentlichen Rechts. Kern des gemeinsam mit Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie des direkt getätigten Geschäfts ist die Vergabe von Kommunaldarlehen und Kassenkrediten. Zusätzlich bietet die DZ HYP den Banken ein Kommunal-Ranking an, das anhand aktueller Daten über die Wirtschafts-, Haushalts- und Verschuldungslage der Kommunen im jeweiligen Geschäftsgebiet informiert. Das in der DZ HYP bestehende Kommunalranking wurde um eine stärkere Berücksichtigung von ESG-Faktoren erweitert und in die kommunalen Kreditprozesse der DZ HYP eingebunden. Die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien mit den drei Säulen Umwelt, Soziales und Governance

ermöglicht der DZ HYP einen Einblick auf die grundlegenden Faktoren, die den zukunftsfähigen Wandel und die langfristige Stabilität einer Kommune voranbringen.

Immobilienrisiken managen

Ergänzend zu ihrem Produktangebot stellt die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken mit „agree21VR-Rating-IMMO“ eine verbundeneinheitliche, webbasierte Ratinganwendung zur Verfügung, mit der sie eine kundenspezifische Ausfallwahrscheinlichkeit für ihre gewerblichen Immobilienkunden ermitteln können. Diese Anwendung bietet die DZ HYP gemeinsam mit der Atruvia und der parclT GmbH an. Das Verfahren ermöglicht den Banken die Durchführung eines modernen, ganzheitlichen Risikomanagementprozesses. Es eignet sich für Genossenschaftsbanken, die in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aktiv sind, sowie für solche, die einen nennenswerten Anteil gewerblicher Objekte in ihrem Kreditportfolio haben. Die Ratinganwendung ist eine wichtige Grundlage für gemeinsames Geschäft in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Immobilienbewertung durch die Tochtergesellschaft VR WERT

Die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DZ HYP, die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, begutachtet Immobilien für Banken, Unternehmen, Investoren und Wohnungsbaugenossenschaften. Das Leistungsangebot umfasst Markt- und Beleihungswertgutachten, Beratung/Consulting in Immobilienfragen, Baumonitoring und Produktaudits von Gutachten der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Beleihungswerte werden je nach Anforderung nach BelWertV ermittelt. Die Gesellschaft bewertet vorrangig von der DZ HYP finanzierte Objekte mit Schwerpunkt auf dem Firmenkundengeschäft, die eine besonders differenzierte und individuelle Fallbetrachtung erfordern, sowie private Immobilien.

Ratings

Standard & Poor's (S&P) hat das Rating der DZ HYP im Juni sowie im November 2023 überprüft und jeweils das Emittentenrating „A+/A-1“ und den stabilen Ratingausblick bestätigt. S&P zufolge haben sich die gewerblichen Immobilienmärkte seit Mitte 2022 deutlich abgekühlt, da sowohl das Zinsniveau als auch die Preise für Baumaterialien und Energie angestiegen sind. Insbesondere die Nachfrage in den Segmenten Büro und Einzelhandel stand infolge struktureller Veränderungen nach der Corona-Pandemie und den rezessiven Tendenzen unter Druck. S&P geht davon aus, dass der Gegenwind für die Immobilienmärkte infolge der anhaltenden Straffung der Geldpolitik der EZB in den kommenden Monaten anhalten wird und die Asset-Qualität und Risikovorsorge der DZ HYP beeinträchtigen könnte.

In der Fokussierung der DZ HYP auf das Immobilienkreditgeschäft sieht S&P ein Konzentrationsrisiko, das jedoch durch die starke Position der DZ HYP unter den deutschen gewerblichen Immobilienfinanzierern abgemildert wird. Aufgrund ihrer soliden und verlässlichen Expertise auf dem gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilienmarkt in Deutschland genießt die DZ HYP nach Ansicht von S&P einen guten Ruf und verfügt über langjährige Kundenbeziehungen. Rating-unterstützend ist die Zugehörigkeit zum DZ BANK Konzern, zur Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken sowie zur genossenschaftlichen Sicherungseinrichtung. Die Hypothekenpfandbriefe und die Öffentlichen Pfandbriefe der DZ HYP werden von S&P unverändert mit der Bestnote „AAA/A-1+“ bewertet und sind mit einem stabilen Ausblick versehen.

Moody's hat das Rating der DZ HYP im August 2023 überprüft und das Emittentenrating „Aa2/P-1“ sowie den stabilen Ratingausblick bestätigt. Moody's geht davon aus, dass das Finanzprofil der DZ HYP und des genossenschaftlichen Bankensektors über einen 12- bis 18-monatigen Prognosehorizont stabil bleiben wird. Nach Ansicht der Ratingagentur sind die sehr gute Qualität der Aktiva und die umfangreichen bilanziellen Kreditausfallreserven wichtige Risikominderungsfaktoren. Moody's Einschätzung zufolge wird der Inland-Fokus mit einem hohen Anteil an risikoärmeren Sektoren wie Wohn- und Mehrfamilienhäusern die DZ HYP vor einer wesentlichen Verschlechterung ihrer Asset-Risiken schützen und dazu beitragen, dass die strukturellen Herausforderungen für gewerbliche Immobilienkredite nur zu einer moderaten Abschwächung der Assetqualität des Kreditportfolios der DZ HYP führen werden. Darüber hinaus profitiert das Rating der DZ HYP weiterhin von einer erwarteten Unterstützung durch die DZ BANK, von der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) sowie von einem erwarteten moderaten staatlichen Beistand. Die Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe der DZ HYP werden von Moody's weiterhin mit der Bestnote „Aaa“ bewertet.

Fitch Ratings bewertet die Genossenschaftliche FinanzGruppe einschließlich der DZ HYP im Rahmen des gemeinsamen Ratings der Gruppe. Das gemeinsame Emittentenrating (Issuer Default Rating) „AA-“/„F1+“ und der stabile Ratingausblick wurden im April 2023 bestätigt. Die Ratings spiegeln das stark diversifizierte Geschäftsprofil der Gruppe, den geringen Verschuldungsgrad, die starke Kapitalisierung, die solide Qualität der Aktiva trotz makroökonomischer und geopolitischer Risiken und eine im nationalen Vergleich überdurchschnittliche stabile Rentabilität wider. Fitch beurteilt die Refinanzierung der Genossenschaftlichen FinanzGruppe als sehr stabil. Zudem bietet die DZ HYP der Gruppe als größter deutscher Pfandbriefemittent mit einer etablierten und geografisch diversifizierten Investorenbasis einen zuverlässigen Zugang

zum Kapitalmarkt. Fitch sieht ein hohes Zinsänderungsrisiko in den Kredit- und Wertpapierportfolien der lokalen Genossenschaftsbanken, welches jedoch durch das starke Einlagengeschäft, die Liquiditätsposition und Ertragslage als ausreichend abgemildert beurteilt wird, um einen Zwangsverkauf von Wertpapieren zu verhindern. Die Unterstützung innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe sowie der Sicherungseinrichtung des BVR sind weitere positiv wirkende Ratingfaktoren.

Ratingübersicht

	Standard & Poor's	Moody's	Fitch Ratings *
Emittentenrating	A+	Aa2	AA-
Ausblick	stabil	stabil	stabil
Kurzfristige Verbindlichkeiten	A-1	Prime-1	F1+
Emissionsratings			
Hypothekendarlehen	AAA	Aaa	-
Öffentliche Pfandbriefe	AAA	Aaa	-
Langfristige Verbindlichkeiten			
Preferred Senior Unsecured	A+	Aa2	AA
Non-Preferred Senior Unsecured	A	A3	AA-

*) Gemeinsames Rating der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken

DZ HYP – TEIL EINER STARKEN GRUPPE

(ausgewählte Unternehmen)



Die DZ HYP ist Teil der DZ BANK Gruppe und damit der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, die 737 Volksbanken Raiffeisenbanken umfasst und gemessen an der Bilanzsumme eine der größten privaten Finanzdienstleistungsorganisationen Deutschlands ist. Innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe fungiert die DZ BANK AG als Spitzeninstitut und Zentralbank und hat den Auftrag, die Geschäfte der Genossenschaftsbanken vor Ort zu unterstützen und ihre Position im Wettbewerb zu stärken. Sie ist als Geschäftsbank aktiv und hat die Holdingfunktion für die DZ BANK Gruppe.

Zur DZ BANK Gruppe zählen die Bausparkasse Schwäbisch Hall, DZ HYP, DZ PRIVATBANK, R+V Versicherung, TeamBank, Union Investment Gruppe, die VR Smart Finanz und verschiedene andere Spezialinstitute. Die Unternehmen der DZ BANK Gruppe mit ihren starken Marken gehören zu den Eckpfeilern des Allfinanzangebots der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Mit den vier Geschäftsfeldern Privatkunden, Firmenkunden, Kapitalmarkt und Transaction Banking stellt die DZ BANK Gruppe ihre Strategie und ihr Dienstleistungsspektrum für die Genossenschaftsbanken und deren Kunden dar.

Diese Kombination von Bankdienstleistungen, Versicherungsangeboten, Bausparen und Angeboten rund um die Wertpapieranlage hat in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe eine große Tradition. Die Spezialinstitute der DZ BANK Gruppe stellen in ihrem jeweiligen Kompetenzfeld wettbewerbsstarke Produkte zu adäquaten Preisen bereit. Damit sind die Genossenschaftsbanken in Deutschland in der Lage, ihren Kunden ein komplettes Spektrum an herausragenden Finanzdienstleistungen anzubieten.

Die DZ HYP

DIGITALISIERUNG

Digitalisierung im Privat- und Firmenkundengeschäft

Die DZ HYP hat ihren Weg der Digitalisierung im Geschäftsjahr 2023 in vielen Bereichen konsequent fortgesetzt. Im Geschäftsfeld Privatkunden wurden mit der Produktivnahme des Antragsbearbeitungssystems und des Kreditentscheidungssystems wichtige Meilensteine erreicht. Die beiden Systeme ermöglichen es der DZ HYP, seit Herbst 2023 den Volksbanken Raiffeisenbanken neben dem klassischen Rahmenvertragsgeschäft ein neues Kooperationsmodell anzubieten, bei dem die DZ HYP die Antrags- und Auszahlungsbearbeitung übernimmt. Weitere Optimierungen sind für 2024 geplant, hierzu zählen u.a. die Anbindung der Omnikanalplattform der Atruvia sowie die Bereitstellung eines Serviceportals für Partnerbanken und Kunden.

Im Geschäftsfeld Firmenkunden hat das Projekt „FK Digital“ im Berichtsjahr mit der Umsetzung des Zielbildes für eine neue, digitale Kreditbearbeitung begonnen. Im Ergebnis wird über mehrere Bauabschnitte ein zentraler Kreditarbeitsplatz mit einer einheitlichen Datenbasis und modernen Benutzeroberflächen geschaffen, der alle wesentlichen Tätigkeiten über den gesamten Kreditlebenszyklus abbilden wird. Der erste Bauabschnitt wird planmäßig im Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Umstellung bankinterner Prozesse

Auch bei den bankinternen Prozessen hat die DZ HYP die Umstellung auf digitale Prozesse im zurückliegenden Geschäftsjahr weiter vorangetrieben und erreicht mittlerweile eine umfangreiche Abdeckung. Ein Meilenstein war die erfolgreiche Migration der Banking-Systeme auf S/4 HANA. Zudem wurde die Umstellung der verbleibenden SAP-Komponenten im Bereich der Banksteuerung fortgesetzt und erste Bereiche des zentralen Datenhaushaltes auf S/4-HANA umgestellt. 2023 hat die Bank die Umsetzung der DZ HYP-Cloud-Infrastruktur begonnen, erste Anwendungen wurden als SaaS-Lösungen in die Cloud verlagert. Im Geschäftsjahr 2024 wird die Überführung weiterer Anwendungen in die Cloud fortgesetzt und der Einsatz Künstlicher Intelligenz überprüft und begonnen.

Die DZ HYP

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität intensiviert

2023 hat die DZ HYP ihren Auftritt als attraktiver Arbeitgeber über verschiedene Formate hinweg ausgebaut. Als wichtigste Kommunikationsplattform für das digitale Employer Branding hat die Bank auf LinkedIn einen zweiten Karriere-Kanal gestartet, auf dem primär Arbeitgeberthemen ausgespielt werden. Seit Mai 2023 präsentiert sich die DZ HYP zudem auf Instagram, um gezielt Nachwuchskräfte anzusprechen. Im Zusammenschluss mit den Unternehmen der DZ BANK Gruppe wurde im Jahr 2023 erneut eine Werbekampagne auf der Social Media Plattform TikTok initiiert. Darüber hinaus hat die Bank die in- und externen Podcast-Reihen *DZ HYP HÖRBAR* und *DZ HYP HÖRBAR intern* mit weiteren Episoden rund um das Arbeiten in der DZ HYP und über aktuelle Projekte in den einzelnen Abteilungen ausgebaut.

Mitarbeiterbefragung gestartet

Um ein Stimmungsbild der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erfassen und zu erfahren, was genau sie aktuell bewegt, wurde Ende des Jahres erneut eine Mitarbeiterbefragung, der „Puls-Check“, durchgeführt. Die Ergebnisse werden Anfang 2024 vorgestellt und entsprechende Maßnahmen abgeleitet sowie umgesetzt.

Neugestaltung der Sozialleistungen

Die Harmonisierung und Neugestaltung von Sozialleistungen standen im Berichtsjahr ganz unter dem Stern der Nachhaltigkeit. So hat die Bank den Fahrtkostenzuschuss bei Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln auf bis zu 49 € angehoben, wodurch die sie nach der Einführung des Deutschlandtickets aktuell sämtliche für den ÖPNV anfallende Kosten des Arbeitsweges trägt. Zudem wurde die Obergrenze für Jobräder auf 7.500 € erhöht. Dadurch sollen Anreize gesetzt werden, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Fahrrad anstelle des Autos für den Arbeitsweg zu nutzen.

Optimierung der familienfreundlichen Personalpolitik

Im Rahmen einer familienfreundlichen Personalpolitik hat die Bank die Angebote rund um das Thema „Beruf und Familie“ optimiert und harmonisiert. Dabei wurde ein Dienstleister ausgewählt, der über alle Standorte hinweg zu den Themen Kinderbetreuung, Elternberatung, Beratung bei der Pflege von Angehörigen und Lebenslagen-Coaching unterstützen kann. Über eine Online-Plattform können sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Informationen be-

schaffen und ergänzend den direkten Kontakt zu den Dienstleistern aufnehmen. Als Auszeichnung für eine familienfreundliche Personalpolitik hat die Bank im Dezember 2023 durch das Kuratorium der berufundfamilie Service GmbH nach erfolgreichem Abschluss eines Rezertifizierungsverfahrens das Zertifikat mit Prädikat als besondere Anerkennung für die langjährige, nachhaltige familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik der Bank erhalten.

Maßnahmen im Rahmen des Kultur-Projekts intensiviert

Im Berichtsjahr wurde das 2022 angestoßene Kultur-Projekt unter dem Label „Grund für Neues“ fortgeführt und die Umsetzung von Maßnahmen durch bankweite Workshops intensiviert. Dazu gehört die Gründung eines Innovation-Labs, das Innovationen in der DZ HYP weiter vorantreibt und somit neuen Ideen und Trends für aktuelle und zukünftige Herausforderungen eine Plattform zur Umsetzung bietet. Außerdem wurde ein Rahmenkonzept für interne Hospitationen eingeführt, spannende Impulsvorträge angeboten und Möglichkeiten des Austauschs im Rahmen von „Vorstand im Dialog“, einem Format aus dem TV-Studio der DZ HYP geschaffen.

Ausbildungsaktivitäten gesteigert

Um den aktuellen Herausforderungen und veränderten Kompetenzerfordernissen mit qualifizierten Young Professionals auch in Zukunft begegnen zu können, setzt die DZ HYP bereits seit mehreren Jahren darauf, Talente zielgerichtet auszubilden. Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt vier Auszubildende und zwei duale Studenten für den Standort Münster, der schwerpunktmäßig das Privatkundengeschäft abbildet, eingestellt. Seit 2012 wird dort neben der Ausbildung zum Bankkaufmann bzw. zur Bankkauffrau auch das duale Studium mit integrierter Ausbildung zum Bachelor Arts in Banking & Finance angeboten. Im Berichtsjahr hat die Bank zwei Auszubildende in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Traineeprogramm ausgebaut

Die berufliche Ausbildung qualifizierter Hochschulabsolventen im Rahmen von Traineeprogrammen wurde 2023 ausgebaut. Im Jahr 2023 konnten insgesamt zwölf neue Trainees ein fachspezifisches Programm in verschiedenen Bereichen und an unterschiedlichen Standorten der Bank aufnehmen. Neben den etablierten Programmen Real Estate Finance (Gewerbliche Immobilienfinanzierung), IT, Finanzen und Personalmanagement werden nun auch Trainees in den Bereichen Risikocontrolling sowie Kreditorganisation & Datenmanagement ausgebildet. Weiterhin hat der im Herbst 2022 gestartete Trainee-Jahrgang die Ausbildung im Berichtsjahr fortgeführt. Drei Trainees beendeten erfolgreich ihre Ausbildung und wurden in eine unbefristete Anschlussbeschäftigung übernommen. Für das „Faire Trainee-Programm“ wurde die

DZ HYP 2023 erneut von „Trendence“, einem unabhängigen Beratungs- und Marktforschungsunternehmen, ausgezeichnet.

Zusammenarbeit mit den Betriebsräten

Im Berichtsjahr hat die DZ HYP unverändert konstruktiv mit den Betriebsräten in Hamburg und Münster zusammengearbeitet. Hervorzuheben sind die weiteren Harmonisierungen von standortübergreifenden Rahmenbedingungen, der Abschluss einer Rahmen IT-Vereinbarung sowie die Umsetzung einer weiteren Inflationsausgleichsprämie. Die DZ HYP dankt den Betriebsräten für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Die DZ HYP

NACHHALTIGKEIT

Etablierung im Geschäftsalltag

Als Unternehmen der DZ BANK Gruppe ist die DZ HYP dem genossenschaftlichen Grundverständnis einer verantwortungsvollen Wirtschaftsweise verpflichtet. Das bedeutet, dass die Bank ihr unternehmerisches Handeln langfristig ausrichtet, natürliche Ressourcen schonend und effizient einsetzt sowie Risiken und Chancen bei ihren Entscheidungen berücksichtigt. Seit 2012 informiert die DZ HYP in ihrem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht über alle wesentlichen Aspekte des Unternehmens zum Thema Nachhaltigkeit und skizziert die zentralen Fortschritte sowie die Zielsetzung der weiteren Bestrebungen.

Im Berichtsjahr hat die Bank an die erfolgreiche Emission des ersten Grünen Hypothekendarlehens im Jahr 2022 angeknüpft. So wurden im Januar 2023 im Rahmen einer Dual Tranche zwei Grüne Benchmark-Anleihen emittiert. Im August folgte ein weiterer Grüner Darlehenbrief. Auch im Bereich der Privatplatzierungen und Aufstockungen fragten Investoren das Produkt aktiv nach. Die DZ HYP bietet mit ihren Grünen Darlehenbriefen Investoren die Möglichkeit, gemeinsam mit der Bank in die nachhaltige Transformation des deutschen Immobiliensektors zu investieren.

Nachhaltige Unternehmensführung

Die Unternehmensführung orientiert sich an den grundlegenden Prinzipien der Nachhaltigkeitsstrategie der DZ HYP. Dementsprechend nimmt Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle in der Governance und der Geschäftsstrategie des Hauses ein und beeinflusst viele weitere Strategien, wie beispielsweise die Personal- oder die Kreditrisikostategie. Die Nachhaltigkeitsstrategie steht zu diesen nicht im Widerspruch, sondern wirkt auf sie ein. Die Wechselwirkungen werden mit den jeweiligen Fachbereichen abgestimmt und bei Bedarf eingearbeitet. Weitere operative Themen zur Nachhaltigkeit werden in den jeweiligen Fachbereichen über diverse Richtlinien und Arbeitsanweisungen umgesetzt.

Um den Anforderungen von Politik, Bankenaufsicht sowie Investoren und Gesellschaft gerecht zu werden, hat die DZ HYP verschiedene Gremien installiert. Die übergeordnete Verantwortung liegt aufgrund der hohen Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit beim Vorstand. Mithilfe des Nachhaltigkeitsausschusses, der sich aus dem Vorstand sowie den Bereichsleitungen zu-

sammensetzt, wird der optimale Rahmen für eine nachhaltige Ausrichtung der Bank geschaffen. Der Ausschuss fungiert als zentrales Entscheidungsgremium sowie als Bindeglied des Nachhaltigkeitsmanagements mit den verschiedenen Organisationseinheiten der Bank. Ein weiteres Gremium gibt darüber hinaus Impulse für die Entwicklung nachhaltiger Produkte auf der Aktiv- und Passivseite und sondiert den Bankenmarkt auf Trends und Entwicklungen. Der Koordinationskreis ist für die operative Gestaltung und Steuerung der Themen verantwortlich.

Im Zuge aufsichtsrechtlicher Bestrebungen, Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) im Risikomanagement zu verankern, hat die DZ HYP bereits 2022 das Projekt „ESG Risiken“ aufgesetzt und zum Abschluss gebracht. Dabei wurden eine Berechnungsmethodik zur Quantifizierung von Emissionen im Immobiliengeschäft und ein Bewertungsmodell für relevante Treiber von physischen und transitorischen Risiken im Immobilienportfolio entwickelt. Außerdem wurde das Thema ESG in den Risikostrategien der Bank verankert sowie Kennzahlen zur Bestimmung und Steuerung des Risikopotenzials abgeleitet. Über eine eigene Anwendung zur Auswertung geowissenschaftlicher Daten werden physische Umwelt- und Klimarisiken in der Kreditentscheidung berücksichtigt. Sofern Risikopotenziale erkannt werden, erfolgt darüber hinaus die Anforderung einer externen Analyse.

Zur Weiterentwicklung ihrer Nachhaltigkeitsleistung bereitet die DZ HYP zudem im Berichtsjahr die Umsetzung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vor. Diese ist für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig anzuwenden.

Nachhaltigkeitsratings

Das Verständnis der Bank von einer nachhaltigen Entwicklung wird auch in Form von guten Nachhaltigkeitsratings durch externe Agenturen honoriert. 2022 hat die DZ HYP die internationale Ratingagentur Morningstar Sustainalytics beauftragt und im Februar 2023 das ESG-Risiko-Rating von 14,2 erhalten. Die DZ HYP wurde damit von Morningstar Sustainalytics mit einem geringen Risiko hinsichtlich wesentlicher finanzieller Auswirkungen von ESG-Faktoren bewertet. Das Ergebnis darf nicht als Anlageberatung oder Expertenmeinung im Sinne der geltenden Gesetzgebung ausgelegt werden.*) Zudem wurde die DZ HYP im Berichtsjahr von Moody's Analytics mit dem Score 45 bewertet sowie von EcoVadis mit dem Platinum-Zertifikat ausgezeichnet. Aus dem Vorjahr liegen darüber hinaus Ratings von ISS-ESG sowie Sustainable Fitch vor. Details der Bewertungen können zusammen mit weiteren Informationen rund um die Nachhaltigkeitsaktivitäten dem Nachhaltigkeitsbericht auf der DZ HYP-Internetseite entnommen werden.

Verantwortung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Unternehmerischer Erfolg hängt vom Engagement und der Leistungsfähigkeit der Belegschaft ab. Deshalb verfolgt die DZ HYP eine Personalpolitik, die die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels miteinander in Einklang bringt. Da die Bank die Vielfalt in der Belegschaft schätzt, hat sie sich bereits im Jahr 2012 mit der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ öffentlich zu diesem Grundsatz bekannt. Die zudem im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit den Unternehmen der DZ BANK Gruppe veröffentlichte Leitlinie „Menschenrechte“ konkretisiert die im Verhaltenskodex aufgeführten Inhalte zu diesem Thema und legt dahingehend die Grundsätze für das Handeln und Verhalten fest. Das Positionspapier „Klima und Umwelt“ zu bestehenden relevanten Themen und Aktivitäten in diesem Bereich komplettiert die konzernübergreifenden Grundsätze.

Gesellschaftliches Engagement

Die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Hilfe zur Selbsthilfe, Solidarität sowie eines nachhaltigen und verantwortungsvollen Handelns sind Eckpfeiler des gesellschaftlichen Engagements der DZ HYP. Neben kundenbezogenen Spenden werden eine Vielzahl sozialer Projekte und Einrichtungen sowie fachlich ausgerichtete gemeinnützige Organisationen gefördert.

Die vom Betriebsrat Hamburg initiierte Weihnachtssammlung der Belegschaft wurde wie in den Jahren zuvor von der Bank verdoppelt. Der Gesamtbetrag von insgesamt 12.090 € kam zu gleichen Teilen zwei gemeinnützigen Institutionen zugute. So erhielt die Einrichtung „KIDS“ für obdachlose Kinder und Jugendliche in der Langen Reihe am Hamburger Hauptbahnhof finanzielle Unterstützung. Neben einer medizinischen Versorgung finden sie dort ein bedürfnisorientiertes Beratungsangebot. Der zweite Spendenempfänger ist das Containerprojekt für wohnungslose Frauen, ein Kooperationsprojekt der Hamburger Caritas und der Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW).

Wie schon in den Vorjahren hat die DZ HYP auch 2023 weitgehend auf den Versand von Weihnachtskarten verzichtet und mit dem eingesparten Betrag fünf aus der Belegschaft vorgeschlagene soziale Projekte mit jeweils 2.000 € unterstützt. Darunter ist die kirchliche Stiftung Franziskustreff in Frankfurt am Main, die obdachlose Menschen versorgt. Des Weiteren kam die finanzielle Hilfe dem Würdezentrum gUG zugute. Ihr Ziel ist die Stärkung der Autonomie und Würde der Menschen am Ende des Lebens. Auch der Verein Ghost Diving Germany e.V. wurde bedacht. Die Mitglieder sorgen dafür, das deutsche Gewässer von Geisternetzen befreit wer-

den. Außerdem erhielt der Hauner Verein in München eine Spende, um schwerstkranken Kindern Hilfestellung zu leisten. Schließlich wurde auch die KiTa Hauptkirche St. Petri in Hamburg dabei unterstützt, ein neues Spielgerüst im Außenbereich anzuschaffen.

Betriebliche Nachhaltigkeit

An den Hauptstandorten der DZ HYP in Hamburg und Münster wurden ab 2018 bzw. 2019 Umbaumaßnahmen zur Modernisierung der Gebäude vorgenommen. Die Baumaßnahmen in Hamburg wurden Mitte 2021 abgeschlossen. Der Umbau in Münster wurde im Sommer 2022 fertiggestellt. Beide Baumaßnahmen befinden sich im Zertifizierungsprozess durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). In Hamburg erwartet die DZ HYP im Jahr 2024 ein Zertifikat in der Kategorie „Silber“, in Münster in der Kategorie „Gold“. Die Stromversorgung an beiden Hauptstandorten erfolgt durch zertifizierten Ökostrom aus Wasserkraft. Die Qualität des Umweltmanagements zeigt zudem die seit 2012 bestehende ÖKOPROFIT-Auszeichnung des Standorts Münster.

Nachhaltigkeit in der DZ BANK Gruppe

Um das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in die Geschäftsprozesse zu integrieren, beteiligt sich die DZ HYP seit 2012 an der Nachhaltigkeitsinitiative der DZ BANK Gruppe. Hierfür wurde 2014 ein ständiges „Corporate Responsibility Committee (CRC)“ gegründet, in dem die DZ HYP Mitglied ist. Ergebnisse dieser Zusammenarbeit sind beispielsweise gemeinsame Lieferantenstandards und die Entwicklung einer Policy „Nachhaltigkeit in der Kreditvergabe“. Darüber hinaus engagiert sich die Bank an themenspezifischen Arbeitskreisen der DZ BANK Gruppe. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen dieser Beteiligung der bestehende Verhaltenskodex überarbeitet und „Ausschlusskriterien für spezifische Geschäftspraktiken und -bereiche“ definiert. Beide Dokumente wurden zu Beginn des Jahres 2023 veröffentlicht.

** Copyright © 2023 Morningstar Sustainalytics. Diese Veröffentlichung enthält Informationen, die von Morningstar Sustainalytics (www.sustainalytics.com) entwickelt wurden. Diese Informationen und Daten sind Eigentum von Sustainalytics und/oder seinen Drittanbietern (Daten von Drittanbietern) und werden nur zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen weder eine Befürwortung eines Produkts oder Projekts noch eine Anlageberatung dar und es wird nicht garantiert, dass sie vollständig, rechtzeitig, genau oder für einen bestimmten Zweck geeignet sind. Ihre Nutzung unterliegt den Bedingungen, die unter <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers> verfügbar sind.*

Lagebericht

GESCHÄFTSMODELL

Immobilienbank der Genossenschaftlichen FinanzGruppe

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank und bedeutender Pfandbriefemittent in Deutschland sowie Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Die Bank ist in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden aktiv. Das Geschäft betreibt die DZ HYP mit Direktkunden sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die DZ HYP ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster, sechs Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München sowie Regionalbüros in Hannover, Kassel, Leipzig und Nürnberg flächendeckend präsent. Durch die dezentrale Ausrichtung verfügt die DZ HYP über eine regionale Nähe zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie zu ihren Kunden.

Individualisierte Finanzierungslösungen für Firmenkunden

Im Geschäftsfeld Firmenkunden agiert die DZ HYP im Direktgeschäft sowie als Partner der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Dabei arbeitet die Bank mit Gewerbekunden und der Wohnungswirtschaft zusammen. Die DZ HYP setzt ihren Schwerpunkt auf Immobilienfinanzierungen im deutschen Markt. Außerdem werden deutsche Kunden in selektive Auslandsmärkte begleitet. Im Fokus der gewerblichen Objektfinanzierung stehen die Kernsegmente Büro, Wohnungsbau und Handel. Darüber hinaus deckt die DZ HYP die Spezialsegmente Hotel, Logistik und Sozialimmobilien im Rahmen ihrer Kreditrisikostategie ab. Zielkunden sind private und institutionelle Investoren, Projektentwickler und Bauträger. Bei der Auswahl der Engagements stehen die Qualität der Kundenverbindung, die nachhaltige Vermietbarkeit sowie die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie und die erstrangige grundpfandrechtliche Besicherung im Vordergrund.

Im Bereich der Wohnungswirtschaft bilden individuelle Finanzierungslösungen für wohnwirtschaftlich oder gemischt genutzte Immobilien den Tätigkeitsschwerpunkt. Genossenschaftliche, kommunale, kirchliche und weitere Wohnungsunternehmen in Deutschland erhalten Darlehen für Neubau, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben auch in Kombination mit Förderdarlehen der KfW. Die DZ HYP konzentriert sich dabei auf langfristige Kundenbeziehungen

zu Unternehmen, die nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Als Premium-Fördermitglied des Spitzenverbands GdW engagiert sich die Bank für einen intensiven Dialog zwischen der Wohnungswirtschaft und Immobilienfinanzierern.

Aktiv im Privatkundengeschäft

Das Privatkundengeschäft wird im Wesentlichen im Vermittlungsgeschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken getätigt. Das Angebot der DZ HYP umfasst Erst- und Anschlussfinanzierungen bei Neubau, Kauf und Modernisierung/Renovierung. Das breite Produktspektrum an Baufinanzierungen mit Zinsbindungen bis zu 30 Jahren ermöglicht den Volksbanken und Raiffeisenbanken, ihren Kunden bedarfsgerechte Lösungen anzubieten. Das Geschäft basiert auf standardisierten Kreditprozessen und zeichnet sich durch schnelle Kreditentscheidungen aus. Für Privatkunden wird das Vertriebspotenzial der Genossenschaftlichen FinanzGruppe durch die technologische Integration in die Vertriebssysteme der Volksbanken und Raiffeisenbanken und durch weitestgehend automatisierte Prozesse zugänglich gemacht.

Kompetenzcenter für Öffentliche Kunden

Als Kompetenzcenter für Öffentliche Kunden der Genossenschaftlichen FinanzGruppe unterstützt die DZ HYP die Volksbanken und Raiffeisenbanken deutschlandweit bei der Entwicklung des Geschäfts mit Landkreisen, Städten und Gemeinden, deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben, kommunalen Zweckverbänden und Anstalten Öffentlichen Rechts. Kern des gemeinsam mit Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie des direkt getätigten Geschäfts ist die Vergabe von Kommunaldarlehen und Kassenkrediten.

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Leitzinserhöhungen setzten sich fort

Das Jahr 2023 stand wirtschaftlich unter dem Eindruck von Zinserhöhungen. In sechs Schritten setzte die Europäische Zentralbank (EZB) in Reaktion auf die gestiegene Inflation im Euroraum ihre Leitzinsen herauf. Der Hauptrefinanzierungssatz stieg im Jahresverlauf von 2,5 Prozent auf 4,5 Prozent. Analog dazu erhöhte die EZB die Sätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität. Damit setzte die Notenbank den Zinserhöhungszyklus fort, den sie im Juli 2022 eingeleitet hatte.

Rückläufiges Wirtschaftswachstum

Die gestiegenen Zinsen wirkten sich auch auf die Wirtschaftsaktivität aus. Strengere Finanzierungsbedingungen des Kreditgewerbes dämpften die allgemeine Nachfrage. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verminderte sich im Jahr 2023 nach vorläufigen Berechnungen preisbereinigt um 0,3 Prozent. In diesem Rückgang spiegelten sich laut dem Statistischen Bundesamt die weiterhin hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen. Somit setzte sich nach dem Konjunkturerbruch im Corona-Jahr 2020 die in den Jahren 2021 und 2022 gesehene wirtschaftliche Erholung im Berichtsjahr nicht fort.

Vor allem die Industrie zeigte im Jahresverlauf eine breit über die Branchen gestreute Abwärtsbewegung. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr um 2,0 Prozent zurück. Das Baugewerbe litt weiterhin unter hohen Baukosten und einem Fachkräftemangel. Im Wohnungsbau dämpften die gestiegenen Finanzierungskosten die Investitionen. Der Effektivzinssatz für besicherte Kredite an private Haushalte stieg von 3,4 Prozent Ende 2022 auf 4,0 Prozent im November des Berichtsjahres. Der Auftragseingang im Wohnungsbau lag Ende November 2023 um 5,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Im gesamten Baugewerbe sank der Auftragseingang im Jahresvergleich bis Ende November 2023 um 0,8 Prozent.

Die Nachfrage der privaten Haushalte ging im Jahr 2023 zurück. Preisbereinigt verminderte sich der private Konsum um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dazu haben wesentlich die gestiegenen Verbraucherpreise beigetragen, die sich im vergangenen Jahr im Durchschnitt um

5,9 Prozent erhöht haben. Damit ist die Inflation leicht zurückgegangen, nachdem sie im Jahr 2022 einen historischen Höchststand von 6,9 Prozent erreicht hatte.

Die deutschen Exporte gegenüber den wichtigsten Handelspartnern sind im vergangenen Jahr um 9,2 Prozent auf 53,0 Mrd. € gesunken. Dazu haben maßgeblich Rückgänge gegenüber den beiden bedeutendsten Ausfuhrdestinationen der deutschen Wirtschaft, die USA und China, beigetragen. In die Vereinigten Staaten sind die Exporte um 9,9 Prozent auf 11,2 Mrd. € gefallen. Die Ausfuhren nach China sind um 12,7 Prozent auf 7,2 Mrd. € gesunken.

Robuster Arbeitsmarkt

Trotz des rückläufigen Wirtschaftswachstums zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im vergangenen Jahr um 0,7 Prozent oder 333.000 Personen auf 45,9 Millionen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Berichtsjahr um 191.000 auf 2,6 Millionen. Damit stieg die Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent. Der Einsatz von Kurzarbeit hat im Vergleich zu den durch die von der Corona-Krise geprägten Jahre 2020 und 2021 weiter abgenommen.

Entwicklung der Öffentlichen Haushalte

Das Finanzierungsdefizit aller öffentlichen Haushalte einschließlich der Sozialversicherungen ging von 96,9 Mrd. € im Jahr 2022 auf 82,7 Mrd. € zurück. Damit belief sich das Finanzierungssaldo des Staates Ende 2023 auf 2,0 Prozent des nominalen BIP. Der Bund reduzierte sein Defizit von 124,3 Mrd. € im Jahresverlauf auf 72,4 Mrd. €.

Mitte November 2023 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die nachträgliche Umwidmung ungenutzter Finanzmittel aus der Kreditermächtigung der Corona-Pandemie von rund 60 Mrd. € in den Energie- und Klimafonds nicht durch das Grundgesetz gedeckt und der Bundeshaushalt von 2021 damit verfassungswidrig sei. Dadurch verstieß die Bundesregierung gegen die im Grundgesetz verankerte Schuldenbremse, die eine Deckelung der Bundesschulden auf 0,35 Prozent des Bruttoinlandsprodukts vorschreibt. Durch dieses Urteil fehlten der Bundesregierung 60 Mrd. € für die weitere Haushaltsplanung, die sie durch die Streichung von Subventionen und andere Ausgabenkürzungen ausgleichen musste.

Europäische Wirtschaft zeigte sich stabil

Die europäische Wirtschaft zeigte sich im Berichtsjahr stabil. In der Europäischen Union (EU) stieg das BIP nach ersten Berechnungen des europäischen Statistikamts Eurostat im Vergleich des vierten Quartals im Jahr 2022 zu 2023 saisonbereinigt um 0,2 Prozent. Im Euroraum lag

das Wirtschaftswachstum bei 0,1 Prozent. Die Arbeitslosenquote ging leicht zurück. In der EU sank sie im Jahresverlauf von 6,1 Prozent auf 5,9 Prozent, im Euroraum von 6,7 Prozent auf 6,4 Prozent.

Entwicklung an den Finanzmärkten

Der deutsche Aktienmarkt hat im Jahr 2023 überwiegend Kursgewinne verzeichnet. Der Deutsche Aktienindex Dax der 40 führenden börsennotierten Unternehmen in Deutschland beendete das Jahr 2023 mit einem Anstieg von 20,3 Prozent. Mitte Dezember erzielte der Index ein Rekordhoch von 17.000 Punkten und schloss zum Jahresende mit einem Wert von 16.751,64 Punkten. Die europäischen Anleihemärkte waren im Berichtsjahr durch die Leitzinserhöhungen der EZB geprägt. Zum Jahresende rentierten zehnjährige Bundesanleihen mit 2,0 Prozent. Die durchschnittliche Umlaufrendite öffentlicher Anleihen lag zum Ende des Jahres ebenfalls bei 2,0 Prozent.

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Immobilienmärkte

Rückläufiges Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt

Im Berichtsjahr haben Inflation und Zinsanstieg die deutsche Konjunktur beeinflusst. Insbesondere der Wohnungsbau litt massiv unter den Folgen der Zinssteigerungen. Diese zogen allgemeine Unsicherheit und eine abgeschwächte Nachfrage nach sich. Die Angebotsseite war geprägt von den sinkenden Neubauzahlen und der abwartenden Haltung der Verkäufer. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betrafen auch das Marktgeschehen über das Wohnungssegment hinaus. So kamen zahlreiche in Planung oder Bau befindliche Projekte unter anderem aufgrund erheblicher Baukostenerhöhungen ins Stocken oder zum Erliegen. Auch Insolvenzen von Projektentwicklern nahmen im Berichtsjahr zu. Betroffen davon sind unter anderem zahlreiche großvolumige innerstädtische Entwicklungsvorhaben – sowohl Büro- als auch Wohnungsbauprojekte. Ins Straucheln geratene Immobilienkonzerne rückten zudem in den Fokus der Bankenaufsicht, die entsprechende Prüfungen durchführte.

Nachdem das Transaktionsgeschehen auf den gewerblichen Immobilienmärkten (inklusive Wohninvestments) bereits in der ersten Jahreshälfte gegenüber dem Vorjahr weiter nachgelassen hatte, verbuchten sie laut Jones Lang LaSalle (JLL) zum Jahresende einen Umsatz von 31,7 Mrd. € und damit einen Rückgang von 52 Prozent gegenüber 2022 mit 66,0 Mrd. €. Das Berichtsjahr unterschreitet den Zehnjahresschnitt damit um 58 Prozent und schließt mit dem schwächsten Transaktionsvolumen seit 2011. Wie im Vorjahr fiel die Jahresendrallye spürbar verhaltener als in der Vergangenheit aus – im vierten Quartal wurden knapp 8,8 Mrd. € bzw. 28 Prozent des Jahresumsatzes erzielt. Der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegt für Schlussquartale bei 33 Prozent. Der Rückgang des Transaktionsvolumens war bei Einzel- und Portfoliodeals gleichermaßen zu beobachten, Großtransaktionen blieben selten. Von den 2023 gezählten 49 Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich (2022: 121) entfielen 16 auf Logistikimmobilien, gefolgt von gewerblich genutzten Wohnimmobilien (Living) und Büro mit jeweils zehn Transaktionen.

Die bereits 2022 beobachteten Preisanpassungen setzten sich auch 2023 fort. Nach Angaben des vdp fielen die Immobilienpreise Ende 2023 gegenüber dem vierten Quartal des Vorjahres um durchschnittlich 7,2 Prozent. Der Rückgang bei den Gewerbeimmobilienpreisen betrug 12,1 Prozent, bei Wohnimmobilienpreisen 6,1 Prozent.

Rückgang der Transaktionsvolumina in den Metropolen

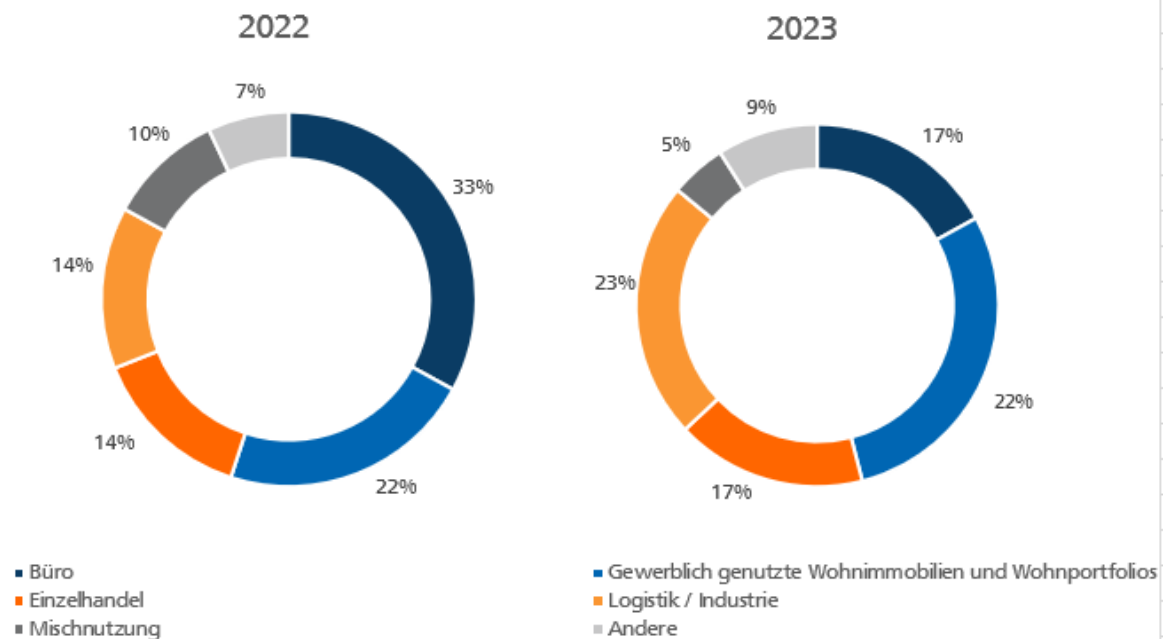
Der bereits 2022 beobachtete Rückgang der Transaktionsvolumina an den sieben Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München setzte sich laut JLL im Berichtsjahr fort. Nach rund 32,0 Mrd. € bzw. 48 Prozent des deutschlandweiten Transaktionsvolumens im Vorjahr wurden 2023 gewerbliche Immobilien für 12,8 Mrd. € bzw. 40 Prozent in den sieben Top-Standorten gehandelt. Das ist ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 60 Prozent. Außerhalb der Metropolen ging das gehandelte Volumen mit minus 45 Prozent weniger stark zurück. Ursächlich für diesen Unterschied ist vor allem das geringe Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien, deren Handel traditionell zu einem großen Teil in den Metropolen stattfindet.

Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2023 mit knapp 4,8 Mrd. € das höchste Transaktionsvolumen der sieben Top-Standorte, wenngleich es gegenüber 2022 um 57 Prozent zurückging. Stärker brach mit einem Minus von 71 Prozent der Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt ein. Ebenfalls einen Rückgang um 71 Prozent verbuchte der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt in Hamburg. Hier endete das Berichtsjahr mit 1,8 Mrd. €. Das markiert einerseits einen historischen Tiefpunkt und andererseits Platz drei der deutschen Top-Standorte. Knapp davor landete München mit einem Transaktionsvolumen von 1,9 Mrd. € – ein Minus von 56 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Stuttgarter Immobilieninvestmentmarkt blieb mit knapp über 1 Mrd. € ebenfalls hinter dem Vorjahresergebnis zurück – allerdings um vergleichsweise geringe zehn Prozent. Um 15 Prozent auf rund 1 Mrd. € sank der Umsatz am Kölner Immobilieninvestmentmarkt. Düsseldorf verfehlte die Milliardengrenze mit umgesetzten 790 Mio. € deutlich (minus 72 Prozent).

Wohnimmobilien zurück an der Spitze des Transaktionsgeschehens

Nachdem Büroimmobilien 2022 noch die umsatzstärkste Assetklasse darstellten, waren bei Büroinvestments im Berichtsjahr erhebliche Rückgänge zu verzeichnen. Mit 5,2 Mrd. € trugen sie knapp 17 Prozent zum Gesamttransaktionsvolumen bei – gegenüber 33 Prozent im Fünfjahresdurchschnitt. Dieses Ergebnis markiert den niedrigsten Wert seit 2009 und sorgt für Platz vier im Assetklassenranking. Am umsatzstärksten waren gewerblich genutzte Wohnimmobilien (Living) mit gut 9,0 Mrd. € bzw. 29 Prozent Anteil am Transaktionsvolumen 2023. Es folgt das Segment der Logistik- und Industrieimmobilien mit 7,3 Mrd. € bzw. 23 Prozent. Einzelhandelsimmobilien rangieren mit rund 5,5 Mrd. € und 17 Prozent Umsatzanteil ebenfalls knapp vor Büroimmobilien.

Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart



Quelle: Jones Lang LaSalle (JLL)

Die Büroimmobilienpreise gaben wie vom vpd ermittelt auf Jahressicht um durchschnittlich 13,3 Prozent nach. Die Preise von Einzelhandelsimmobilien lagen zum Ende des Berichtsjahres 3,9 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dass der Rückgang hier geringer ausfiel, ist dem Umstand geschuldet, dass im Einzelhandelssegment bereits länger Preiskorrekturen festzustellen sind als bei Büroimmobilien.

Stabilisierung der Immobilienrenditen

Die Zinsentwicklung hatte auch im Berichtsjahr wesentlichen Einfluss auf das Geschehen am Immobilienmarkt. Zum Jahresende lagen die Finanzierungskonditionen gemessen am fünfjährigen Swap-Satz bei leicht über 2,4 Prozent. Das ist der niedrigste Stand seit September 2022. Allein in den letzten zwei Monaten des Jahres sanken sie um mehr als 100 Basispunkte. Einen Rückgang verbuchte auch die Umlaufrendite deutscher Staatsanleihen. Dies hatte auch eine Stabilisierung der Immobilienrenditen zur Folge. Die Anfangsrenditen legten in einer Spanne von plus 25 Basispunkten bei Supermärkten bis hin zu rund 100 Basispunkten bei Büroimmobilien und Non-Food-Fachmärkten zu. Lediglich Shopping-Center vergünstigten sich um weitere 50 Basispunkte, nachdem das Gros der Renditeanpassung hier bereits in den vergangenen Jahren vollzogen worden war.

Unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen am Wohninvestmentmarkt

Das Berichtsjahr 2023 endete am Wohninvestmentmarkt mit einer leicht anziehenden Dynamik im vierten Quartal 2023. Der Umsatz in Höhe von 2,3 Mrd. € entsprach einem Plus von 61 Prozent gegenüber dem dritten Quartal und einem Zuwachs von fast 16 Prozent zum Vorjahresquartal. Unterm Strich schloss das Jahr in diesem Segment jedoch mit einem niedrigen Transaktionsvolumen von 8,2 Mrd. € (Verkauf von Wohnungspaketen und Studentenheimen mit mindestens zehn Wohneinheiten und 75 Prozent Wohnnutzung sowie der Verkauf von Unternehmensanteilen mit Übernahme einer Kontrollmehrheit ohne Börsengänge). Dieses Resultat bleibt gegenüber dem Vorjahr mit 12,2 Mrd. € deutlich zurück. Noch größer fällt die Differenz mit einem Minus um 67 Prozent zum Fünfjahresschnitt von 24,5 Mrd. € aus, dessen Höhe nicht zuletzt auf das Rekordjahr 2021 mit einem Umsatz von 50,0 Mrd. € zurückzuführen ist. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 193 Abschlüsse bzw. 70.000 gehandelte Einheiten gezählt – im Vorjahr waren es 373 Deals bzw. 59.000 Einheiten. Prägend waren vier Großdeals, auf die 3 Mrd. € oder 37 Prozent des Wohntransaktionsvolumens entfielen. Diese vier Verkäufe herausgerechnet steht eine Dealgröße von im Schnitt 27 Mio. € zu Buche. Dass sich etwa die Hälfte der Transaktionen auf Abschlüsse unter 10 Mio. € konzentrierte, veranschaulicht das insgesamt kleinteilige Transaktionsgeschehen.

Dominiert wurde das Marktgeschehen von eigenkapitalstarken Akteuren, zuvorderst von Asset- und Fondsmanagern, die bei zwei Drittel der Transaktionen als Käufer auftraten. Der Fokus lag mit rund 88 Prozent Anteil am Handelsvolumen auf Core-plus-Immobilien, was ein deutliches Plus gegenüber dem Schnitt der letzten fünf Jahre von 47 Prozent bedeutet. Forward-Deals hatten kaum Bedeutung: Ihr Anteil lag bei 9 Prozent – im Fünfjahresschnitt waren es 25 Prozent. Hierin offenbaren sich gleichsam die grundsätzlichen Herausforderungen am Wohnungsmarkt. Der stockende Einzelvertrieb von Eigentumswohnungen und sinkende Immobilienbewertungen erzeugten einen erhöhten Eigenkapitalbedarf bei Projektentwicklern, da sie vermehrt auf Zwischen- und Anschlussfinanzierungen angewiesen waren und diese unter restriktiveren Bedingungen als in der Vergangenheit vergeben werden. Dass Eigenkapital im aktuellen Marktumfeld schwierig zu beschaffen ist, führte zu teils erheblichen Schieflagen bis hin zu Insolvenzen bei Projektentwicklern. Dies in Kombination mit der wohnungspolitischen Unsicherheit schlug sich auf die Neubautätigkeit insgesamt nieder.

Büromarkt im Zeichen von Unsicherheiten

An den sieben deutschen Top-Standorten wurden 2023 etwas mehr als 2,5 Mio. Quadratmeter Büroflächen neu vermietet. Das ist der schwächste Umsatz am Büovermietungsmarkt seit

2009. Zurückzuführen ist das laut Marktbeobachtern auf die zahlreichen virulenten Herausforderungen wie Zinswende, Energiepreise und geopolitische Konflikte, deren Auswirkungen sich keine Branche entziehen kann. Die Umsatzrückgänge betrafen alle Immobilienmetropolen. Während sie sich in Frankfurt und Düsseldorf im einstelligen Prozentbereich gegenüber dem Vorjahr bewegen, verbuchte Stuttgart mit einer Differenz von 49 Prozent das größte Minus. Angeführt wird das Ranking der umsatzstärksten Metropolen von Berlin, gefolgt von München und Hamburg. Die Herausforderungen im Neubausegment – hohe Baukosten, Materialknappheit und Fachkräftemangel – zeigten sich auch bei Büros. Aufgrund stillstehender Baustellen, verzögerter oder gestoppter Projekte sank das Neubauvolumen um 27 Prozent auf 1,3 Mio. Quadratmeter. Als einzige Hochburg verbuchte Frankfurt ein leichtes Plus bei fertiggestellten Büroflächen, alle anderen Märkte einen Rückgang. Über alle sieben Märkte hinweg lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2023 bei 5,8 Prozent bzw. 5,6 Mio. Quadratmetern und zeigt damit gegenüber dem Vorjahr mit weniger als 5 Prozent Leerstand eine steigende Tendenz.

Bereits seit 13 Jahren geht es bei den Spitzenmieten für Büros nach oben. Dieser Trend setzte sich auch 2023 fort, wenngleich er im vierten Quartal teilweise zum Stillstand gekommen ist. In Berlin und München legten die Spitzenmieten bis Jahresende weiter zu, sodass in der Hauptstadt 44 € pro Quadratmeter (2022: 41,50 € pro Quadratmeter) und in München die Marke von 50 € pro Quadratmeter (2022: 44 € pro Quadratmeter) erreicht wurden. Wie in München betrug auch in Köln das Plus 14 Prozent. Die Spitzenmiete erreichte hier 32,50 € pro Quadratmeter. Düsseldorf verbuchte zum Jahresende eine Spitzenmiete von 40 € pro Quadratmeter. In Frankfurt stieg die Spitzenmiete mit gut 1 Prozent Zuwachs am wenigsten stark und stand zum Jahresende bei 46,50 € pro Quadratmeter.

Einzelhandelsimmobilienmarkt mit milderem Umsatzrückgang

2023 wurden Einzelhandelsimmobilien für rund 5,5 Mrd. € gehandelt – 4 Mrd. € bzw. 42 Prozent weniger als 2022. Zuletzt war ein Jahresergebnis 2009 niedriger, als sich der Jahresumsatz auf 2,9 Mrd. € belaufen hatte. Aufgrund des stärkeren Rückgangs bei anderen Assetklassen baute das Einzelhandelssegment im Berichtsjahr seinen Anteil am Gesamtvolumen von 14 auf 17 Prozent aus. Die Anzahl der Abschlüsse sank von 264 im Vorjahr auf 195 im Berichtsjahr. Dies beinhaltet fünf Großtransaktionen, die 48 Prozent zum Gesamtvolumen beitrugen. In der Größenordnung über 100 Mio. € wurden sieben Deals geschlossen – 2022 waren es 15. Mit 37 Prozent entfiel auf Supermärkte der größte Anteil, was auf einen Portfoliideal in Höhe von knapp 1 Mrd. € zurückzuführen ist (2022: 7 Prozent). Es folgen Warenhäuser mit 21 Prozent Anteil (2022: 9 Prozent), Shopping-Center (2022: 29 Prozent) und Fachmarktzentren (2022:

31 Prozent) mit jeweils 12 Prozent sowie nicht lebensmittelgeankerte Fachmärkte mit 9 Prozent (2022: 11 Prozent). Zuspruch zum deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt gab es vor allem von internationalen Investoren, die mit 52 Prozent mehr als die Hälfte der Käufer repräsentieren – auf der Verkäuferseite 24 Prozent. Gekauft haben zuvorderst Asset- und Fondsmanager (43 Prozent), Immobilienunternehmen (20 Prozent) und Corporates (14 Prozent). Auf der Seite der Verkäufe dominierten Asset- und Fondsmanager (52 Prozent). Im Fokus der meisten Investoren stand Sicherheit: Auf Produkte des Core-plus-Segments entfielen 46 Prozent, auf Core-Objekte 40 Prozent. Investments in Value-add-Immobilien (9 Prozent) und opportunistische Produkte (5 Prozent) blieben Ausnahmen.

Für die Metropolen zeichnet sich im Vorjahresvergleich eine Bodenbildung der Spitzenmieten ab. In drei Städten bleiben die Mieten stabil, dazu gehören Berlin, München und Stuttgart. Die weiteren Top-Standorte verzeichneten im Mittelwert einen leichten Rückgang von rund 3 Prozent. Deutschlandweit gaben die Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt um 5,4 Prozent nach.

Die Spitzenrenditen einzelhandelsgenutzter Immobilien nahmen 2023 im Schnitt leicht zu. Mit 5,9 bzw. 5,5 Prozent wurden die höchsten Spitzenrenditen bei Fachmärkten und Shopping-Centern erzielt. Am unteren Ende der Skala rangierten Geschäftshäuser in Topeinkaufslagen mit 3,2 Prozent in München und 3,7 Prozent in Köln sowie Stuttgart.

Logistikimmobilien mit großem Zuspruch von Investoren

Gegen den Trend stemmten sich im Berichtsjahr Logistik- und Industrieimmobilien. Zwar wurde das Vorjahresergebnis um 24 Prozent unterschritten. Mit einem Umsatz von 7,3 Mrd. € kehrte die Assetklasse aber nahezu zu früherer Stärke zurück, was insbesondere auf eine starke zweite Jahreshälfte mit mehr als 5 Mrd. € Transaktionsvolumen zurückzuführen ist. Wenngleich das Ergebnis um etwa 15 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt blieb, übertraf es den Zehnjahresschnitt um rund 11 Prozent. Ab der Jahresmitte wuchsen die Dealgrößen. Die 16 Großtransaktionen (2022: 19) sorgten für 43 Prozent des Gesamtvolumens. In- und ausländische Investoren hielten sich 2023 ungefähr die Waage. Auf Käuferseite entfielen 51 Prozent auf deutsche Anleger, auf Verkäuferseite 56 Prozent. Der Fokus lag mit 59 Prozent insgesamt auf Core-plus-Investments mit Miet- und damit Wertsteigerungspotenzial. Der Anteil von Core-Objekten belief sich auf 17 Prozent, Value-add- und opportunistische Investments kamen auf 14 bzw. 9 Prozent. Die Spitzenmieten stiegen im Jahresverlauf um bis zu 30 Basispunkte auf fast 4,5 Prozent.

Die Mietpreise für Logistikimmobilien befinden sich analog zum Marktgeschehen im Aufwind. Im Mittel stiegen die Spitzenmieten 2023 an den Top-Logistikstandorten München, Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Leipzig und das Ruhrgebiet um 9 Prozent und die Durchschnittsmieten um 11 Prozent. Teuerster Standort war München mit 10,50 € pro Quadratmeter, aber auch Hamburg (8,10 € pro Quadratmeter) und Berlin (8,00 € pro Quadratmeter) haben im Jahresverlauf die Marke von 8 € pro Quadratmeter hinter sich gelassen bzw. erreicht. Günstigster Standort war Leipzig mit 5,90 € pro Quadratmeter.

Hotelinvestmentmarkt mit starkem Schlussquartal

Nach einem stärkeren Schlussquartal verbuchte der deutsche Hotelinvestmentmarkt 2023 insgesamt ein Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. € (Einzeltransaktionen mit einem Investitionsvolumen von mindestens 5 Mio. € und Portfoliotransaktionen mit Objekten ausschließlich in Deutschland sowie deutsche Hotels, die als Teil von grenzüberschreitenden Portfolioverkäufen veräußert werden). Das entspricht einem Minus von 24,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit knapp 1,9 Mrd. €. Niedriger lag ein Jahresergebnis in diesem Segment zuletzt im Jahr 2012 – mit damals 1,2 Mrd. €. Der fünfjährige Schnitt wurde 2023 um 44 Prozent unterschritten, der zehnjährige um 58 Prozent. Unter den 46 Deals des Berichtsjahres waren drei Portfoliotransaktionen und 43 Einzeltransaktionen. 48 Prozent bzw. 21 Abschlüsse mit zusammen 669 Mio. € waren dem Value-Add-Bereich zuzuordnen. Im Fokus der Investoren standen hier betreiberfreie Hotels sowie das Budget- und Luxussegment. Auf Core-Objekte entfielen 14 Transaktionen mit in Summe 559 Mio. € (43 Prozent Anteil). Am aktivsten waren auf Käuferseite institutionelle Investoren, die 539 Mio. € bzw. 39 Prozent zum Transaktionsvolumen beitrugen, gefolgt von Private Equity mit 413 Mio. € bzw. 30 Prozent und Hotelbetreibern mit 211 Mio. € bzw. 15 Prozent.

Privater Wohnungsmarkt im Zeichen von Unsicherheit

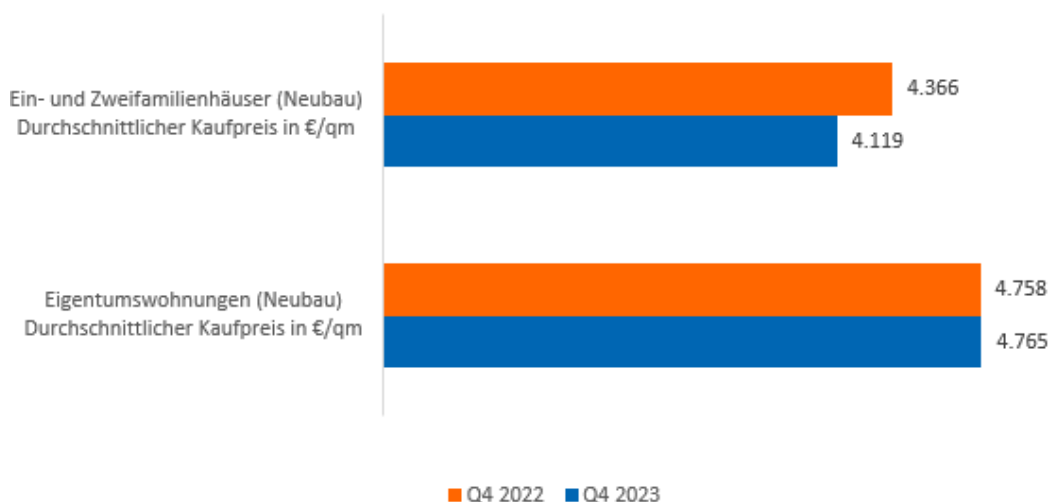
Die Entwicklung der privaten Wohnungsmärkte wurde im Berichtsjahr insbesondere von höheren Baukosten und Kreditzinsen geprägt. Das führte zu einer Verunsicherung, die durch die Debatte um das Heizungsgesetz und daraus erwachsende höhere Kosten für Eigentümer sowie die Unsicherheiten um Förderprogramme vergrößert wurde. Während die Preise für Wohnimmobilien in der Folge sanken, stiegen die Mieten weiter. Ursächlich hierfür war die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Metropolen bei gleichzeitig unzureichendem Wohnungsneubau. Der Bedarf wurde im Laufe des Berichtsjahres von Branchenexperten nach oben korrigiert – auf 750.000 Wohnungen bis 2025 und damit 50.000 mehr als zu Beginn 2023 prognostiziert. Auf bis zu 830.000 Wohnungen könnte das Defizit demnach

bis 2027 steigen. Gleichzeitig waren Unternehmen vermehrt mit Auftragsstornierungen konfrontiert. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau fiel auf den niedrigsten Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991.

Unterschiedliche Preisentwicklungen bei Miet- und Eigentumswohnungen

Nachdem die Kaufpreise 2022 zwar weniger dynamisch, aber weiterhin stiegen, sanken sie im Berichtszeitraum laut Angaben von Empirica überwiegend. Die Kaufpreisindizes für Eigentumswohnungen wie auch von Ein- und Zweifamilienhäusern gaben sowohl in der bundesweiten Betrachtung aller Baujahre als auch bei neugebauten Immobilien nach. Zwischen dem vierten Quartal 2022 und 2023 belief sich das Minus bei Eigentumswohnungen im Schnitt aller Altersklassen auf 5,5 Prozent. Beim Neubau stabilisierten sich die Indizes: Nach leicht rückläufiger Tendenz im ersten Halbjahr stiegen sie im letzten Quartal des Jahres gegenüber dem Vorquartal um 0,5 Prozent. Im Vorjahresvergleich steht ein leichtes Plus um 0,2 Prozent. Die Indizes von Ein- und Zweifamilienhäusern sanken gegenüber 2022 um 7,2 Prozent über alle Baujahre und um 4,4 Prozent bei neuen Objekten. Im letzten Quartal fiel der Rückgang mit minus 1,4 bzw. minus 0,7 Prozent etwas moderater aus. In der Betrachtung über zehn Jahre steht bei den inserierten Kaufpreisen für neue Eigentumswohnungen ein Plus von 96 Prozent zu Buche und bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern von 93 Prozent. Über alle Baujahre lag der Zuwachs bei 97 bzw. 82 Prozent.

Kaufpreisentwicklung in Deutschland



Quelle: Empirica

Die absoluten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau stabilisierten sich nach leichtem Rückgang im Jahresverlauf, sodass gegenüber Ende 2022 ein leichtes Plus von 0,2 Prozent

auf 4.765 € pro Quadratmeter steht. München behauptete trotz eines Kaufpreisrückgangs die Position als teuerster Markt. Für neugebaute Eigentumswohnungen wurden im vierten Quartal durchschnittlich 10.936 € pro Quadratmeter erzielt (2022: 11.242 € pro Quadratmeter). Es folgen Stuttgart mit 7.748 € pro Quadratmeter (2022: 8.092 € pro Quadratmeter) und Frankfurt mit 7.627 € pro Quadratmeter (2022: 8.187 € pro Quadratmeter). Berlin verbuchte einen leichten Anstieg auf 7.219 € pro Quadratmeter (2022: 7.163 € pro Quadratmeter). In Hamburg stand ein Quadratmeterpreis von 7.132 € (2022: 7.284 €) zu Buche und in Düsseldorf von 7.065 € (2022: 7.241 €).

Auch bei neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern führt München das Ranking der Top-Standorte zum Jahresende mit 9.899 € pro Quadratmeter an (2022: 10.688 € pro Quadratmeter). Bundesweit sind die Preise in diesem Segment im Jahresvergleich gefallen – um 4,4 Prozent auf 4.119 € pro Quadratmeter.

Mietwohnungen setzten im Gegensatz dazu den Aufwärtstrend der Kaufpreisindizes der vergangenen Jahre über alle Baujahre hinweg fort. Im vierten Quartal 2023 stiegen sie um 1,3 Prozent, auf Jahressicht um 5,7 Prozent. Dies deckt sich nahezu mit der Entwicklung bei neugebauten Mietwohnungen: plus 1,4 Prozent im vierten Quartal sowie plus 5,6 Prozent im Vorjahresvergleich. Auf Zehnjahressicht beträgt der Zuwachs 47 Prozent (alle Baujahre: plus 48 Prozent).

Wohnungsmieten im Neubau weiter im Aufwärtstrend

2023 stiegen die Wohnungsmieten im Neubau bundesweit weiter an – um 5,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr und um 1,4 Prozent vom dritten zum vierten Quartal. Über zehn Jahre betrachtet ergibt sich ein Plus von 47 Prozent. München ist auch in diesem Bereich der teuerste Top-Standort. Hier wurden im Neubau im Schnitt Quadratmetermieten von 21,10 € aufgerufen. Es folgen Berlin (17,76 €), Frankfurt (17,63 €) und Stuttgart (16,09 €). In der Betrachtung aller Baujahre hinweg wurden in München 19,23 € pro Quadratmeter aufgerufen und in Frankfurt 14,80 €. Berlin zog mit 14,30 € an Stuttgart (14,29 €) vorbei.

Seitwärtsbewegung bei Baufinanzierungen und Anstieg bei Bausparverträgen

Nach einer inflationsbedingten Verschlechterung der Kaufkraft von Immobilienkäufern 2022 legte diese 2023 wieder leicht zu. Ursächlich hierfür waren sinkende Preise und Bauzinsen. Die Bauzinsen für zehnjährige Anleihen lagen Ende 2023 bei gut 3 Prozent. Im Oktober 2022 war dieser Wert auf über 4 Prozent geklettert. Die dennoch anhaltende Kaufzurückhaltung wirkte sich auf das Neugeschäft mit Baufinanzierungen aus. Das absolute Bauvolumen stabilisierte sich

zwar und erreichte im November 2023 mit 13,5 Mrd. € nahezu den Vorjahreswert (November 2022: 13,6 Mrd. €). Dies ist jedoch der niedrigste Novemberwert seit 2008 und liegt deutlich unter dem Rekordwert 2020 mit 23,2 Mrd. €. Der bereits 2022 beobachtete Anstieg bei Bausparverträgen setzte sich im Berichtsjahr fort. Das Volumen neu abgeschlossener Verträge überstieg das Vorjahresergebnis um 40 Prozent. Auch die durchschnittliche Bausparsumme erreichte mit über 70.000 € einen Höchstwert.

Anhaltender Rückgang bei Baugenehmigungen

Die Zahl genehmigter Wohnungen sank 2023 weiter. Wurden zwischen Januar und November 2022 noch knapp 322.000 Wohnungen genehmigt, waren es im Vergleichszeitraum des Berichtsjahres 238.500 Wohnungen und damit 25,9 Prozent weniger. Der Rückgang betraf nahezu alle Bereiche. Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser gingen um über ein Drittel (minus 38,6 Prozent bzw. minus 28.000 Wohnungen) auf 44.500 Wohnungen zurück, für Zweifamilienhäuser um fast die Hälfte (minus 49,2 Prozent bzw. minus 12.900) auf 13.300 Wohnungen und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um fast ein Viertel (minus 23,8 Prozent bzw. minus 40.800 Wohnungen) auf 130.400 Wohnungen. Einzig bei Wohnheimen gab es ein Plus um 29,4 Prozent bzw. 1.900 Wohnungen auf nun 8.500 genehmigte Wohnungen.

Quellen: Jones Lang LaSalle (JLL), vdp, ZIA, DZ BANK Research, Ifo Institut, Empirica, Destatis

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

Kreditgeschäft

Neugeschäftsvolumen unter Vorjahresniveau

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die DZ HYP in der Immobilienfinanzierung – dem Geschäft mit Firmenkunden und Privatkunden – ein Neugeschäftsvolumen von insgesamt 8.191 Mio. € (2022: 9.688 Mio. €). Inklusiv der Finanzierung Öffentlicher Kunden kontrahierte die Bank Neugeschäft in Höhe von 8.627 Mio. € (2022: 10.439 Mio. €).

Geschäftsfeld Firmenkunden

Im Geschäft mit Firmenkunden generierte die DZ HYP 2023 Neugeschäft von 7.439 Mio. € (2022: 8.064 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfielen davon 6.907 Mio. € (2022: 7.794 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe lag das Gemeinschaftskreditgeschäft mit Volksbanken und Raiffeisenbanken bei 2.552 Mio. € (2022: 2.978 Mio. €). Ihre konservative Risikostrategie mit verbindlichen quantitativen Vorgaben bei der Finanzierungsentscheidung hat die DZ HYP im Berichtsjahr beibehalten, um zyklische Spitzen im Portfolio zu vermeiden. Neben einer umfassenden qualitativen Analyse von Objekt und Lage sowie der Vermietungssituation einschließlich Stresstests ist auch die Qualität der Kundenverbindung von entscheidender Bedeutung.

Geschäftsfeld Privatkunden

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 der FinanzGruppe sowie die Verbundportale GENOPACE und BAUFINEX vermittelt wird, ist das Neuzusagevolumen im Berichtsjahr mit 753 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gesunken (2022: 1.624 Mio. €).

Geschäftsfeld Öffentliche Kunden

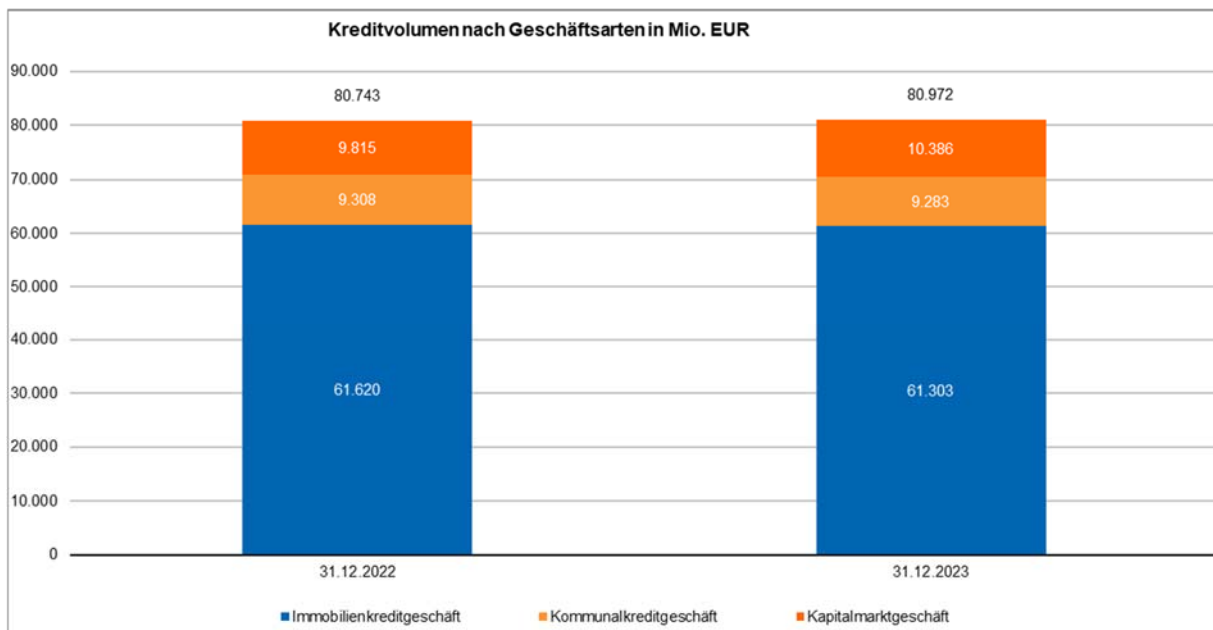
Innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ist die DZ HYP Kompetenzzentrum für das Geschäft mit Öffentlichen Kunden. In dieser Funktion unterstützt sie die Volksbanken und

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 im Kommunalkreditgeschäft Neugeschäft mit einem Volumen von 435 Mio. € (2022: 751 Mio. €). Davon entfielen 252 Mio. € (2022: 384 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 183 Mio. € (2022: 367 Mio. €) auf das Direktgeschäft.

Portfolio im Überblick*

Im Immobilienkreditportfolio der DZ HYP belief sich der Anteil der Inlandsfinanzierungen zum 31. Dezember 2023 auf 96,4 Prozent (2022: 96,8 Prozent). Das Volumen der Auslandsfinanzierungen stieg 2023 um 11,3 Prozent auf 2,2 Mrd. € (2022: 2,0 Mrd. €). 94,2 Prozent des ausländischen Kreditvolumens entfallen auf die Zielmärkte Österreich, Frankreich, Großbritannien und Niederlande.

Die nachstehende Abbildung stellt das Kreditvolumen der drei Geschäftsarten Immobilienkreditgeschäft, Kommunalkreditgeschäft und Kapitalmarktgeschäft dar:



Für das Immobilienkreditgeschäft, das überwiegend durch Grundschulden und Hypotheken besichert ist, verteilt sich das Kreditvolumen wie folgt auf die einzelnen Objektarten:

* Die Angaben beziehen sich auf das Kreditvolumen in der Risikosicht (d.h. inklusive Auszahlungsverpflichtungen)

KREDITVOLUMEN*) IMMOBILIENKREDITGESCHÄFT NACH OBJEKTARTEN

	Gesamt	Gesamt	Veränderung
in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	%
Wohnen	13.320	13.614	-2,2
Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)	18.209	18.382	-0,9
Büro	15.278	14.771	3,4
Handel	6.658	7.001	-4,9
Hotel	2.354	2.456	-4,2
Logistik	1.566	1.456	7,6
Sonstiges	1.318	1.383	-4,7
Grundstücke	805	1.055	-23,7
Keiner Objektart zuordenbar	1.795	1.502	19,5
Gesamt	61.303	61.620	-0,5

*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung; Veränderungen der Werte zum 31.12.2022 im Vergleich zum Geschäftsbericht 2022 resultieren aus einer methodischen Umstellung bei der Darstellung der Objektart

Das Kapitalmarktgeschäft der DZ HYP verteilt sich nach regionalen Kriterien wie folgt:

KAPITALMARKTGESCHÄFT: BESTAND NACH REGIONEN

	Gesamt	Gesamt	Veränderung
in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	%
Deutschland	7.136	6.315	13,0
Europäische Peripheriestaaten*)	1.533	1.591	-3,6
Sonstige EU-Staaten	787	799	-1,5
Sonstige Drittstaaten	572	746	-23,3
Supranationals	358	364	-1,6
Gesamt	10.386	9.815	5,8

*) Italien, Portugal und Spanien

Reduzierung des nicht-strategischen Portfolios

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

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

Refinanzierung

Nach der erfolgreichen Einführung Grüner Pfandbriefe im Jahr 2022 nutzte die DZ HYP das dynamische Marktumfeld zu Beginn des Jahres 2023 und platzierte im Rahmen einer Dual Tranche zwei Grüne Hypothekendarlehen über jeweils 500 Mio. € mit Laufzeiten von drei bzw. zehn Jahren. Der insgesamt lebhafteste Jahresauftakt am Covered Bond-Markt mit hohem Neuemissionsvolumen verdeutlichte einmal mehr die Zuverlässigkeit dieses Marktsegments. Der Zinsstrafungskurs der Europäischen Zentralbank unterstützte auf der einen Seite das Marktgeschehen. Auf der anderen Seite hinterließ der Ausstieg der EZB aus den Anleihekäufen aber auch eine Nachfragerückbildung, die schnell geschlossen werden konnte.

Im März 2023 flauten die Emissionsaktivitäten an den Kapitalmärkten kurzzeitig ab, nachdem mehrere mittelständische US-Banken und die Schweizer Großbank Credit Suisse durch unterschiedliche Abwicklungsmechanismen aufgefangen werden mussten. Der Pfandbriefmarkt erholte sich schnell, sodass die DZ HYP Anfang April einen viereinhalbjährigen Öffentlichen Pfandbrief im Benchmarkformat erfolgreich platzieren konnte. Als sich ab Mitte Mai ein Emissionsfenster auch für längere Laufzeiten bot, nutzte die DZ HYP die Möglichkeit zur Emission eines zehnjährigen Hypothekendarlehens über 500 Mio. €.

Die hohe Dynamik an Neuemissionen bis zur Jahresmitte setzte sich im zweiten Halbjahr 2023 nicht fort. Insbesondere die zunehmende Unsicherheit über die weitere Entwicklung der langfristigen Zinsen und die verstärkten geopolitischen Risiken bremsten die Aktivitäten am Primärmarkt. In diesem anspruchsvollen Umfeld zeigte sich wieder einmal das hohe Vertrauen in den Pfandbrief, der sich aufgrund seiner Qualitätsstandards aus den strengen gesetzlichen Vorgaben weiter als langfristiges Refinanzierungsinstrument behaupten konnte. So haben sich die Risikoaufschläge für Covered Bonds deutlich stabiler entwickelt als für unbesicherte Anleihen.

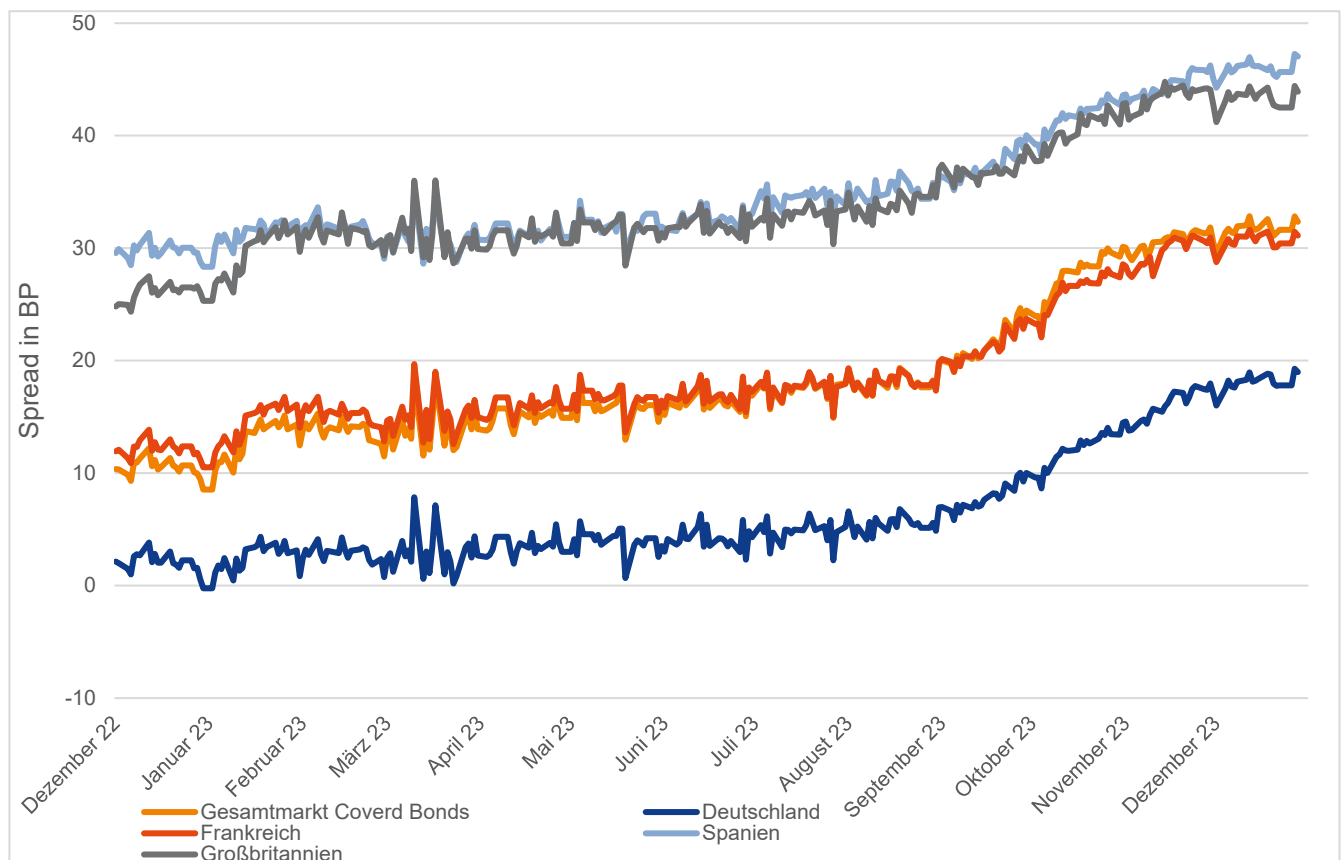
Nach der Sommerpause trat die DZ HYP im Berichtsjahr mit zwei weiteren Hypothekendarlehen über jeweils 500 Mio. € an den Kapitalmarkt. So wurde im August ein Grüner Pfandbrief mit viereinhalb Jahren Laufzeit emittiert. Im November platzierte die Bank einen Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von dreidreiviertel Jahren. Insgesamt konnte durch die Emissionen am Primärmarkt 3,0 Mrd. € gedeckte Liquidität (2,5 Mrd. € Hypothekendarlehen

und 0,5 Mrd. € Öffentliche Pfandbriefe) generiert werden. Zusätzlich stockte die DZ HYP ausstehende gedeckte Anleihen um insgesamt 0,6 Mrd. € auf und setzte über 1,8 Mrd. € (1,2 Mrd. € Hypothekendarlehen und 0,6 Mrd. € Öffentliche Pfandbriefe) im Segment von Privatplatzierungen ab. Damit emittierte die DZ HYP im Berichtszeitraum 5,3 Mrd. € gedeckte Schuldverschreibungen (31. Dezember 2022: 3,1 Mrd. €).

Die Aufnahme ungedeckter Refinanzierungsmittel von insgesamt 2,5 Mrd. € (31. Dezember 2022: 3,7 Mrd. €) erfolgte ausschließlich innerhalb des DZ BANK Konzerns. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 lag der Gesamtumlauf der ausstehenden Pfandbriefe der DZ HYP bei 44,3 Mrd. € (31. Dezember 2022: 42,7 Mrd. €). Davon entfielen 35,1 Mrd. € auf Hypothekendarlehen (31. Dezember 2022: 33,4 Mrd. €) und 9,2 Mrd. € auf Öffentliche Pfandbriefe (31. Dezember 2022: 9,3 Mrd. €) auf.

Die ungedeckten Refinanzierungsmittel beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf 19,8 Mrd. € (31. Dezember 2022: 20,7 Mrd. €).

Refinanzierungsaufschläge gedeckter 5-jähriger Anleihen



Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DZ HYP hat sich im Geschäftsjahr 2023 leicht um 0,3 Mrd. € auf 77,5 Mrd. € erhöht, wobei der Immobilienkreditbestand um 0,2 Mrd. € auf 56,9 Mrd. € stieg. Dabei blieb der Bestand an privaten Immobilienfinanzierungen bei den im Vorjahr erreichten 14,0 Mrd. €. Der Bestand an Immobilienfinanzierungen mit Firmenkunden liegt mit einem Anstieg von 0,2 Mrd. € bei 42,9 Mrd. €.

Im Geschäft mit öffentlichen Kunden konzentriert sich die Investitionsstrategie der DZ HYP unverändert auf die Unterstützung der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Dabei wird auf ein ausgewogenes Risiko- und Ertragsprofil geachtet. Das Neugeschäftsvolumen lag 2023 erwartungsgemäß unter den laufenden Tilgungen, sodass der Bestand um 0,5 Mrd. € auf 8,8 Mrd. € zurückging.

Zusammengefasst befindet sich der Kreditbestand der DZ HYP im Geschäftsjahr 2023 auf dem Niveau des Vorjahres.

ENTWICKLUNG DES KREDITBESTANDS

in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			Mio. €	%
Immobilienkredite ^{*)}	56.902	56.686	216	0,4
Originäre Kommunalkredite ^{**)}	8.785	9.283	-498	-5,4
Wertpapiergeschäft ^{***)}	9.007	8.690	317	3,6
Insgesamt	74.694	74.659	35	0,0

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

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

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

Die Vermögenslage der Bank ist geordnet.

ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICH GEBUNDENEN ROE-RELEVANTEN EIGENKAPITALS

in Mio. €	2023	2022
Grundkapital	150,0	150,0
Kapitalrücklagen	884,2	884,2
Gewinnrücklagen	93,1	93,1
Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB	171,1	171,3
Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB	978,0	823,0
Relevantes Eigenkapital	2.276,4	2.121,6
Durchschnittlich gebundenes relevantes Eigenkapital	2.199,0	2.105,9

Bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel

Die DZ HYP wendet seit dem 31. Dezember 2012 einen Eigenkapitalwaiver gemäß den Vorschriften des Artikel 7 der Capital Requirements Regulation (CRR) an und ist dadurch von der Anwendung bestimmter aufsichtsrechtlicher Anforderungen auf Einzelinstitutsebene entbunden. Die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen werden von der DZ HYP zur Ableitung interner Steuerungsimpulse genutzt.

	31.12.2023	31.12.2022
Eigenmittel in Mio. €	1.896	1.895
Gesamtkapitalquote in %	12,4	12,6
Kernkapitalquote in %	11,9	12,1
Harte Kernkapitalquote in %	11,9	12,1

Zur weiteren Stärkung des harten Kernkapitals hat die DZ HYP in Abstimmung mit der DZ BANK beschlossen, das im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete ausschüttungsfähige Ergebnis von 210,2 Mio. € zu einem überwiegenden Teil dem Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB zuzuführen.

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements unterscheidet die DZ HYP zwischen der laufenden Liquiditätssteuerung und der strukturellen Refinanzierung. Für beide Liquiditätssichten sind nach Einschätzung der DZ HYP 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 seit dem Erstanwendungszeitpunkt 31. Dezember 2021 der Liquiditäts-Waiver gemäß Art. 8 CRR mit der DZ BANK berücksichtigt.

- » Die laufende Liquiditätssteuerung zielt darauf ab, eine zuverlässige und dauerhafte Liquiditätsversorgung jederzeit zu gewährleisten. Aufgrund der Einbindung der DZ HYP in die Genossenschaftliche FinanzGruppe sowie der Nähe zur DZ BANK verzichtet die DZ HYP im Bereich der kurzfristigen Liquidität bewusst auf einen eigenen Marktauftritt. Die kurzfristige Liquiditätssteuerung erfolgt in enger Abstimmung mit der DZ BANK, die aufgrund ihrer Zentralbankfunktion in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe liquide Mittel verschiedener Fristigkeit generiert und diese konzernintern einsetzt. Im Rahmen dieser Konzernliquiditätssteuerung ist es Tochterunternehmen wie der DZ HYP möglich, Refinanzierungsmittel bei der DZ BANK abzurufen. Grundlage ist eine enge, regelmäßige Berichterstattung über zukünftige Liquiditätsveränderungen.
- » Die strukturelle Refinanzierung unterliegt dem Risiko, dass durch verschiedene Einflussfaktoren das notwendige Refinanzierungsniveau nicht mehr gehalten und unter Umständen Fremdkapital in den gewünschten Laufzeiten nicht ausreichend zur Verfügung gestellt werden kann. Als Pfandbriefbank verfügt die DZ HYP über eine Pfandbriefbanklizenz, die die Grundlage der gedeckten Refinanzierung und damit eine sichere und kostengünstige Möglichkeit der Liquiditätsbeschaffung bildet. Die DZ HYP emittiert Pfandbriefe über einen eigenen Marktauftritt an Investoren innerhalb und außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

Die Liquiditätslage der DZ HYP ist geordnet.

Lagebericht

WIRTSCHAFTSBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die Ertragslage der DZ HYP zeigt sich im Geschäftsjahr 2023 trotz des rückläufigen Neugeschäfts erfreulich robust. Dabei wird der gestiegene Zinsüberschuss von Wertberichtigungen auf einem geplant höheren Niveau und gesunkenen Verwaltungsaufwendungen begleitet. Im Vergleich zum Vorjahr sind keine opportunistischen Verkäufe von Wertpapieren erfolgt.

Im Rahmen einer ganzheitlichen Steuerung der DZ HYP werden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten und aus der HGB-Rechnungslegung abgeleiteten, betriebswirtschaftlichen Erfolgsgrößen berücksichtigt und in den anschließend dargestellten zentralen Steuerungsgrößen verdichtet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IM ÜBERBLICK

in Mio. €	2023	2022	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			in Mio. €	in %
Zinsüberschuss	711,0	671,8	39,2	5,8
Provisionsergebnis	-14,5	-20,1	5,6	-27,9
Verwaltungsaufwand	246,7	275,8	-29,1	-10,6
Sonstiges betriebliches Ergebnis	16,6	16,9	-0,3	-1,8
Risikovorsorge ^{*)}	-109,6	-85,6	-24,0	28,0
Finanzanlagesaldo ^{**)}	-1,7	-134,0	-132,3	-98,7
Betriebsergebnis	355,1	173,2	-181,9	>100,0
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	155,0	31,0	-124,0	>100,0
Steueraufwand	144,2	92,6	-51,6	55,7
Teilgewinnabführung	0,5	19,6	-19,1	-97,4
Gewinnabführung	55,4	30,0	25,4	84,7

^{*)} Entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“

^{**)} Entspricht dem GuV-Posten „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“

Zinsüberschuss

Der Zinsüberschuss der DZ HYP lag im Geschäftsjahr 2023 mit 711,0 Mio. € um 39,2 Mio. € über dem Wert des Vorjahres von 671,8 Mio. €. Dabei wirken sich unter anderem gestiegene Margen

im Aktivgeschäft und höhere Zinserträge aus der Eigenmittelanlage sowie im Rahmen der Liquiditätssteuerung aus. Der Zinsüberschuss zeigt sich als das Ergebnis der Steuerung des Bankbuches, die auf eine langfristige, periodengerechte Margengenerierung ausgerichtet ist.

Provisionsergebnis

Im Vergleich zum Vorjahr ist ein um 5,6 Mio. € auf -14,5 Mio. € verbessertes Provisionsergebnis realisiert worden. Es entfielen mit 32,2 Mio. € (Vorjahr: 58,3 Mio. €) deutlich weniger Aufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Dagegen wurden auch 18,4 Mio. € (Vorjahr: 30,6 Mio. €) weniger Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 241,6 Mio. € (Vorjahr: 269,4 Mio. €) sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen von 5,1 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) liegt mit 246,7 Mio. € im Berichtsjahr um 29,1 Mio. € unter dem Wert des Vorjahres (275,8 Mio. €). Der darin enthaltene Personalaufwand ist von 116,5 Mio. € im Vorjahr um 13,1 Mio. € auf 103,4 Mio. € gesunken. Grund dafür ist insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahr um 16,7 Mio. € niedrigere Dotierung der Pensionsrückstellungen bei unveränderten Parametern für den Gehalts- und Rententrend.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen verringern sich gegenüber dem Vorjahr um 14,8 Mio. € auf 134,1 Mio. €. Dieser Rückgang ist überwiegend auf den geringeren Aufwand für die Bankenabgabe zurückzuführen. Der Jahresbeitrag für die Bankenabgabe beträgt 33,2 Mio. € und liegt damit 14,9 Mio. € unter dem Vorjahresbeitrag von 48,1 Mio. €.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Das sonstige betriebliche Ergebnis ist um 0,3 Mio. € auf 16,6 Mio. € gesunken. Mit 23,6 Mio. € liegen die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen durch Rückstellungsaufösungen von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €), Dienstleistungserträgen von 7,2 Mio. € (Vorjahr 6,9 Mio. €) und Mieterträgen von 12,1 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €) generiert werden, unter dem Vorjahreswert von 29,7 Mio. €. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 5,8 Mio. € auf 7,0 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) ist mit 4,5 Mio. € im Wesentlichen auf den geringeren Aufzinsungsaufwand bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Risikovorsorgeaufwand

Im Geschäftsfeld Firmenkunden sowie im privaten Immobilienkreditgeschäft waren Zuführungen zu Einzelwertberichtigungen in Höhe von -120,8 Mio. € (Vorjahr +4,3 Mio. €.) erforderlich. Insgesamt wird ein Risikovorsorgeaufwand von -109,6 Mio. € (Vorjahr: -85,6 Mio. €) ausgewiesen. Bei der Pauschalwertberichtigung gab es insbesondere durch Stagewechsel eine Auflösung von 9,0 Mio. € (Vorjahr -79,0 Mio. €). Des Weiteren ergeben sich Erträge aus der Bewertung und aus Einlösungsgewinnen von Wertpapieren der Liquiditätsreserve von 0,7 Mio. € (Vorjahr: -5,8 Mio. €).

Finanzanlagesaldo

Das Ergebnis aus Realisierungs- und Bewertungseffekten für Wertpapiere, die im Anlagevermögen gehalten werden, und Kreditderivate beläuft sich auf -1,7 Mio. € (Vorjahr -134,0 Mio.€). Die im Vorjahr getätigten Wertpapierverkäufe, wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis bildet den Erfolg der DZ HYP im Kerngeschäft ab und wird zur internen Steuerung der operativen Geschäftsfelder verwendet. Insbesondere aufgrund des gestiegenen Zinsüberschusses und eines geringeren Verwaltungsaufwandes liegt das Betriebsergebnis von 355,1 Mio. € (Vorjahr: 173,2 Mio. €) deutlich über dem Vorjahr.

Veränderung des Fonds für allgemeine Bankrisiken

Im Geschäftsjahr 2023 wurden unter Beurteilung der besonderen Risiken des Geschäftszwecks dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 155,0 Mio. € (Vorjahr: 31,0 Mio. €) zugeführt.

Steuern

Aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags sind Steuern auf Stand-Along-Basis zu ermitteln. Insgesamt entfallen auf die DZ HYP Steuern von 144,2 Mio. € (Vorjahr: 92,6 Mio. €). Darin enthalten ist im Wesentlichen ein Ertragsteueraufwand aus Umlagen von 143,7 Mio. € (Vorjahr: 92,0 Mio. €). Die sonstigen Steueraufwendungen belaufen sich auf 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) und betreffen insbesondere Grundsteuern für die Immobilien der Bank.

Ergebnisabführung

Nachdem die stillen Einlagen am Anfang des Berichtsjahres zurückgeführt wurden, ergibt sich noch ein Teilgewinn von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €), den die DZ HYP an ihre stillen Einleger

abführt. Es errechnet sich ein Gewinn nach Steuern von 55,4 Mio. € (Vorjahr: 30,0 Mio. €), der gemäß abgestimmter Ausschüttungspolitik an die DZ BANK abgeführt wird.

Im Folgenden werden die zentralen Steuerungsgrößen der DZ HYP beschrieben.

Ausschüttungsfähiges Ergebnis

Zur Messung der Ertragskraft der DZ HYP wird das ausschüttungsfähige Ergebnis ermittelt, das sich wie folgt zusammensetzt:

ZUSAMMENSETZUNG DES AUSSCHÜTTUNGSFÄHIGEN ERGEBNISSES

in Mio. €	2023	2022
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	55,4	30,0
Zuführung zu den Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB	-0,2	0,4
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB	155,0	31,0
Ausschüttungsfähiges Ergebnis	210,2	61,4

Der Planwert von 100 Mio. € wurde aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs deutlich überschritten.

Cost Income Ratio

Als Gradmesser für die Effizienz eines wirtschaftlichen Handelns dient die Cost Income Ratio (CIR) ebenfalls als zentrale Steuerungsgröße. Die CIR stellt das Verhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand einschließlich des sonstigen betrieblichen Aufwands und der Summe aus Zinsüberschuss und Provisionsergebnis sowie sonstiger betrieblicher Erträge dar. Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die CIR insbesondere durch die gesunkenen Verwaltungsaufwendungen sowie den gestiegenen Zinsüberschuss gegenüber dem Vorjahreswert von 42,4 Prozent um 7,2 Prozentpunkte auf 35,2 Prozent verbessert und übertraf damit den Planwert für 2023 deutlich.

ZUSAMMENSETZUNG DER CIR-KOMPONENTEN

in Mio. €	2023	2022
Verwaltungsaufwand	246,7	275,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,0	12,8
Summe der relevanten Aufwandskomponenten	253,7	288,6
Zinsüberschuss	711,0	671,8
Provisionsergebnis	-14,5	-20,1
Sonstige betriebliche Erträge	23,6	29,7
Summe der relevanten Ertragskomponenten	720,1	681,4

Return on Equity

Eine weitere zentrale Steuerungsgröße, über welche die Eigenkapitalrentabilität gemessen wird, ist der „Return on Equity“ (RoE). Dabei wird das Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen relevanten Eigenkapital (Mittel aus Bestand Berichtsjahr und Vorjahr) gesetzt. Im Berichtsjahr erhöht sich der RoE auf 16,1 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent). Damit liegt der RoE deutlich über dem Planwert für 2023 von 10,5 Prozent.

ZUSAMMENSETZUNG DES ERGEBNISSES VOR ERTRAGSTEUERN UND VORSORGE-DOTIERUNGEN

in Mio. €	2023	2022
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	55,4	30,0
Zuführung zu den Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB	-0,2	0,4
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB	155,0	31,0
Steueraufwand vom Einkommen und vom Ertrag	143,9	92,3
Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen	354,1	153,7

Die konsequent verfolgte Geschäfts- und Risikostrategie der DZ HYP hat auch im Jahr 2023 zu einer stabilen wirtschaftlichen Situation und einer robusten Ertragslage geführt. Der verstärkte Aufbau von offenen Vorsorgereserven begleiten eine geordnete Vermögens- und Finanzlage in einem nach Einschätzung der DZ HYP tragfähigen Geschäftsmodell.

Lagebericht

CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Chancenbericht

In der DZ HYP werden Chancen als positive unerwartete Abweichungen, von der für das kommende Geschäftsjahr erwarteten Ertragslage, verstanden. Die in diesem Zusammenhang wesentlichen wertbestimmenden Einflussfaktoren (Werttreiber) für die Ertragslage sind als Planannahmen im Prognosebericht aufgeführt. Chancen bestehen insofern insbesondere in einer Planüberschreitung der dort genannten Ertragsquellen bzw. einer Planunterschreitung bei den Aufwendungen. Diese Chancen konnten, trotz der Folgen des Ukraine-Kriegs und gestiegener Inflation, insbesondere durch positive Effekte bei der Eigenmittelanlage und der Liquiditätssteuerung genutzt werden.

Als Tochterunternehmen der DZ BANK ist die DZ HYP Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe, die über eine hohe Solidität, Bonität und Liquidität durch Kundeneinlagen verfügt. Die breite Aufstellung der FinanzGruppe bildet für die DZ HYP die Basis, um unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten Finanzierungen anzubieten. Ihre Handlungsfähigkeit wird die DZ HYP auch zukünftig gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken nutzen, um sich als zuverlässiger Finanzierungspartner ihrer Kunden zu erweisen.

Als Unternehmen der DZ BANK Gruppe ist die DZ HYP dem genossenschaftlichen Grundverständnis einer verantwortungsvollen Wirtschaftsweise verpflichtet. Dieses bedeutet, dass die Bank ihr unternehmerisches Handeln langfristig ausrichtet, natürliche Ressourcen schonend und effizient einsetzt sowie Risiken und Chancen bei ihren Entscheidungen berücksichtigt.

Die Unternehmensführung orientiert sich an den grundlegenden Prinzipien der Nachhaltigkeitsstrategie der DZ HYP. Somit nimmt Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle in der Governance und der Geschäftsstrategie des Hauses ein und beeinflusst weitere Strategien, beispielsweise die Personalstrategie oder die Kreditrisikostategie. Ergänzende operative Themen zur Nachhaltigkeit werden in den jeweiligen Fachbereichen über diverse Richtlinien und Arbeitsanweisungen umgesetzt.

Mithilfe eines Nachhaltigkeitsausschusses, der sich aus dem Vorstand sowie den Bereichsleitungen zusammensetzt, wird der optimale Rahmen für eine nachhaltige Ausrichtung der Bank geschaffen. Der Ausschuss fungiert als zentrales Entscheidungsgremium sowie als Bindeglied des

Nachhaltigkeitsmanagements mit den verschiedenen Organisationseinheiten der Bank. Der Bewertungs- und Auswahlprozess der geeigneten Assets wird im Nachhaltige Produkte Gremium festgelegt. Der Koordinationskreis ist in der Bank für die operative Gestaltung und Steuerung der Themen verantwortlich. Die DZ HYP hat darüber hinaus eine Methodik zur Identifizierung nachhaltiger Immobilien erarbeitet, die auf einem Datenfeldkatalog basiert, der auch die aktuellen regulatorischen Vorgaben berücksichtigt. Diese Nachhaltigkeitsanforderungen wurden in den Neugeschäftsprozess im Geschäftsfeld Firmenkunden integriert, die entsprechenden Prozessstrukturen geschaffen und ein nennenswerter Anteil des Portfolios bereits klassifiziert.

Chancenmanagement

Die Wahrnehmung von Geschäftschancen unter Beachtung von Risiko- und Renditezielen ist integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung der DZ HYP. Die aus dem Geschäftsmodell der Bank resultierenden Aktivitäten erfordern die Fähigkeit zur Identifizierung, Messung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Chancen.

Das Chancenmanagement der DZ HYP ist in den jährlichen strategischen Planungsprozess des DZ BANK Konzerns eingebunden. Die strategische Planung ermöglicht die Identifizierung und Analyse von Trends und Veränderungen im Markt- und Wettbewerbsumfeld und ist Grundlage für die Beurteilung der Chancenpotenziale. Die Berichterstattung über die aus der Geschäftsstrategie abgeleiteten Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung an den Vorstand baut auf den Ergebnissen der strategischen Planung auf. Im Rahmen der Kommunikation der Geschäftsstrategie werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die identifizierten Chancenpotenziale informiert.

Nichtfinanzielle Berichterstattung

Die DZ HYP ist in den nichtfinanziellen Konzernbericht der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen und damit von der Abgabe einer eigenen nichtfinanziellen Erklärung befreit. Der nichtfinanzielle Konzernbericht ist Bestandteil des Nachhaltigkeitsberichts der DZ BANK Gruppe und in deutscher Sprache auf der folgenden Internetseite abrufbar: www.dzbank.de/berichte.

Lagebericht

CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Risikobericht

Die DZ HYP hat unter ihrer vormaligen Firmierung als DG HYP seit dem Stichtag 31. Dezember 2012 von der Ausnahmeregelung nach § 2a Abs. 1 Satz 1 KWG (seinerzeit gültige Fassung) in Bezug auf die §§ 10, 13 und 25a Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KWG (seinerzeit gültige Fassung) Gebrauch gemacht (sogenannte „Eigenkapital-Waiver-Regelung“). Die DZ HYP führt den Eigenkapital-Waiver entsprechend weiter. Im Ergebnis müssen gemäß Art. 7 Abs. 1 i. V. m. Art. 6 Abs. 1 und 5 CRR die Anforderungen aus den Teilen 2 bis 4, 7, 7A und 8 der CRR, Kapitel 2 der Verordnung (EU) 2017/2402 sowie gemäß § 2a Abs. 2 KWG bestimmte Anforderungen gemäß § 25a Abs. 1 KWG nicht auf Einzelinstitutsebene eingehalten werden. Im Sinne des Eigenkapital-Waivers erfolgt die Überwachung, Sicherstellung und Offenlegung der ökonomischen und regulatorischen Kapitaladäquanz somit auf Ebene der DZ BANK Gruppe.

Seit dem Stichtag 31. Dezember 2021 liegt darüber hinaus die Erlaubnis der EZB zur Anwendung eines Liquiditäts-Waivers gemäß Art. 8 CRR vor, der die DZ HYP auf Einzelinstitutsebene von der Erfüllung der Anforderungen aus den Artikeln 412, 413 und 430 Abs. 1 Buchstabe d der CRR befreit. Stattdessen sind diese Anforderungen gemäß Art. 8 Abs. 2 und 6 CRR auf Ebene der aus DZ BANK und DZ HYP zusammengesetzten Liquiditätsuntergruppe einzuhalten.

I) Grundlagen des Risikomanagements

Das Risikomanagement der DZ HYP erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem KWG, den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) sowie sonstiger einschlägiger Verlautbarungen der Aufsichtsbehörden und ist integraler Bestandteil der strategischen und operativen Gesamtbanksteuerung. Die gezielte und kontrollierte Übernahme von Risiken unter Beachtung von Renditezielen ist Bestandteil der Unternehmenssteuerung in der DZ BANK Gruppe und damit auch in der DZ HYP. Die aus dem Geschäftsmodell der DZ HYP resultierenden geschäftlichen Aktivitäten erfordern die Fähigkeit zur Identifizierung, Messung und Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der Risiken. Darüber hinaus ist die adäquate Unterlegung der Risiken mit Eigenkapital sowie eine solide Liquiditätsausstattung als Voraussetzung für das Betreiben des Geschäfts von grundlegender Bedeutung. In der DZ BANK Gruppe und auch in der DZ HYP gilt deshalb der Grundsatz, dass bei allen Aktivitäten Risiken nur in dem Maße eingegangen werden, wie dies zur Erreichung ihrer geschäftspolitischen Ziele erforderlich ist und ein angemessenes Verständnis und ausreichend Expertise für die Identifizierung, Messung und Beurteilung, Steuerung sowie Überwachung und Kommunikation der Risiken vorliegen.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze hat der Vorstand der DZ HYP im Einklang mit den Vorgaben der DZ BANK Gruppe ein Risikoappetitstatement formuliert. Aufbauend auf den dort formulierten risikopolitischen Leitsätzen und quantitativen Kennzahlen sowie der Geschäftsstrategie wurden ein Rahmendokument zur Risikostrategie sowie die jeweiligen Risikostrategien für die wesentlichen Risikoarten festgelegt.

Die Identifizierung der für die DZ BANK Gruppe relevanten Risikoarten und die Beurteilung hinsichtlich deren Wesentlichkeit sind Ziel der mindestens jährlich bzw. anlassbezogen durchgeführten Risikoinventur. Für jene Risikoarten, die aufgrund der Geschäftsaktivitäten der Unternehmen der DZ BANK Gruppe grundsätzlich auftreten können, wird eine Wesentlichkeitsprüfung durchgeführt. Für die als wesentlich eingestuften Risikoarten erfolgt im nächsten Schritt eine Evaluierung, in welchem Umfang Risikokonzentrationen vorliegen.

Als in diesem Sinne wesentliche Risikoarten sind für die DZ HYP das Kreditrisiko, das Marktpreisrisiko, das Liquiditätsrisiko, das operationelle Risiko, das Beteiligungsrisiko, das Reputationsrisiko, das Geschäftsrisiko und das Langlebighkeitsrisiko als Unterart des versicherungstechnischen Risikos festgestellt worden. Diese werden in den Abschnitten II bis IX erläutert. Mit Ausnahme des Liquiditätsrisikos wird für die genannten Risikoarten ökonomisches Kapital – der so genannte Risikokapitalbedarf bzw. bei durch die DZ BANK gemessenen Risikoarten der so genannte Risikobeitrag – ermittelt.

Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich als „Value at Risk“ mit einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent. Für noch nicht – bzw. noch nicht ausreichend – kapitalisierbare Risikoarten erfolgt die Bildung eines Kapitalpuffers, der nach Implementierung einer angemessenen Risikoquantifizierung (Berücksichtigung im Risikokapitalbedarf bzw. Risikobeitrag) wieder aufgelöst wird. In begründeten Ausnahmefällen ist auch ein permanenter Kapitalpuffer möglich (zum Beispiel für die Abbildung des Langlebighkeitsrisikos). Das ökonomische Kapital zum Reputationsrisiko wird über das Geschäftsrisikomodell mit abgedeckt bzw. ermittelt. Die Methoden und Verfahren zur Liquiditätsrisikosteuerung werden in Abschnitt IV erläutert.

Unter anderem durch die Nutzung des Eigenkapital- und des Liquiditäts-Waivers ist die DZ HYP eng in das Risikomanagement der DZ BANK Gruppe eingebunden. Die Risikosteuerung erfolgt im Einklang mit der Geschäftsstrategie und der jeweiligen Risikostrategie von DZ HYP und DZ BANK Gruppe. Die Festlegung der Risikolimiten für die wesentlichen Risikoarten erfolgt turnusmäßig im Rahmen des jährlich stattfindenden, gruppenweiten strategischen und operativen

Planungsprozesses auf der Grundlage der Risikotragfähigkeit der DZ BANK Gruppe. Darüber hinaus verfügt die DZ HYP zur internen Steuerung und Überwachung des Kreditrisikos über Limitsysteme für Länder- und Adressenausfallrisiken.

Im Rahmen der Limitierung sind Frühwarnindikatoren und Eskalationsprozesse definiert. Bei Limitüberschreitungen wird ein Eskalationsverfahren eingeleitet, innerhalb dessen die Rückführung in den Rahmen der Limite erfolgt bzw. Limitüberschreitungen kompetenzgerecht genehmigt werden.

a) Zuständigkeiten

Die Steuerung der DZ HYP erfolgt durch den Vorstand als höchstes internes Entscheidungsgremium der Bank. Die wöchentliche Vorstandssitzung dient der Beschlussfassung des Vorstands. Im Hinblick auf die Risikogovernance der DZ HYP besitzt der Vorstand als Gremium die Geschäftsführungsbefugnis und die alleinige Vertretungsmacht gemäß §§ 77, 78 AktG. Der Vorstand ist verantwortlich für die Risikosteuerung und -überwachung der Gesamtbank auf Portfolioebene sowie für die Risikokapitalallokation und trifft Entscheidungen zu Einzelkreditengagements in Vorstandskompetenz. Daneben ist die DZ HYP über ihre Vorstandsebene und weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Gremienstruktur der DZ BANK Gruppe und der Genossenschaftlichen FinanzGruppe eingebunden.

Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeit des Vorstands und ist dabei Empfänger der Berichterstattung des Vorstands unter anderem nach § 90 AktG zur Geschäftsentwicklung und Risikosituation der Bank sowie der sonstigen aufsichtsrechtlichen Berichte. Die Geschäftsordnung sowie der Geschäftsverteilungsplan des Vorstands stehen unter dem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte zur Erfüllung seiner Aufgaben spezielle Ausschüsse gebildet. Der Risikoausschuss befasst sich mit dem Risikomanagement, unter anderem dem Risikoappetitstatement und den daraus abgeleiteten Risikostrategien gemäß MaRisk. Der Prüfungsausschuss überwacht insbesondere den Rechnungslegungsprozess, die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems (insbesondere des internen Kontrollsystems und der Internen Revision), die Durchführung der Abschlussprüfung sowie die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Der Nominierungsausschuss unterstützt den Aufsichtsrat unter anderem bei der Ermittlung von Bewerbern für die Besetzung einer Vorstands- oder Aufsichtsratsposition sowie bei der Bewertung der Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Der Vergütungskontrollausschuss überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Vorstände sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

b) Funktionen

Für die Organisation des Risikomanagements ist in der Aufbauorganisation ein Modell der drei Verteidigungslinien (so genanntes „Three-Lines-of-Defense-Modell“) etabliert. Das Modell grenzt Verantwortlichkeiten zwischen Bereichen eindeutig ab und adressiert potenzielle Interessenskonflikte.

Die erste Verteidigungslinie stellt das operative Management in den Marktbereichen dar. Die betroffenen Bereiche sind damit betraut, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten, diese bewusst einzugehen oder zu vermeiden und Maßnahmen zur Risikosteuerung unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen umzusetzen.

Die zweite Verteidigungslinie verantwortet die Etablierung und Weiterentwicklung von Standards für das Risikomanagement. Darüber hinaus überwacht sie die Einhaltung dieser Standards durch die erste Verteidigungslinie und erstattet Vorstand und Aufsichtsrat hierzu Bericht. Weitergehend übernimmt die Marktfolge im Sinne der MaRisk in der zweiten Verteidigungslinie durch das Zweitvotum die Überwachungsfunktion der ersten Verteidigungslinie.

Das Risikocontrolling übernimmt in der zweiten Verteidigungslinie die Risikocontrolling-Funktion gemäß MaRisk und somit eine übergeordnete Verantwortung für die Identifizierung, Messung und Bewertung, Limitierung sowie die Überwachung und Kommunikation von Risiken.

Der Bereich Compliance übernimmt weitere Funktionen der zweiten Verteidigungslinie. In diesem Bereich sind die Compliance-Beauftragten gemäß MaRisk und WpHG sowie der Geldwäschebeauftragte/die Zentrale Stelle, der Datenschutzbeauftragte, die Informationssicherheitsbeauftragte, die Notfallmanagerin und die Zentrale Auslagerungsbeauftragte angesiedelt.

In der dritten Verteidigungslinie prüft und beurteilt die Interne Revision prozessunabhängig die Risikomanagementprozesse der ersten und zweiten Verteidigungslinie. In dieser Rolle berichtet sie direkt an den Vorstand sowie an den Aufsichtsrat, Prüfungsausschuss sowie externe Kontrollinstanzen.

c) Anforderungen gemäß § 27 PfandBG

Das Risikomanagement der DZ HYP erfüllt die Anforderungen, die sich aus § 27 PfandBG ergeben. Das Marktrisiko, das sich aus den Deckungsstöcken ergibt, wird mittels der Anwendung TXS-Pfandbrief ermittelt. Hierzu dient die barwertige Deckungsrechnung, die durch die BaFin in der Pfandbrief-Barwertverordnung (PfandBarwertV) geregelt wurde. Zur Quantifizierung des

Marktrisikos werden Stress-Szenarien berechnet, die die Auswirkungen von standardisierten Zinsschocks auf den Barwert der Deckungsstöcke ermitteln.

Für die Konstruktion dieser Zinsschocks sind durch die BaFin Vorgaben gemacht worden. Gleiches gilt für die maximale Wirkung der Szenarien auf den Barwert der Deckungsstöcke. Auf täglicher Basis erhält das Treasury eine Berichterstattung über die Barwertentwicklung und die Liquiditätssituation der DZ HYP.

Darüber hinaus erfolgt quartalsweise ein Reporting an den Vorstand, welches speziell die darüberhinausgehenden Anforderungen aus dem Pfandbriefgesetz in Bezug auf die bisherige und zukünftige Entwicklung der Deckungsstöcke und auf die in den Deckungsstöcken vorhandenen Kreditrisiken behandelt.

Die internen Vorschriften hinsichtlich der Aufnahmen von Geschäften in neuen Produkten/neuen Märkten berücksichtigen neben den Anforderungen aus den MaRisk auch die Anforderungen, die sich nach § 27 PfandBG ergeben.

d) Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Das Rechnungswesen der DZ HYP ist überwiegend dem geschäftsfeldunabhängigen Bereich Finanzen zugeordnet und umfasst insoweit die Finanzbuchhaltung und die Anlagenbuchhaltung. Die Wertpapierbuchhaltung sowie die Darlehensbuchhaltung sind den verschiedenen Marktfolgebereichen in der DZ HYP zugeordnet. Die Personalbuchhaltung ist an die ZALARIS Deutschland AG, Henstedt-Ulzburg, ausgelagert.

Das implementierte interne Kontroll- und Risikomanagementsystem für den Rechnungslegungsprozess verfolgt rechnungslegungsbezogene und sonstige Kontrollziele. Den rechnungslegungsbezogenen Kontrollzielen werden Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zugeordnet. Hier stehen die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Dokumentation, die zeitnahe Erfassung, die Bestandsabstimmung zwischen den eingesetzten IT-Systemen und die Einhaltung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften im Vordergrund. Sonstige Kontrollziele sind die Einhaltung der maßgeblichen Gesetze und regulatorischen Anforderungen.

Zur Erfüllung der vorgenannten Strategie sind integrierte Geschäftsprozesskontrollen, zum Beispiel Kontrollhandlungen im Vier-Augen-Prinzip, installiert. Darüber hinaus sollen Fehler durch

die Einhaltung der Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen, Dienstanweisungen und Plausibilisierungen mitigiert werden. Bei der Umsetzung neuer gesetzlicher Regelungen wird regelmäßig die Unterstützung durch externe Experten in Anspruch genommen. Im Rahmen von Neuproduktprozessen ist stets vor der Produkteinführung zu belegen, dass die regelkonforme und ordnungsgemäße Abbildung des Geschäftes in neuen Produkten/neuen Märkten im Rechnungswesen sichergestellt ist. Die Interne Revision führt regelmäßig prozessunabhängige Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung durch.

Insgesamt hat die Bank für den Rechnungslegungsprozess ein Risikomanagementsystem implementiert, das Maßnahmen zur Identifizierung und Bewertung von wesentlichen Risiken sowie entsprechende risikobegrenzende Maßnahmen enthält, um die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses sicherzustellen.

e) Risikoüberwachung und -berichterstattung

Im Rahmen der Berichterstattung wird monatlich ein Gesamtrisikobericht erstellt. Dieser umfasst gemäß den Vorgaben der MaRisk unter anderem eine Darstellung der Gesamtbankrisikosituation und der wesentlichen Risikoarten sowie der regulatorischen und ökonomischen Kapitaladäquanz. Der Gesamtrisikobericht wird monatlich im Vorstand und dreimal pro Jahr im Risikoausschuss sowie Aufsichtsrat erörtert. Darüber hinaus wird dem Vorstand entsprechend den MaRisk täglich über die von der DZ HYP eingegangenen Marktpreisrisiken berichtet; die wesentlichen Ergebnisse werden zudem turnusmäßig dem Aufsichtsrat bzw. dessen Risikoausschuss zur Verfügung gestellt.

II) Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten aus dem Ausfall oder einer Migration der Bonität von Gegenparteien (Kreditnehmer, Emittenten, Kontrahenten) oder Bürgen sowie von Verlusten in Bezug auf die Realisierbarkeit von Forderungen und die Sicherheitenverwertung. Ein Kreditrisiko kann sowohl bei klassischen Kreditgeschäften (Immobilien- und Kommunalkreditgeschäft, einschließlich Finanzgarantien und Kreditzusagen) als auch bei Kapitalmarktgeschäften entstehen. Unter Kapitalmarktgeschäften werden im Kontext des Kreditrisikos Produkte wie Wertpapiere, Schuldscheindarlehen, Derivate- und Geldmarktgeschäfte verstanden.

Unter dem Kreditrisiko im Immobilien- und Kommunalkreditgeschäft wird die Gefahr verstanden, dass ein Kunde Forderungen aus in Anspruch genommenen Krediten (inklusive eventuell bestehenden Überziehungen) und aus fälligen Zahlungen nicht begleichen kann oder dass aus Eventualverbindlichkeiten und extern zugesagten Kreditlinien Verluste entstehen.

Das Kreditrisiko aus Kapitalmarktgeschäften wird unter anderem in das Wiedereindeckungsrisiko und das Emittentenrisiko unterteilt. Bei dem Wiedereindeckungsrisiko aus Derivaten handelt es sich um die Gefahr, dass während der Laufzeit eines Handelsgeschäfts die Gegenpartei ausfällt und es für die DZ HYP nur mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe des zum Ausfallzeitpunkt positiven Marktwerts möglich ist, ein gleichwertiges Geschäft mit einem anderen Kontrahenten abzuschließen. Das Emittentenrisiko bezeichnet die Gefahr, dass aufgrund des Ausfalls des Emittenten Verluste bei Schuldverschreibungen entstehen.

a) Kreditrisikoquantifizierung

Die Abteilung Kreditrisikocontrolling ist für die Quantifizierung des Risikokapitalbedarfs in einem Kreditportfoliomodell zuständig. Mithilfe dieses Modells werden Expected Loss (EL) und Credit Value at Risk (CVaR) monatlich ermittelt. Dabei werden die benötigten Ausfallwahrscheinlichkeiten so weit wie möglich auf Basis von CRR-konformen Ratings zugeordnet. Die Bestimmung des erwarteten Verlustes erfolgt grundsätzlich über die Verknüpfung von Ausfallwahrscheinlichkeit und erwarteter Verlusthöhe nach einer Verwertung der Sicherheiten mit der erwarteten Forderung bei Ausfall. Die erwarteten Verluste je Einzelgeschäft gehen über die Berechnung von Standardrisikokosten in die Neugeschäftskalkulation ein und beugen so einem schleichenden Eigenkapitalverzehr vor. Wesentliche Faktoren zur Bestimmung des Kreditrisikos mithilfe des Kreditportfoliomodells sind das Kreditvolumen, Konzentrationseffekte hinsichtlich Branchen, Ländern und Kontrahenten, die anrechenbaren Sicherheiten, Intra- und Interkorrelationen der Branchen sowie die Bonitätsstruktur des Kreditportfolios. In die Messung werden Ausfallrisiken sowohl aus Kreditgeschäften als auch aus Handelsgeschäften einbezogen.

b) Kreditrating

Die Ratingsysteme der DZ HYP sind zum großen Teil von der EZB zur Nutzung der Eigenkapitalberechnung nach dem IRB-Ansatz zugelassen, gewährleisten eine adäquate Einschätzung von Adressrisiken und unterstützen die interne Steuerung. Die Modellentwicklung und die Validierung erfolgen unter Berücksichtigung der Vorgaben der DZ BANK. Die Validierung der Ratingverfahren erfolgt mindestens jährlich.

Aufgrund ihres weitreichenden Immobilien-Know-hows ist die DZ HYP in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe federführend verantwortlich für die Entwicklung, regelmäßige Pflege und Weiterentwicklung der Ratingverfahren für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Inland. Diese werden auch von zahlreichen Volksbanken und Raiffeisenbanken verwendet. Zudem ist –

aufgrund der Funktion der DZ HYP als Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden – das Gebietskörperschaftenrating innerhalb der DZ BANK Gruppe in der DZ HYP gebündelt.

Für weitere Kundensegmente wie Banken und Staaten obliegt die methodische Entwicklung federführend der DZ BANK unter Einbindung des Bundesverbands der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR). Die Angemessenheit der Verfahren für die eigenen Portfolios weist die DZ HYP im Rahmen interner Validierungen regelmäßig nach.

Aus Nutzenerwägungen verwendet die DZ HYP für eine geringe Anzahl an Sonderfällen vereinfachte Ratingverfahren, für die keine IRBA-Eignung beantragt wurde.

Die Verteilung des Kreditvolumens nach Ratingklassen je Geschäftsart stellt sich wie folgt dar:

KREDITVOLUMEN*) NACH RATINGKLASSE

in Mio. €	Gesamt	Gesamt	Immobilienkreditgeschäft	Kommunalkreditgeschäft	Kapitalmarktgeschäft
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Investmentgrade (Rating bis 2A)	77.269	77.851	57.669	9.283	10.317
Non Investmentgrade (Rating 2B bis 3E)	3.175	2.776	3.135	-	40
Ausfallklassen ab 4A	527	113	498	-	29
Ohne Rating	1	3	1	-	-

*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

Für jeden Kunden wird anlassbezogen, jedoch mindestens jährlich ein neues Rating erstellt.

c) Intensivbetreuung und Problemerkreditmanagement

Die DZ HYP wendet zur Frühwarnanalyse das so genannte Einzelrisikomanagement-System (ERM) an, das in vergleichbarer Weise auch in der Muttergesellschaft DZ BANK zum Einsatz kommt. Dabei werden Fälle mit Frühwarnkennzeichen einer so genannten Yellow-List zugeordnet. Fälle, bei denen ein späterer Verlust nicht ausgeschlossen werden kann, werden auf der so genannten Watch-List geführt. Bei deutlich negativer Tendenz, verbunden mit dem bereits eingetretenen Erfordernis der Bildung einer Risikovorsorge im Wege der Einzelwertberichtigung (EWB), werden die Fälle auf der Default-List erfasst. Auf der Default-List werden auch alle Abwicklungsengagements ohne EWB-Bedarf geführt. Für die jeweiligen Bearbeitungsvorgaben und

die Erfordernisse zur stringenten Überleitung von einer ERM-Liste zur anderen gibt es definierte Kriterien und Vorgaben. Eine ausführliche Berichterstattung an den Vorstand über ERM-Engagements erfolgt monatlich.

Die Steuerung notleidender Kredite auf Portfoliobasis erfolgt insbesondere anhand der folgenden Kennziffern:

- » Non Performing Loans (NPL)-Quote: Anteil des notleidenden Kreditvolumens am gesamten Kreditvolumen
- » Risikovorsorgequote: Risikovorsorgebestand im Verhältnis zum gesamten Kreditvolumen
- » Risikodeckungsquote: Risikovorsorgebestand im Verhältnis zum notleidenden Kreditvolumen

Ausgewählte, im Rahmen der internen Steuerung des Kreditrisikos überwachte Kennzahlen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

KREDITRISIKOKENNZAHLEN

	Gesamt	Gesamt	Veränderung in %
in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	
Kreditvolumen*) (KV)	80.972	80.743	0,28
NPL-Volumen	527	114	362,3
NPL-Quote in %	0,65%	0,14%	364,3
Risikovorsorge nach HGB**)	477	368	29,6
Risikovorsorgequote in %	0,59%	0,46%	28,3

*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

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

Maßgeblich für den Anstieg der NPL-Quote ist bedingt durch die Entwicklung an den Immobilienmärkten das Immobilienkreditgeschäft mit Firmenkunden. Einzelne Kreditengagements waren als Non Performing Loans einzustufen und soweit erforderlich entsprechend mit einer Einzelwertberichtigung abzuschirmen. Systematische Verschiebungen der NPL-Struktur im Portfolio sind nicht erkennbar, das NPL-Niveau ist in allen Geschäftsfeldern weiterhin niedrig.

d) Kreditrisikovorsorge

Für alle erkennbaren Bonitätsrisiken wird im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung Vorsorge in Höhe des erwarteten Ausfalls gebildet. Die Vorsorge für Risiken im Kreditgeschäft

umfasst Wertberichtigungen und Rückstellungen für evidente und latente Ausfallrisiken für alle bilanziellen Forderungsbestände und außerbilanziellen Geschäfte. Im Immobilienkreditgeschäft wird bei der Ermittlung des erwarteten Ausfalls der Wert der grundpfandrechtlichen Sicherheiten berücksichtigt. Grundlage hierfür sind aktuelle Wertgutachten, außerhalb des Kleindarlehensbereichs werden diese von zertifizierten Gutachtern erstellt. Bei Kreditengagements, für die keine Sanierungsperspektive besteht, erfolgt die Bewertung zum Mindestwert, der unter Berücksichtigung von bekannten Erlösquoten und Kosten in einer kurzfristigen Verwertung erzielbar ist. Eine regelmäßige Überwachung des EWB-Bestands und eine Berichterstattung an den Vorstand erfolgen in der monatlichen Risikovorsorge-Hochrechnung sowie im Gesamtrisikobericht. Darüber hinaus wird den latenten Ausfallrisiken durch die Bildung von Pauschalwertberichtigungen gemäß dem Stufenkonzept nach IRFS 9 Rechnung getragen.

e) Konzentrationsrisiken

Wesentliche Einflussgrößen bei der Bestimmung des Kreditrisikos sind einerseits Konzentrationen des Kreditvolumens hinsichtlich Adressen, Branchen, Ländern und Laufzeiten und andererseits die Bonitätsstruktur des Kreditportfolios. Erhöhte Volumenskonzentrationen bei Adressen, Branchen oder Ländern vergrößern die Gefahr, dass Kreditrisiken gehäuft schlagend werden, beispielsweise bei einem Ausfall der Adressen mit erhöhten Konzentrationen oder bei wirtschaftlichen Krisen in den Branchen oder Ländern mit erhöhten Konzentrationen.

Immobilienkreditgeschäft

Der geschäftsmodellbedingten Ausrichtung auf Immobilienfinanzierungen wird durch eine breite Streuung innerhalb des Immobilienkreditportfolios – beispielsweise auf verschiedene Objektarten – begegnet. Im Rahmen der Risikoüberwachung erkannte Konzentrationstendenzen dienen als Grundlage für Steuerungsimpulse. Aktuell entfallen auf keine Objektart mehr als 30 Prozent des gesamten Kreditvolumens für das Immobilienkreditgeschäft.

Die seit 2022 deutlich gestiegenen Zins- und Baukosten sowie die allgemeinen geopolitischen und makroökonomischen Entwicklungen und damit einhergehende Unsicherheiten belasten weiterhin auch den Immobilienmarkt. Für gewerbliche Immobilienfinanzierungen resultieren hieraus insbesondere latente Risiken in Bezug auf Cashflows, Investitionen und Marktwerte.

Die Risikosituation des Kreditportfolios der DZ HYP wird eng überwacht, nennenswerte Risiken sind lediglich in Einzelfällen schlagend geworden und es gibt keine wesentlichen systematischen negativen Verschiebungen der Risikoparameter.

Der Transaktionsmarkt für Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen ist aufgrund der oben genannten Herausforderungen weiterhin auf einem sehr verhaltenen bzw. stagnierenden Niveau. Kreditmaterielle Risiken in größerem Umfang sind derzeit jedoch nur wenige erkennbar. Von den aus 2023 bekannten Projektentwickler- und Bauträgerinsolvenzen besteht insgesamt keine hohe Betroffenheit im Portfolio, lediglich in Einzelfällen mit überschaubarem Umfang sind Finanzierungen betroffen. Darüber hinaus gab es bei Projektentwicklungen und Bauträgermaßnahmen Einzelfälle im Portfolio, in denen die Vorhaben umgeplant, verschoben oder vorerst gestoppt wurden. Risikomitigierend wirkt, dass sich ein Großteil der finanzierten Vorhaben bereits in der Aufbauphase befindet und weitgehende Kostensicherheit aufgrund hoher Auftragsvergabe vorliegt; zudem bestehen vielfach bereits hohe Verkaufs- und Vermietungsstände, die gleichwohl zuletzt stagnieren. Die Preise für Bauleistungen und -material haben sich deutlich stabilisiert, liegen jedoch noch über dem Niveau von Anfang 2021; die Verfügbarkeiten sind hingegen wieder gut gegeben. Die Finanzierungsherausforderungen im neuen Zinsumfeld bestehen fort. Als Folge des Stillstandes am Markt für Bauträger- und Projektentwicklermaßnahmen sind zwischenzeitlich auch erhöhte Vermarktungs- und damit Refinanzierungsrisiken für Grundstücke in den Vordergrund gerückt, sodass auch die Grundstücksankaufsfinanzierungen von erhöhten Unsicherheiten betroffen sind.

Auf dem Büroinvestmentmarkt bestehen Ungewissheiten in Bezug auf künftige Wünsche der Nutzer und deren Flächenbedarfe. Vor dem Hintergrund der fortgesetzt schwachen wirtschaftlichen Entwicklung resultieren Risiken für die Nachfrage nach Büroflächen. Sowohl von Nutzer- als auch Investorensseite ist ein Fokus auf ESG-konforme, moderne Immobilien in guten bis sehr guten Lagen zu beobachten.

Bei Handelsimmobilien findet weiterhin eine Konsolidierung auf Top-Lagen statt. Der zuletzt positiven/ stabilen Entwicklung der Neuvertragsmieten stehen aktuell insbesondere Unsicherheiten aus der gedämpften Konjunktur und dem stark gestiegenen Verbraucherpreisniveau entgegen, zudem werden die Händler von hohen (Energie-)Kosten zusätzlich belastet. Mit Blick auf erzielbare Spitzenrenditen und Neuvertragsmieten dürfte der Markt für Investoren aktuell wieder attraktiver werden. Für obsoleete Innenstadtfächen werden zudem zunehmend Mixed-Use-Konzepte und alternative Mieter realisiert.

Die Hotelauslastung war 2023 zwar weitestgehend auf dem Niveau vor Ausbruch der Coronapandemie zu Beginn des Jahres 2020, hat sich jedoch noch nicht zuverlässig nachhaltig stabilisiert. Die schwache Konjunktur und zuletzt hohe Inflation verbleiben hier ebenso als Risiken wie Kosten- und Wettbewerbsdruck.

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

Kommunalkreditgeschäft

Im Bereich der Öffentlichen Kunden stehen insbesondere regionale Konzentrationsrisiken im Fokus der Risikoüberwachung. Dabei konnte die breite Diversifikation des Portfolios auch im Geschäftsjahr 2023 weitergeführt werden.

Kapitalmarktgeschäft

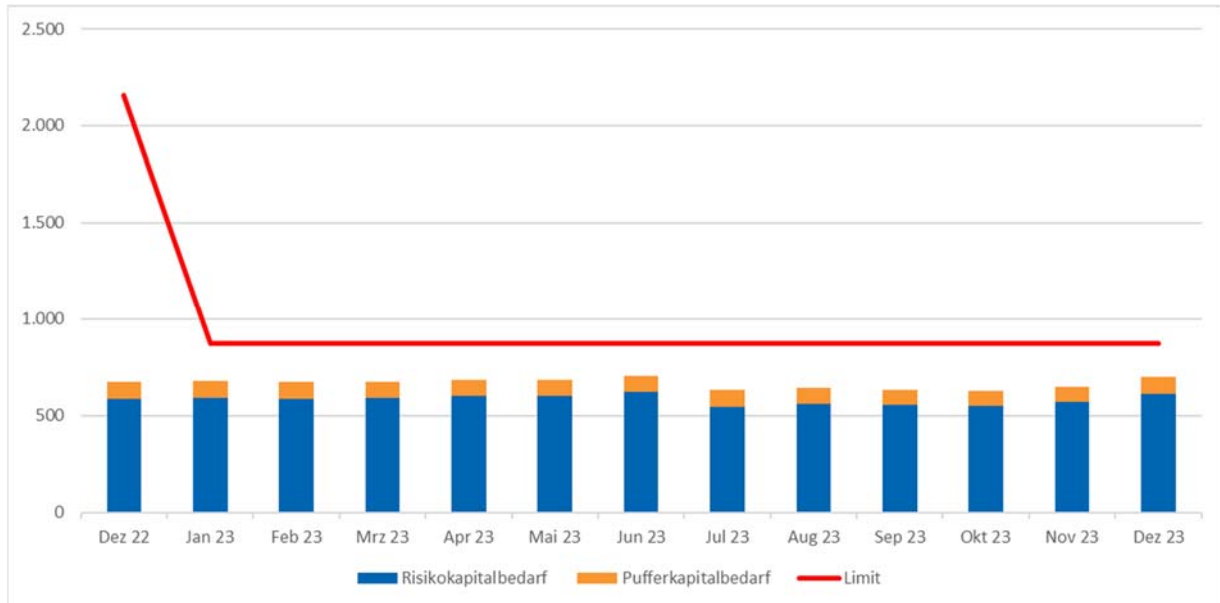
Im Kapitalmarktgeschäft weist die DZ HYP kein direktes Exposure gegenüber Russland, Belarus oder der Ukraine aus. Gleichwohl führten die anhaltenden geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten, die gesunkene, aber weiterhin deutlich über dem EZB-Inflationsziel liegende Teuerungsrate, das Auslaufen der EZB-Anleihekaufprogramme sowie die Turbulenzen im Bankensektor im Frühjahr im Jahr 2023 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 gut diversifiziert.

f) Limitüberwachung

Für Länder- und Adressenausfallrisiken können die Limitbeträge und deren Auslastungen für die Intra-Day-Überwachung im Bereich Treasury jederzeit eingesehen werden. Im Rahmen der Überwachungsprozesse in den Marktfolgeeinheiten werden die Auslastungen der Geschäftspartner- und Länderlimite täglich überwacht.

Der Risikokapitalbedarf für das Kreditrisiko wird zuzüglich eines Kapitalpuffers dem Limit für das Kreditrisiko gegenübergestellt und überwacht.

Risikokapitalbedarf für das Kreditrisiko in Mio. €



III) Marktpreisrisiko

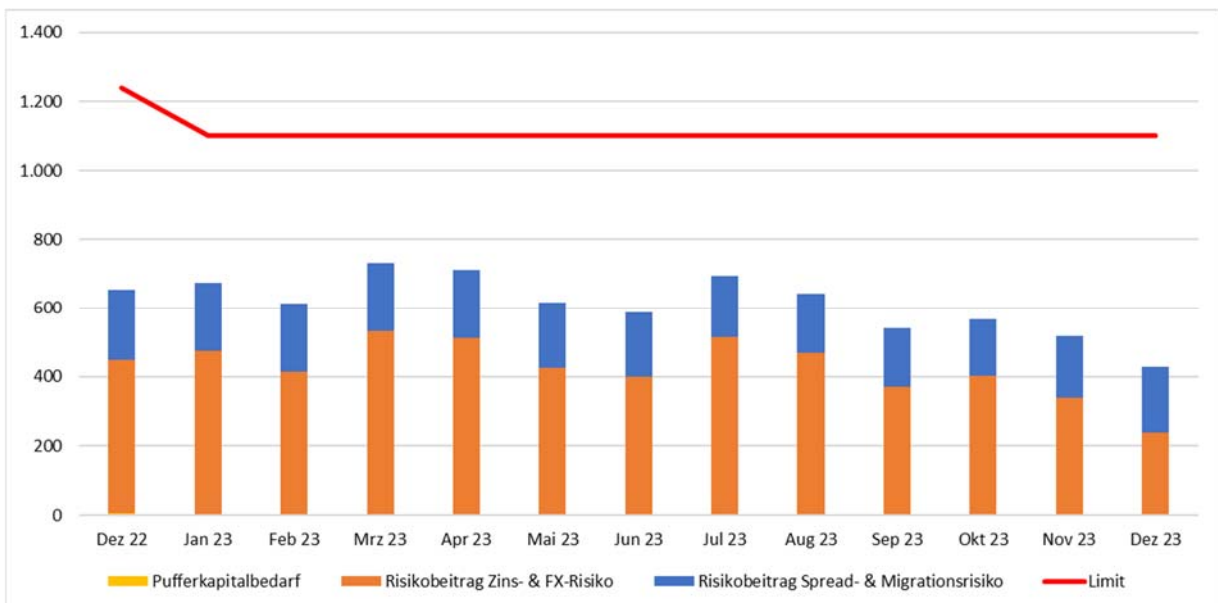
Das Marktpreisrisiko ist gekennzeichnet durch Auswirkungen von Zinsschwankungen auf dem Geld- und Kapitalmarkt und durch Paritätsänderungen von Währungen. Wesentliche Ausprägungen des Marktpreisrisikos sind für die DZ HYP das Zinsrisiko im Anlagebuch, das Währungsrisiko sowie das Spread- und Migrationsrisiko. Diese Risiken werden auf Gruppenebene gemessen und limitiert. Die DZ HYP stellt die hierfür benötigten Daten täglich zur Verfügung. Die Quantifizierung des Marktpreisrisikos erfolgt über Risikobeiträge (Zinsänderungs- und Währungsrisiko sowie Spread- und Migrationsrisiko).

Im Rahmen einer dynamischen Steuerung von Zins- und Währungsrisiken auf Gesamtbankebene setzt die DZ HYP verschiedene Sicherungsinstrumente ein. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Zinsswaps, Cross Currency Swaps und Zinsbegrenzungsvereinbarungen. Sämtliche Sicherungsderivate sind als Einzelgeschäft Bestandteil der Steuerung des gesamten Anlagebuchs.

Der Vorstand und die Bereichsleitung der Organisationseinheit Treasury werden monatlich über die Limitauslastung des im Konzernmodell berechneten Risikobeitrags und täglich über die Auslastung der implementierten Sensitivitätslimite informiert. Für den Fall des Erreichens bestimmter Schwellenwerte sind im Rahmen eines mehrstufigen Eskalationsverfahrens die Eskalationswege und die dann einzuleitenden Maßnahmen festgelegt worden.

Zur operativen Marktrisikosteuerung werden Zinssensitivitäten, das heißt theoretische Barwertveränderungen bei simulierten Zinsveränderungen täglich berechnet. Das Berichtsjahr 2023 war in den Zinssensitivitäten nur durch geringe Schwankungsbreiten auf niedrigem Niveau gekennzeichnet. Die für die Zinssensitivitäten geltenden Gesamtlime wurden stets eingehalten. Die Angemessenheit der Risikoquantifizierungsverfahren zur Beurteilung des Marktpreisrisikos wird analog zur Vorgehensweise in den anderen Risikoarten jährlich überprüft und das Vorgehen gegebenenfalls angepasst. Stress-Szenarien werden regelmäßig im Konzernmodell von der DZ BANK berechnet. Neben der Risikomessung über Zinssensitivitäten werden auch periodische Zinsrisiken im laufenden Zinsergebnis gemessen und limitiert.

Risikobeitrag für Zins-, FX-, Spread- und Migrationsrisiko in der Konzernbeitragsperspektive



Im Jahr 2023 ist der Risikobeitrag in der Konzernbeitragsperspektive gesunken. Dies ist auf eine Reduzierung der Risikobeiträge aus Zins- und FX-Risiken sowie aus Spread- und Migrationsrisiken zurückzuführen.

Die Treasury-Steuerung der DZ HYP ist auf die Belange des Geschäftsmodells ausgerichtet. Damit einher geht insbesondere eine Priorisierung der periodischen GuV-Steuerung zur Sicherung der Margen aus dem Kundengeschäft. Ein eigenständiger Ertragsanspruch an die Geschäftsaktivitäten des Bereichs Treasury besteht nicht.

Im Bereich der Immobilienfinanzierungen liegen gesetzliche Kündigungsrechte aus § 489 BGB bei Darlehen mit einer Laufzeit von über zehn Jahren vor. Die Wirkungen dieser optionalen Risiken werden im Risikomodell aufgezeigt.

Vertragliche Sondertilgungsrechte werden über statistisch validierte Ablauffiktionen berücksichtigt.

IV) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass liquide Mittel zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Das Liquiditätsrisiko wird damit als Zahlungsunfähigkeitsrisiko verstanden. Liquiditätsrisiken erwachsen hierbei aus dem zeitlichen und betragsmäßigen Auseinanderfallen der Zahlungsmittelflüsse und werden in wesentlichem Maße durch andere Risikoarten beeinflusst. Die Ermittlung von Liquiditätsrisiken erfolgt entsprechend den aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie den Geschäftsanforderungen auf täglicher Basis unter Einbindung der DZ BANK.

Als Basis der Steuerung der ökonomischen Liquidität stellt das Marktpreis- und Liquiditätsrisikocontrolling dem Bereich Treasury geschäftstäglich eine differenzierte Übersicht über die sich aus dem Ablauf der Bestände zukünftig ergebenden Liquiditätsströme in Form von Cashflows sowie Kapitalablauf- und Zinsbindungsbilanzen zur Verfügung. Sollte sich aus dem Vergleich der Daten mit den festgelegten Limiten Eskalationsbedarf ergeben, folgt dieser einem vorgegebenen Ablauf und mündet gegebenenfalls in einer Inkraftsetzung des Notfallplans für Liquiditätsengpässe nach MaRisk. Im Jahr 2023 waren keine Eskalationen notwendig.

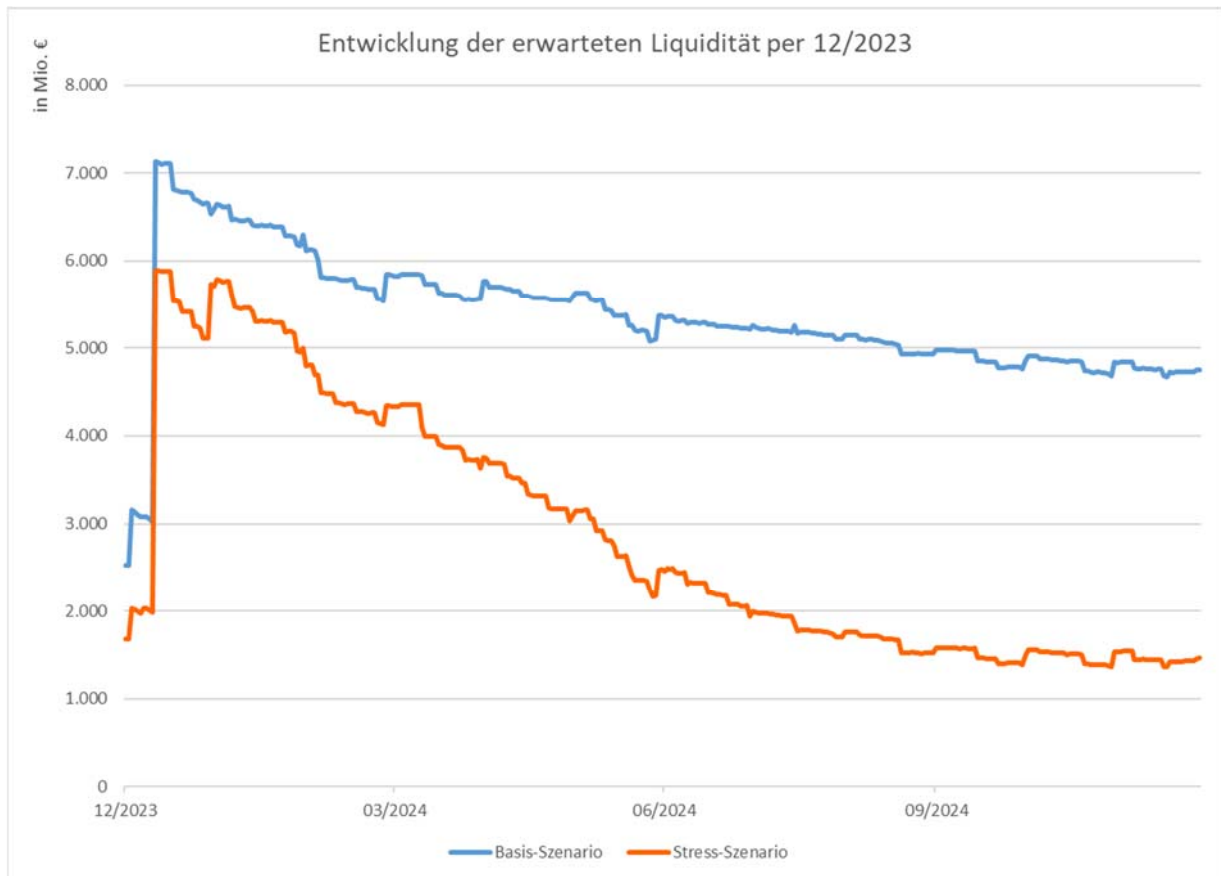
Zur Darstellung der Konzernliquiditätsrisikopositionen und des DZ HYP-Beitrags werden die Liquiditätsdaten der DZ HYP täglich an das Risikocontrolling der DZ BANK übermittelt und bei der DZ BANK die Limitauslastung ermittelt.

Dem Vorstand der DZ HYP wird darüber hinaus eine Übersicht des Liquiditätsüberschusses nach Stressszenarien im Gesamtrisikobericht zur Verfügung gestellt. Ein Limitsystem auf täglicher Basis ist implementiert und in die Risikoüberwachung integriert. Dabei fließen die Ergebnisse aus Szenariobetrachtungen, die die Anforderungen aus den entsprechenden Abschnitten der MaRisk berücksichtigen, in die Risikoanalyse ein.

Im Rahmen der Ermittlung der Kennzahlen erfolgt zunächst die Berechnung eines Liquiditätsablaufs auf Grundlage vertraglich vereinbarter Konditionen aller Liquiditätstragenden Finanzinstrumente. Im Basis-Szenario wird der Verlauf aktueller und zukünftiger Liquiditätsreserven im Umfeld zu erwartender Geschäftstätigkeiten aufgezeigt. Die im Rahmen einer Markt- oder Unternehmenskrise möglichen Veränderungen der Liquiditätsablaufbilanz und der Liquiditätsreserven werden neben der erwarteten Entwicklung (Basis-Szenario) für insgesamt vier Stress-Szenarien simuliert:

- » Schwerwiegende Unternehmenskrise der DZ BANK Gruppe,
- » Herabstufung des langfristigen Ratings der DZ BANK Gruppe um drei Stufen,
- » plötzlich einsetzender starker Werteverfall bei an den Märkten gehandelten Vermögenswerten und
- » Kombination aus Markt- und Unternehmenskrise.

Damit ergibt sich die erwartete Liquidität als Summe aus Liquiditätsablaufbilanz und Basis-Szenario. Im Stress-Szenario ergibt sich die Liquidität aus dem schlechtesten Wert aus den vier genannten Szenarien pro Tag. Auf Basis der erwarteten Liquidität ermittelt sich als Minimum je Stichtag die Kennzahl Minimaler Liquiditätsüberschuss. Diese ist Ausdruck der ökonomischen Liquiditätsadäquanz und wies im Jahr 2023 durchgängig Werte oberhalb des Limits von null auf. Das Szenario-Set wird durch die quartalsweise Durchführung eines inversen Stresstests komplettiert.



Die Liquiditätsrisikomodelle sowie die Durchführung des Notfallplans für Liquiditätsengpässe werden jährlich überprüft und – sofern notwendig – angepasst.

Das Refinanzierungsrisiko bezeichnet das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungsbedingungen. Bei steigendem Liquiditäts-Spread kann ein zukünftiger Liquiditätsbedarf nur mit zusätzlichen Kosten gedeckt werden. Das Refinanzierungsrisiko wird in der DZ HYP durch die Steuerung der Liquiditätsablaufbilanz minimiert.

Die Refinanzierung der DZ HYP erfolgte im Jahr 2023 über die Emission von Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefen, die hauptsächlich durch Kontrahenten außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe erworben wurden, sowie die Aufnahme ungedeckter Liquidität im Wesentlichen bei der DZ BANK.

Unter dem Marktliquiditätsrisiko versteht die DZ HYP die Gefahr eines Verlusts, der aufgrund nachteiliger Veränderungen der Marktliquidität – zum Beispiel durch Verschlechterung der Markttiefe oder durch Marktstörungen – eintreten kann, sodass Vermögenswerte nur mit Ab-

schlägen am Markt liquidiert werden können und ein aktives Risikomanagement nur eingeschränkt möglich ist. Das Marktliquiditätsrisiko schlägt sich in veränderten Spreads und Volatilitäten nieder und wird damit bei der Risikorechnung berücksichtigt.

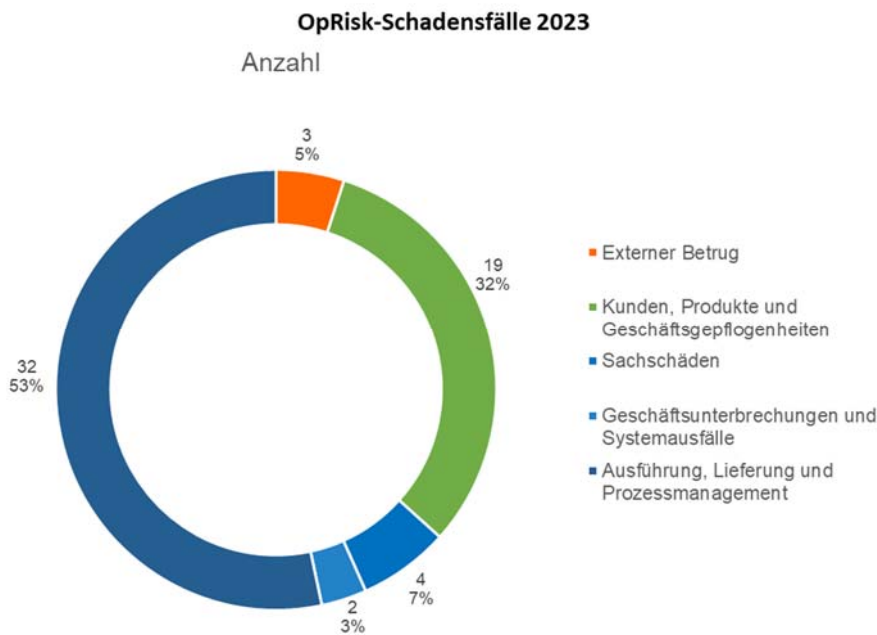
V) Operationelles Risiko

Die DZ BANK Gruppe versteht unter dem operationellen Risiko die Gefahr von Verlusten, die durch menschliches Verhalten, technologisches Versagen, Prozess- oder Projektmanagement-schwächen oder externe Ereignisse hervorgerufen werden. Das Rechtsrisiko ist in dieser Definition eingeschlossen. Strategische und Reputationsrisiken sind nicht enthalten.

Die Herleitung des Kapitalbedarfs aus operationellen Risiken im Rahmen der Ermittlung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen erfolgt auf Gruppenebene nach dem Standardansatz der CRR. Darüber hinaus wird das ökonomische Kapital für das operationelle Risiko auf Gruppenebene im Rahmen eines Portfoliomodells ermittelt und in die interne Steuerung auf Gruppen- und Einzelinstitutsebene einbezogen.

Die Sammlung von Verlustdaten in einer zentralen Datenbank ermöglicht es, Verlustereignisse zu identifizieren, zu analysieren und zu bewerten, um Muster, Trends und Konzentrationen operationeller Risiken erkennen zu können. Die in der DZ HYP aufgetretenen Schadensfälle umfassen sowohl erfolgsrelevante Verluste (direkte Verluste, Rückstellungen) als auch erfolgsneutrale Verluste (indirekte Verluste, entgangene Gewinne/Opportunitätskosten). Die erfolgsrelevanten Verluste fließen in das Modell zur Quantifizierung des Risikokapitalbedarfs in der ökonomischen Perspektive der DZ BANK ein.

Die Entwicklung der Verluste aus operationellen Risiken verläuft diskontinuierlich. Das Gesamtschadensprofil ergibt sich aus dem langjährigen Verlustaufkommen und ist von wenigen bedeutenden Verlusten geprägt. Folglich sind Vergleiche mit jenen der Vorjahresperiode nicht aussagekräftig. Daher wird auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet. Im Berichtsjahr wurden 60 Verlustereignisse nach CRR-Ereigniskategorien erfasst.



Zur rechtzeitigen Identifikation von operationellen Risiken im Sinne eines Frühwarnsystems werden in der DZ HYP 168 Risikoindikatoren entlang der CRR-Ereigniskategorien (zum Beispiel Systemausfälle, Betrugsfälle, Sachschäden) regelmäßig erhoben und mittels eines Ampelverfahrens ausgewertet. Im Jahr 2023 resultierten keine signifikant erhöhten operationellen Risiken aus der Überwachung der Risikoindikatoren. Die weit überwiegende Anzahl der Risikoindikatoren wies im Laufe des Jahres 2023 keine Risiken aus.

Im Jahr 2023 wurde das Verfahren des szenariobasierten „Risk Self Assessment“ durchgeführt. Auf Basis von Risiko-Szenarien wurden dabei die wesentlichen Risikopotenziale für alle Risikokategorien der ersten Ebene gemäß der CRR ermittelt und in Form von Szenarien beschrieben. Die Ergebnisse der DZ HYP-Bewertungen fließen in das gruppenweite ökonomische Risikomodell der DZ BANK ein. Zusätzlich erfolgt eine quartalsweise Überprüfung der gewählten Szenarien hinsichtlich der Relevanz. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf wesentliche Änderungen in der Risikobewertung. Als Top-Szenarien wurden Risiken durch einen Hackerangriff und das Outsourcing identifiziert.

IT-Risiko

Im Rahmen der Verarbeitung von Informationen können Informationsrisiken (inklusive informations- und/oder kommunikationstechnischen Risiken) entstehen, die den operationellen Risiken zugerechnet werden. Um diese frühzeitig zu erkennen, hierauf angemessen zu reagieren sowie nachhaltig zu steuern und zu überwachen, hat die DZ HYP ein Informations- und IT-Risikoinventar erstellt. Dieses umfasst alle für die DZ HYP relevanten Informations- und IT-Risikofelder, die

identifizierten Informations- und IT-Risikoszenarien und alle den Szenarien zugeordneten Informations- und IT-Einzelrisiken. Die Informations- und IT-Risikoszenarien werden jährlich und anlassbezogen bewertet, angemessene Risikosteuerungen festgelegt und quartalsweise im Informations- und IT-Risikobericht unter anderem an den Vorstand berichtet. Die hierfür zugrundeliegende Risikobewertungsmethodik der DZ HYP für IT-Risiken wird zentral vom IT-Risikomanagement in Abstimmung mit der Informationssicherheitsbeauftragten bereitgestellt.

Die von der Informationssicherheitsbeauftragten verantworteten Informationssicherheitsrisiken sind Bestandteil des Informations- und IT-Risikoinventars und werden separat im Security Advisory Board und an die DZ BANK berichtet. Auf dieser Basis erfolgt das Zusammenwirken des Informationssicherheitsmanagements mit dem Informationsrisikomanagement.

Bezogen auf das Management von Cyber-Risiken wird die Risikoexposition anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit einer zugrundeliegenden Bedrohung und der Ausnutzbarkeit einer vorliegenden Schwachstelle durch eine Bedrohung für ein Asset erhoben. Der zugrundeliegende Bedrohungskatalog bezieht Erkenntnisse aus dem Cyber Risk Radar der DZ BANK Gruppe ein und enthält Bedrohungen, die durch Cyberangriffe entstehen.

Auslagerung

Die DZ HYP hat bestimmte Tätigkeiten und Prozesse an externe Dienstleister ausgelagert. Die Bestimmung der Wesentlichkeit einer Auslagerung und die Risikoeinschätzung werden vom auslagernden Fachbereich mit Unterstützung von Auslagerungsmanagern im Rahmen der Risikoanalyse für das Outsourcing vorgenommen. Hierbei werden relevante Organisationseinheiten der zweiten Verteidigungslinie (zum Beispiel Compliance) sowie der Rechtsbereich und die Interne Revision einbezogen. Die Risikoanalyse wird bei wesentlichen und kritischen Auslagerungen mindestens einmal jährlich und bei sonstigen Auslagerungen alle drei Jahre überprüft und aktualisiert. Darüber hinaus erfolgt eine anlassbezogene Risikoanalyse bei wesentlichen Änderungen der Dienstleistungserbringung (im Einzelfall) und bei Änderung der aufsichtlichen Vorgaben (gesamthaft über alle Drittbezüge). Die Überprüfung umfasst auch die Bewertung eines Drittbezugs als Auslagerung sowie dessen Wesentlichkeit/Kritikalität.

Das Auslagerungsrisiko als Teil des operationellen Risikos beschreibt die Gefahr von Verlusten bei ausgelagerten Leistungen durch eine Verletzung der strategischen Grundsätze oder operativen Vorgaben; dies umfasst insbesondere auch Leistungsstörungen der ausgelagerten Tätigkeiten und Prozesse. Die Messung des Auslagerungsrisikos erfolgt szenariobasiert im Rahmen des Risk

Self Assessments. Zudem werden im Informations- und IT-Risikomanagement-Prozess systematische Risiken im Risikofeld Auslagerungsmanagement durch das zentrale Auslagerungsmanagement erfasst und bewertet.

VI) Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko bezeichnet das Risiko von Verlusten aufgrund negativer Wertveränderungen für den Teil des Beteiligungsportfolios, bei dem die Risiken nicht im Rahmen anderer Risikoarten berücksichtigt werden. Beteiligungen werden aus strategischen Erwägungen gehalten und sind für die DZ HYP von untergeordneter Bedeutung.

Das Beteiligungsrisiko umfasst zudem das Immobilienrisiko, welches das Risiko von Verlusten aufgrund negativer Wertveränderungen des Immobilienbestandes der DZ HYP durch Verschlechterung der allgemeinen Immobiliensituation oder spezieller Eigenschaften der einzelnen Immobilien (zum Beispiel Leerstand, Mieterausfall, Nutzungsschäden) darstellt.

Die Berechnung des Risikobeitrags für das Beteiligungsrisiko der DZ HYP erfolgt durch die DZ BANK im Rahmen der Beteiligungsrisikomessung für die DZ BANK Gruppe. Der Risikokapitalbedarf wird dabei auf Basis eines Varianz-Kovarianz-Ansatzes als „Value at Risk“ mit einer Halte-dauer von einem Jahr gemessen. Risikotreiber sind die Marktwerte der Beteiligungen, die Volatilitäten dieser Marktwerte und die Korrelationen zwischen den Marktwerten. Die Marktwertschwankungen werden überwiegend aus börsennotierten Referenzgrößen abgeleitet.

VII) Reputationsrisiko

Das Reputationsrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten aus Ereignissen, die das Vertrauen in die Bank oder in die angebotenen Produkte und Dienstleistungen insbesondere bei Kunden, Anteilseignern, Mitarbeitenden, auf dem Arbeitsmarkt, in der Öffentlichkeit und bei der Aufsicht beschädigen. Ursache für Reputationsrisiken können Realisationen anderer Risiken, aber auch sonstige öffentlich verfügbare negative Informationen über die DZ BANK Gruppe oder die DZ HYP sein.

Das Reputationsrisiko ist über das Geschäftsrisiko implizit in die Risikomessung und -kapitalisierung einbezogen. Darüber hinaus wird die Gefahr einer erschwerten Refinanzierung infolge eines Reputationsschadens im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagements explizit berücksichtigt.

VIII) Geschäftsrisiko

Das Geschäftsrisiko bezeichnet das Risiko einer unerwarteten Ergebnisentwicklung, die nicht durch andere Risikoarten abgedeckt ist. Insbesondere umfasst dies das Risiko, dass aufgrund von Veränderungen wesentlicher Rahmenbedingungen (zum Beispiel Wirtschafts- und Produktumfeld, Kundenverhalten, Wettbewerbssituation) und/oder aufgrund einer nicht angemessenen strategischen Positionierung Verlusten nicht begegnet werden kann.

Die Berechnung des Risikobeitrags für das Geschäftsrisiko der DZ HYP erfolgt durch die DZ BANK. Dabei wird der Risikokapitalbedarf in der ökonomischen Perspektive als Earnings at Risk im Rahmen einer Monte-Carlo-Simulation auf Basis von simulierten IFRS-Jahresergebnissen quantifiziert.

IX) Langlebigkeitsrisiko

Aus dem Bereich des versicherungstechnischen Risikos ist in der DZ HYP für Risiken aus Pensionsverpflichtungen, die von der DZ HYP für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gebildet worden sind, das Langlebigkeitsrisiko relevant. Das Langlebigkeitsrisiko resultiert somit nicht aus einem Kerngeschäftsfeld der DZ HYP, stellt jedoch gemäß Risikoinventur eine wesentliche Risikoart für die DZ HYP dar. Es beschreibt die Gefahr eines Verlusts oder einer nachteiligen Veränderung des Werts der Versicherungsverbindlichkeiten, die sich aus Veränderungen in der Höhe, im Trend oder bei der Volatilität der Sterblichkeitsraten ergibt, wenn der Rückgang der Sterblichkeitsrate zu einem Anstieg des Werts der Versicherungsverbindlichkeiten führt.

Für die dem Langlebigkeitsrisiko unterliegenden Versicherungsverträge wird das Risiko der höheren Langlebigkeit durch reduzierte Sterbewahrscheinlichkeiten abgebildet. Die Abbildung des Risikos erfolgt über einen zentralen Kapitalpuffer auf DZ BANK Gruppenebene.

X) ESG-Risiko

Unter ESG-Risiken (Nachhaltigkeitsrisiken) werden Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Klima und Umwelt („E“ für Environment), Soziales („S“) oder Unternehmensführung („G“ für Governance) verstanden, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation sowie auf die Reputation haben können.

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur wird analysiert, welche potenziell wesentlichen Risikotreiber aus den Bereichen Klima und Umwelt, Soziales und Governance relevant sind. Für die DZ HYP potenziell wesentliche ESG-Risikotreiber wurden in den Risikoarten Kreditrisiko, operationelles Risiko und Reputationsrisiko identifiziert.

Im Fokus stehen dabei die aus dem Klimawandel resultierenden Klima- und Umweltrisiken. Dabei handelt es sich zum einen um physische Risiken, wie beispielsweise ein vermehrtes Eintreten von Extremwetterereignissen oder langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen. 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 (CO₂-Accounting) sowie eine Bewertung des Immobilienportfolios bezüglich der finanzierten Treibhausgasemissionen entlang am Markt etablierter Benchmarkpfade (Klima-Alignment) aufgestellt. Zudem wurden Nachhaltigkeitsrisiken in Governance und Anweisungswesen integriert. Physische Umweltrisiken werden bei Kreditentscheidungen gewürdigt und in Gebäudegutachten werden energetische Eigenschaften berücksichtigt. Die Messung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken wird entlang der aufsichtlichen Anforderungen vorangetrieben.

XI) Mindestanforderung an Eigenmittel und berücksichtigungsfähige Verbindlichkeiten (MREL)

Mit der Einführung von MREL wurden auf europäischer und nationaler Ebene die Voraussetzungen für ein einheitliches Abwicklungsverfahren für Banken geschaffen. Aufgrund der Zugehörigkeit zur DZ BANK Gruppe ist die DZ HYP selbst keine Abwicklungseinheit und unterliegt daher den Anforderungen an die interne MREL. Die vom Einheitlichen Abwicklungsgremium (Single Resolution Board) für die DZ HYP festgelegten Mindestanforderungen an die internen MREL-Quoten sind seit dem 1. Januar 2022 verbindlich einzuhalten. Die internen MREL-Quoten ergeben sich als Summe der Eigenmittel und der anrechenbaren berücksichtigungsfähigen Verbindlichkeiten der DZ HYP im Verhältnis zu den risikogewichteten Aktiva bzw. zur Gesamtrisikopositionsmessgröße im Sinne der Verschuldungsquote.

Die DZ HYP hat auch im Jahr 2023 erfolgreich interne MREL-fähige Verbindlichkeiten emittiert, die ausschließlich von der DZ BANK erworben wurden, um zu gewährleisten, jederzeit die Mindestanforderungen an die interne MREL einhalten zu können.

XII) Zusammenfassung

Die Betrachtung von Chancen und Risiken ist integraler Bestandteil des Risikomanagements der DZ HYP. In allen Risikofeldern kommen nach Einschätzung des Vorstands angemessene Steuerungs- und Controlling-Instrumente zum Einsatz, die sukzessive verfeinert und weiterentwickelt werden. Den im Berichtsjahr aufgetretenen Herausforderungen aus den Folgen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt wurde durch ein effektives und nachhaltiges Risikomanagement begegnet. Die Chancen der voraussichtlichen Entwicklung der DZ HYP stehen nach Einschätzung der Bank in einem angemessenen Verhältnis zu den eingegangenen Risiken. Eine Bestandsgefährdung der DZ HYP ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichtes nicht zu erkennen.

Lagebericht

CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Prognosebericht

Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

Der Prognosebericht sowie weitere Teile des Geschäftsberichts enthalten die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese Aussagen – insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der DZ HYP – beruhen auf Planannahmen sowie Schätzungen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten. Somit können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit prognostizierten abweichen. Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die auf das Geschäft der DZ HYP einwirken und außerhalb des eigenen Einflussbereichs liegen. Aktuell insbesondere die konkreten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und geopolitischer Risiken. Dabei sind vor allem die Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Wettbewerbssituation sowie die Entwicklung auf den nationalen und internationalen Immobilien- und Kapitalmärkten zu nennen. Darüber hinaus kann das Ergebnis durch mögliche Ausfälle von Kreditnehmern oder andere zum Teil im Risikobericht detailliert dargestellte Risiken beeinflusst werden. In diesem Zusammenhang weist die DZ HYP darauf hin, dass das gestiegene Zinsniveau, zunehmende Krisensituationen und der Fachkräftemangel zu weiteren Belastungen führen können.

Prognosezeitraum

Aufbauend auf der strategischen Geschäftsausrichtung im Rahmen einer 5-Jahres-Planung, wird in der DZ HYP jährlich eine operative Planung für das jeweils folgende Geschäftsjahr abgeleitet. Der Prognosebericht der Bank berücksichtigt grundsätzlich den 1-Jahres-Zeitraum der operativen Planung und geht an einzelnen Stellen auch auf Ergebnisse der 5-Jahres-Planung ein.

Rahmenbedingungen und Annahmen der Prognose

Das Jahr 2023 war für die deutsche Wirtschaft geprägt von einer anhaltenden Schwächephase mit einer BIP-Entwicklung nahe der Nulllinie, was im Ergebnis auf Jahressicht in einen geringen BIP-Rückgang mündete. Die Wachstumsaussichten für das Jahr 2024 bleiben gedämpft. Es wird nur mit einer sehr moderaten Konjunkturerholung gerechnet. Erst im Jahr 2025 wird das BIP voraussichtlich wieder etwas stärker expandieren.

Wenngleich zuletzt ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen war, zeigten die Immobilienmärkte im Jahr 2023 insgesamt ein verhaltenes Transaktionsgeschehen. Die Ergebnisse der letzten Jahre wurden deutlich unterschritten. Das generelle Interesse an Immobilien als eine grundsätzlich inflationsfeste Realanlage mit meist guten Vermietungs- und soliden Ertragsaussichten

besteht gleichwohl fort. Nachdem im Jahr 2023 die Verfügbarkeit von Bauleistungen und -material wieder gut gegeben war, die Baumaterialpreise sich auf neuem Niveau eingependelt haben und insbesondere die Zinsniveausteigerungen zum Halten gekommen sind bzw. zum Jahresende bereits ein leichter Zinsrückgang zu beobachten war, sind die Investitionsbedingungen wieder deutlich besser. Dementsprechend ist im Jahr 2024 wieder mit einer Belebung des Immobilienmarkts zu rechnen.

Mit der Beruhigung des Zinsniveaus ist im Weiteren auch davon auszugehen, dass der Renditeanstieg an den Immobilienmärkten an Dynamik verliert. Nachdem 2023 renditebedingte Wertminderungen bereits in Teilen durch fortgesetzte Mietsteigerungen absorbiert wurden, geht die DZ HYP auch aktuell davon aus, dass die Immobilienwerte lediglich in einem moderaten Umfang weiter sinken werden und dies im Lichte der korrespondierenden Finanzierungsparameter gut vertretbar sein wird.

Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum ist insbesondere bedingt durch die gestiegenen Zinsen und erhöhten bzw. volatilen Baukosten zuletzt deutlich zurückgegangen. In der wieder verbesserten Investitions Umgebung wird eine Erholung der Nachfrage erwartet. Lohnzuwächse verbessern die Erschwinglichkeit. Insgesamt wird von einem Fortbestand des Wunsches nach Wohneigentum ausgegangen. Eine Erholung der Nachfrage wird auch für vermietete Wohnimmobilien erwartet. Hier wirken der vielerorts hohe fundamentale Nachfrageüberhang bei zuletzt deutlich rückläufigem Neubauvolumen für Mehrfamilienhäuser sowie die verringerte Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, wodurch die Wohnungsmieten oftmals kräftig weiter gestiegenen sind.

In der Assetklasse Büroimmobilien fallen Wertreduzierungen bisher insgesamt moderat aus, die Mieten waren bis zuletzt insgesamt mindestens stabil. Der Bedarf am Büromarkt hat sich vor allem qualitativ verändert. Die Unternehmen benötigen Flächen, die für die neuen Bürokonzepte geeignet sind, um die bedeutende persönliche Interaktion zu fördern. Zunehmend gefragt sind hochwertige und nachhaltige Immobilien in gut erreichbaren Lagen, die am Markt aber nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, weshalb die Spitzenmieten aktuell weiter ansteigen. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass sich der Bedarf an attraktiven und gut gelegenen Büroflächen nur überschaubar reduziert. Unter Druck bleiben ältere und vor allem unsanierte Flächen in nicht integrierten Lagen. Unsicherheiten ergeben sich insbesondere aus einem konjunkturell bedingten Nachfrageeinbruch. Im Weiteren bestehen Unsicherheiten in Bezug auf künftige Wünsche der Nutzer und deren Flächenbedarf.

Die Spitzenrenditen bei einzelnen Handelsobjektarten im Non-Food-Bereich liegen inzwischen wieder oberhalb der Finanzierungskosten, so dass der Markt für Investoren wieder attraktiver werden dürfte. Innerhalb von 2023 zeigten sich zudem positive/ stabile Entwicklung der Neuvertragsmieten. Für obsoleete Innenstadtfächen werden zunehmend Mixed-Use-Konzepte und alternative Mieter realisiert. Die Nachfrageverdichtung auf die Top-Lagen hält an. Fortgesetzte Unsicherheiten ergeben sich dennoch insbesondere aus der gedämpften konjunkturellen Entwicklung verbunden mit dem weiterhin hohen Niveau der Verbraucherpreisentwicklung.

Die Auslastung im Hotelbereich war 2023 weitestgehend stabil auf dem Niveau vor Corona. Konkrete Anzeichen für eine grundsätzliche Erosion der Erträge im Hotelgeschäft bestehen nicht. Auch die Nachfrage nach Hotelobjekten war im Jahr 2023 -wenn auch sehr verhalten- weiterhin gegeben. Für die Nachfrage im Jahr 2024 zeigen sich die Marktteilnehmer leicht optimistisch, insbesondere in Bezug auf Hotels im Budget- und Luxussegment. Potenziell bleibt es jedoch weiterhin möglich, dass die anhaltend schwache Konjunktur und zuletzt hohe Inflation zu einer Reduzierung des Reiseaufkommens führen. Ergänzend zu berücksichtigen ist die anhaltende Knappheit von Fachpersonal für den Hotelbetrieb. Durch ausgeweitete Hotelkapazitäten wird im Weiteren der Wettbewerbsdruck vergrößert.

Logistik- und Lagerflächen sind vor allem in Ballungsräumen weiterhin knapp. Die mittelfristige Perspektive für die Assetklasse ist weiterhin gut.

Unsicherheiten für den Immobilienmarkt sowie die Ertragserzielung und die Investitionsbereitschaft im Allgemeinen verbleiben zum einen mit Blick die weitere Entwicklung von Konjunktur und Preisniveau sowie insbesondere die weitere Entwicklung der Geldpolitik und damit des Zinsniveaus. Im Weiteren resultieren Risiken aus hohen gesetzlichen Anforderungen an den Neubau und die Sanierung von Immobilien.

Bei den gehaltenen Sicherheitenwerten in Form von Grundpfandrechten an Immobilien sind durch die herausfordernden makroökonomischen Entwicklungen für das Jahr 2023 gegenwärtig keine systematischen wesentlichen Verschlechterungen der Sicherheitenwerte zu beobachten. Eventuelle Bewertungsabschläge an Immobilien, die als Sicherheiten gehalten werden, unterliegen einer laufenden Überwachung. Die bisherigen und perspektivisch erwarteten Rückgänge bei den Immobiliensicherheiten können insbesondere durch konservative Finanzierungsstrukturen abgefedert werden.

Die deutschen Städte und Gemeinden konnten in den Jahren 2021 und 2022 – trotz höherer Ausgaben – Finanzierungsüberschüsse von 3,0 Mrd. € bzw. 2,2 Mrd. € in ihren Kernhaushalten erzielen. Zuletzt wurden für 2023 moderate Zuwächse bei den Steuereinnahmen prognostiziert. Gleichwohl belasten die geopolitischen Konflikte wie der russische Angriffskrieg auf die Ukraine und die Nachhaltigkeitswende die finanzielle Lage der Kommunen, was sich unter anderem in höheren Personal- und Energiekosten sowie gestiegenen Sozialausgaben und Investitionen niederschlägt. Hier übernimmt der Bund finanzielle Mitverantwortung und unterstützt die Kommunen mit diversen Maßnahmen und Entlastungspaketen. Auch aufgrund der erneut unter Beweis gestellten hohen Systemunterstützung in Deutschland ist weiterhin von einer signifikanten Unterstützungsbereitschaft durch den Bund und die Bundesländer auszugehen. Der Wettbewerb um Kommunalfinanzierungen bleibt weiterhin hoch.

Das auf den deutschen Immobilienmarkt ausgerichtete Geschäftsmodell der DZ HYP reagiert unterschiedlich sensitiv auf diese Gefahrenherde. Zumindest mittelbar sind Auswirkungen zum Beispiel durch Nachfragerückgänge, volatile Finanzmärkte oder Preisblasen möglich.

Voraussichtliche Entwicklung der DZ HYP

Die DZ HYP plant auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen sowie unverändert konservativer Risikostrategie, in dem von ihr verfolgten langfristigen Geschäft, zyklische Spitzen nach Möglichkeit zu vermeiden. Außerdem werden grundsätzlich keine Erfolgsbeiträge aus offenen Zins- oder Währungspositionen kalkuliert. Die für die zukünftige Ertragslage der DZ HYP wesentlichen Werttreiber sind insofern das geplante Geschäftsvolumen, die Nettokreditmargen, die Provisionsbeiträge und Risikokosten im Neugeschäft sowie notwendige Wertberichtigungen in den nicht strategischen Portfolios. Diese Werttreiber sind vor dem Hintergrund der gefestigten Marktposition auf konservativer Basis in die Planungsrechnungen der Bank eingeflossen.

Am 7. Dezember 2017 hat der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht (BCBS) das überarbeitete Rahmenwerk „Basel III: Finalising post-crisis reforms“ zur Berechnung der risikogewichteten Aktiva und Capital Floors finalisiert. Die Vorschläge für die Umsetzung dieses Rahmenwerkes in der Europäischen Union wurden am 27. Oktober 2021 von der Europäischen Kommission vorgelegt und befinden sich aktuell im Gesetzgebungsverfahren. Simulationsrechnungen der Reforminhalte zeigen für die DZ HYP direkte Auswirkungen auf die Berechnung der risikogewichteten Aktiva nach dem IRB-Ansatz aufgrund der geänderten aufsichtsrechtlichen Parameter. Durch die erhöhten Eigenkapitalanforderungen für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im überarbeiteten KSA-Ansatz werden grundsätzlich erhöhte Kapitalanforderungen durch den Capital Floor für die DZ HYP erwartet. Die Regelungen zum Capital Floor werden gemäß aktueller, noch nicht

verabschiedeter, Regelungstexte beginnend mit dem Jahr 2025 mit einem Phase-in bis zum Jahr 2032 wirksam. Der aktuelle Regelungstext sieht ein Wahlrecht für die Mitgliedstaaten vor, die Einhaltung des Capital Floor nur auf höchster konsolidierter Ebene vorzusehen. Gemeinsam mit der Konzernmutter werden die neuen aufsichtlichen Anforderungen laufend analysiert. Dabei wird die befreiende Wirkung des vorhandenen Eigenkapital-Waivers berücksichtigt.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat einen antizyklischen Kapitalpuffer für risikogewichtete Aktiva auf inländische Risikopositionen und einen sektoralen Systemrisikopuffer hinsichtlich der risikogewichteten Aktiva auf mit Wohnimmobilien besicherte Kredite festgesetzt. Beide Puffer sind seit dem 1. Februar 2023 vorzuhalten. Aufgrund des Eigenkapital-Waivers ist die DZ HYP von der Einhaltung der Puffer auf Einzelinstitutsebene befreit.

Unter der Prämisse, dass es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommt, wird erwartet, dass die DZ HYP im Immobilienfinanzierungsgeschäft 2024 voraussichtlich Neugeschäftsabschlüsse von 10 Mrd. € bei stabilen Margen erzielen kann. Dabei wird in Abhängigkeit der eng zu beobachtenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen angemessen zwischen Profitabilitätszielen und Eigenkapitalbedarf abgewogen.

Der Zinsüberschuss wird voraussichtlich leicht unter dem im Berichtsjahr ausgewiesenen Wert von 711 Mio. € liegen.

Das Provisionsergebnis wird in Abhängigkeit vom jeweiligen Neugeschäft und des Produktmixes stark unter dem aktuell erreichten Niveau erwartet.

Wir gehen davon aus, dass die Anforderungen der Regulatorik und die digitale Transformation der DZ HYP die Personal- und IT-Kosten weiter steigen lassen werden. Insgesamt erwarten wir somit einen mäßig steigenden Verwaltungsaufwand.

Die Kreditrisikovorsorge wird auf Basis von individuellen, dem Geschäftsmodell angemessenen Standardrisikokosten kalkuliert und für 2024 in etwa auf dem Wert des Berichtsjahres prognostiziert.

Der Finanzanlagesaldo wird unwesentlich verändert erwartet.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklung der einzelnen Erfolgsgrößen geht die DZ HYP davon aus, dass die zentralen Steuerungsgrößen das Niveau des Berichtsjahres nicht halten werden. Für 2024 erwarten wir ein ausschüttungsfähiges Ergebnis stark unter dem des Berichtsjahres 2023. Somit geht die DZ HYP von einer stark rückläufigen RoE-Kennzahl aus. Dazu korrespondierend wird bei der CIR von einem starken Anstieg ausgegangen.

Die DZ HYP befindet sich nach Einschätzung des Vorstands hinsichtlich der Ertragslage und der Neugeschäftsabschlüsse auf einem erfolgreichen Weg. Das Neugeschäft ist auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtet. Kundenferne Kapitalmarktgeschäfte werden konsequent zurückgeführt.

Lagebericht

PERSONALBERICHT

Die Vielfalt der Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs der DZ HYP. Die Bank ist davon überzeugt, dass Vielfalt Effizienz schafft, Ideen fördert, Innovationen vorantreibt und das Unternehmen stärker macht. Ziel ist es, Diversität zu fördern und eine wertschätzende Unternehmenskultur mit denselben Chancen für alle Mitarbeitenden zu leben. Die Maßnahmen hat die Bank im Berichtsjahr in einer Diversitätsrichtlinie verankert. Diese werden kontinuierlich und zielgerichtet weiterentwickelt.

Das „Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst“ verpflichtet mitbestimmte Unternehmen mit über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, verbindliche Zielgrößen für Aufsichtsrat, Vorstand und die beiden obersten Managementebenen (Bereichs- und Abteilungsleiterinnen bzw. -leiter) festzulegen.

Die vom Vorstand im November 2020 festgesetzten Zielgrößen für den Anteil von Frauen an der F1- und die F2-Führungsebene von 25 Prozent auf beiden Ebenen sind weiterhin gültig und bis Oktober 2025 zu erreichen. Im Berichtsjahr wurde daher die konzeptionelle Planung für Personalentwicklungs- und Sensibilisierungsinitiativen dahingehend intensiviert, die 2024 umgesetzt werden. Per 31. Dezember 2023 betrug die Frauenquote auf F1- und F2-Ebene 12,5 Prozent bzw. 20,6 Prozent. Die vom Aufsichtsrat im Juni 2023 überprüften und verabschiedeten Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Vorstand (33 Prozent) und im Aufsichtsrat (22 Prozent) sind ebenfalls weiterhin gültig und bis Juli 2028 zu halten. Per 31. Dezember 2023 wurden die Zielgrößen für den Vorstand und den Aufsichtsrat eingehalten.

Mitarbeiterbezogene Kennzahlen

	2023	2022
Gesamt ^{*)}	863	855
Fluktuationsrate in %	6,1	6,3
Eigenkündigungsquote in %	3,2	3,1
Betriebszugehörigkeit	13,5	13,2
Weiterbildungstage pro Mitarbeiter	2,3	1,8
Beschäftigungsverhältnis in % ^{**)}		
Vollzeit	77,9	76,4
Teilzeit	22,1	23,6
Anteil Frauen in %	43,4	43,7
Durchschnittsalter	46,0	46,0

^{*)} Im Jahresdurchschnitt

^{**)} Nach Durchschnittswerten ermittelt

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Eigenkapitalspiegel

Kapitalflussrechnung

Anhang

 Allgemeine Angaben

 Erläuterungen zur Bilanz

 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

 Deckungsrechnung

 Sonstige Angaben zum Jahresabschluss

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktivseite

	Tsd. €	An- hang	Tsd. €	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Barreserve				874	44
a) Kassenbestand			3		2
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken			871		42
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	(871)				(42)
Forderungen an Kreditinstitute		(4)		3.012.247	1.996.924
a) Hypothekendarlehen			4.002		14.958
b) Kommunalkredite			192.740		76.704
c) andere Forderungen			2.815.505		1.905.262
darunter: täglich fällig	704.921				(548.879)
Forderungen an Kunden		(4)		67.658.651	68.103.592
a) Hypothekendarlehen			54.293.183		53.869.901
b) Kommunalkredite			10.726.715		11.369.317
c) andere Forderungen			2.638.753		2.864.374
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere		(6)		6.005.719	6.292.301
a) Anleihen und Schuldverschreibungen			(5.997.880)		(6.265.216)
aa) von öffentlichen Emittenten			3.939.327		4.279.389
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	3.373.829				(3.528.134)
ab) von anderen Emittenten			2.058.553		1.985.827
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	1.688.784				(1.519.903)
b) eigene Schuldverschreibungen			7.839		27.085
Nennbetrag	8.141				(27.598)
Beteiligungen		(6)		912	912
Anteile an verbundenen Unternehmen		(6)		1.566	1.566
Treuhandvermögen		(7)		6.214	7.014
darunter: Treuhandkredite	6.214				(7.014)
Immaterielle Anlagewerte		(6)		438	1.001
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			248		921
b) geleistete Anzahlungen			190		80
Sachanlagen		(6)		219.558	221.146
Sonstige Vermögensgegenstände		(8)		65.283	53.310
Rechnungsabgrenzungsposten		(10)		505.712	545.980
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			503.997		544.506
b) andere			1.715		1.474
Summe der Aktiva				77.477.174	77.223.790

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Passivseite

			31.12.2023	31.12.2022
	Tsd. €	Anhang	Tsd. €	Tsd. €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		(12)	28.860.536	29.924.572
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe				1.189.894
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe				1.100.733
c) andere Verbindlichkeiten			26.874.852	27.633.945
darunter: täglich fällig	18.748			(26.175)
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		(12)	11.522.536	12.424.594
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe			4.555.580	4.737.100
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe			5.661.949	6.483.240
c) andere Verbindlichkeiten			1.305.007	1.204.254
darunter: täglich fällig	506.772			(395.914)
Verbriefte Verbindlichkeiten aus		(12)	33.978.926	31.252.593
a) begebenen Schuldverschreibungen				
aa) Hypothekenspfandbriefe			29.800.969	27.641.118
ab) öffentliche Pfandbriefe			2.938.349	2.211.371
ac) sonstige Schuldverschreibungen			1.239.608	1.400.104
Treuhandverbindlichkeiten		(7)	6.214	7.014
darunter: Treuhandkredite	6.214			(7.014)
Sonstige Verbindlichkeiten		(13)	214.186	155.437
Rechnungsabgrenzungsposten		(10)	503.678	573.681
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft			503.678	573.681
Rückstellungen			285.767	290.568
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			236.878	237.136
b) Steuerrückstellungen			4.198	4.198
c) andere Rückstellungen			44.691	49.234
Nachrangige Verbindlichkeiten		(14)	0	10.000
Fonds für allgemeine Bankrisiken			978.000	823.000
Eigenkapital			1.127.331	1.762.331
a) gezeichnetes Kapital		(15)		(784.990)
aa) Grundkapital			149.990	149.990
ab) stille Einlagen			0	635.000
b) Kapitalrücklage			884.196	884.196
c) Gewinnrücklagen			(93.145)	(93.145)
ca) gesetzliche Rücklage			945	945
cb) andere Gewinnrücklagen			92.200	92.200
Summe der Passiva			77.477.174	77.223.790
Eventualverbindlichkeiten		(16)		
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			189.501	260.406
Andere Verpflichtungen		(17)		
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen			7.534.545	6.624.884

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Tsd. €	An- hang	Tsd. €	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €
Zinserträge aus					
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften			1.713.926		1.447.899
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen			167.578		206.927
				1.881.504	1.654.826
Zinsaufwendungen				1.173.332	985.549
				708.172	669.277
Laufende Erträge aus					
a) Beteiligungen				83	107
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen				2.704	2.368
Provisionserträge			27.948		48.658
Provisionsaufwendungen			42.413		68.792
				-14.465	-20.134
Sonstige betriebliche Erträge					
		(26)		23.602	29.661
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					
a) Personalaufwand					
aa) Löhne und Gehälter			83.724		80.229
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			19.705		36.236
			103.429		116.465
darunter: für Altersversorgung	7.262				(24.620)
b) andere Verwaltungsaufwendungen			138.110		152.933
				241.539	269.398
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				5.143	6.396
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
		(27)		7.061	12.792
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft				109.594	85.533
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				1.690	133.951
Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken				155.000	31.000
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit				200.069	142.209
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		(28)	143.962		92.279
Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 12 ausgewiesen			266		281
				144.228	92.560
Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne				55.841	49.649
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag				-	-

EIGENKAPITALSPIEGEL

	Stand am 31.12.2022	Ausgabe von An- teilen	Gezahlte Dividende	Jahresüber- schuss/ -fehlbetrag	Einstellung/Ent- nahme Gewinn- rücklagen	Sonstige Verän- derungen	Stand am 31.12.2023
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Gezeichnetes Kapital	(784.990)	-	-	-	-	(-635.000)	(149.990)
- Grundkapital	149.990	-	-	-	-	-	149.990
- Stille Einlagen	635.000	-	-	-	-	- 635.000	-
Kapitalrücklagen	(884.196)	-	-	-	-	-	(884.196)
- Aufgeld bei Ausgabe	408.590	-	-	-	-	-	408.590
- Andere Zuzahlungen	475.606	-	-	-	-	-	475.606
Erwirtschaftetes Eigenkapital	(93.145)	-	-	-	-	-	(93.145)
- gesetzliche Rücklage	945	-	-	-	-	-	945
- andere Gewinnrücklagen	92.200	-	-	-	-	-	92.200
- Bilanzgewinn	-	-	-	-	-	-	-
Eigenkapital	1.762.331	-	-	-	-	- 635.000	1.127.331

KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	2023	2022
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	200	142
- Sonstige Steuern, soweit nicht unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen	0*	0*
Periodenergebnis (Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Steuern und Gewinnabführungen)	200	142
+/- Abschreibungen, Wertberichtigungen und Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	123	76
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-4	24
+/- Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	155	37
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0*	137
-/+ Sonstige Anpassungen (Saldo)	5	-2
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kreditinstitute	-1.008	1.934
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen an Kunden	337	-828
-/+ Zunahme/Abnahme der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	19	1.500
-/+ Zunahme/Abnahme anderer Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	29	-308
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.136	-1.983
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	-882	-1.365
+/- Zunahme/Abnahme verbriefter Verbindlichkeiten	2.676	-1.254
+/- Zunahme/Abnahme anderer Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-70	284
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	-711	-672
+ Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	1.874	1.690
- Gezahlte Zinsen	-1.071	-942
- Außerordentliche Auszahlungen	-1	-1
+/- Mittelabfluss/-zufluss aus Ertragssteuern einschließlich Konzernsteuerumlage (Saldo)	-92	-236
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	443	-1.767
+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	533	1.979
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-277	-103
+ Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0*	-6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3	-11
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	253	1.859
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen stille Einlagen	-635	0
- Mittelabfluss aus Gewinnabführung an DZ BANK als Inhaberin von Grundkapital	-30	-52
- Mittelabfluss aus Teilgewinnabführungen an DZ BANK als Inhaberin von stillen Einlagen	-20	-15
+/- Mittelzufluss/-abfluss aus Begebung/Rückzahlung von nachrangigen Verbindlichkeiten (Saldo)	-10	-25
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-695	-92
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	0*	0*
+/- Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	443	-1.767
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit	253	1.859
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-695	-92
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1	0*

* Werte kleiner 0,5 Mio. €

Der Finanzmittelfonds entspricht der Barreserve, die sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Zentralnotenbanken zusammensetzt.

ANHANG

Allgemeine Angaben

Die DZ HYP AG (kurz: DZ HYP) hat einen juristischen Doppelsitz in Hamburg und Münster. Im Register des Amtsgerichts Hamburg ist die DZ HYP unter der Handelsregisternummer HRB 5604 und im Register des Amtsgerichts Münster unter der Handelsregisternummer HRB 17424 eingetragen.

(1) Grundlagen zur Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss der DZ HYP für das Geschäftsjahr 2023 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.

Auf die Erstellung eines 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.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im vorliegenden Abschluss der DZ HYP zum 31. Dezember 2023 wurden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 angewandt, das heißt, es wurden seitdem keine Methoden wesentlich geändert.

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden

Forderungen an Kreditinstitute und Kunden sind gemäß § 340e Abs. 2 HGB zum Nennwert bilanziert. Der Unterschied zwischen Auszahlungsbetrag bzw. Anschaffungskosten und Nennwert wird unter den Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und zeitanteilig aufgelöst.

Die Bewertung der Forderungen, die ausnahmslos dem Umlaufvermögen zugeordnet sind, erfolgt zum strengen Niederstwertprinzip. Den Ausfallrisiken im Kreditgeschäft wird durch Bildung von Risikovorsorge Rechnung getragen.

Die Ermittlung der Risikovorsorge erfolgt auch für HGB nach der Methode des Expected-Loss-Modells gemäß IFRS 9, welches die Risikovorsorge in drei Stufen unterteilt. Die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste erfolgt unter Berücksichtigung der Ausfallwahrscheinlichkeit, der Verlustquote bei Ausfall sowie der erwarteten Kredithöhe zum Ausfallzeitpunkt. Die Stufen 1 und 2 (Portfoliorisikovorsorge) werden für latente Ausfallrisiken gebildet und entsprechen für die Stufe 1 dem erwarteten 12-Monats-kreditverlust und für die Stufe 2 der Höhe des über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverlustes. Den aktuell bestehenden makroökonomischen Unsicherheiten wird durch einen expertenbasierten Override der statistisch ermittelten Shift-Faktoren Rechnung getragen. Eine weitere Komponente ist das Staging nach Stufe 2. Dabei werden einzelne Assetklassen im gewerblichen Firmenkreditgeschäft aufgrund von noch nicht konkretisierten Risiken der Stufe 2 zugeordnet.

Die Ermittlung der Risikovorsorge für erkennbare Bonitätsrisiken (eingetretene Wertminderungen) erfolgt in Stufe 3 und entspricht der Höhe des über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverlustes.

Die Bildung einer Einzelrisikovorsorge erfolgt, wenn aufgrund unzureichender wirtschaftlicher Verhältnisse eines Kreditnehmers und nicht ausreichender Besicherung begründete Zweifel an der Einbringlichkeit der Forderung bestehen oder wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass dem Kreditnehmer die Erbringung des Zinsdienstes nachhaltig nicht möglich sein wird. Eventualforderungen werden analog behandelt.

Für die Ermittlung der Einzelwertberichtigung werden die zum Bewertungsstichtag offenen Forderungen (einschließlich anteiliger Zinsen und offener Posten) den abgezinsten und szenario-gewichteten erwarteten Cashflows aus den Sicherheiten einschließlich deren Verwertung gegenübergestellt. Der auf diese Weise errechnete Blankoanteil wird vollständig wertberichtigt.

Beim Ausweis der Risikovorsorge haben wir vom Wahlrecht der Überkreuzkompensation aller Erträge und Aufwendungen gemäß § 340f Abs. 3 HGB sowie § 340c Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht.

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Anleihen und Schuldverschreibungen, die dem wie Anlagevermögen behandelten Bestand zugeordnet sind, werden nach dem gemilderten Niederstwertprinzip zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Stichtagswert vorgenommen. Die übrigen Anleihen und Schuldverschreibungen sind der Liquiditätsreserve zugeordnet. Sie werden nach dem strengen Niederstwertprinzip zu Anschaffungskursen bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet und angesetzt.

Der überwiegende Teil der Anleihen und Schuldverschreibungen des Anlagevermögens wird in der Deckungsrechnung als ordentlicher oder ergänzender Deckungswert angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Restlaufzeit verteilt in das Zinsergebnis eingestellt.

Für liquide Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere erfolgt die Kursfeststellung des beizulegenden Werts grundsätzlich auf Basis angelieferter Marktkurse. Bestandsgeschäfte, für die zum Bilanzstichtag mangels ausreichender Umsätze kein valider Marktkurs festgestellt werden kann, werden unter Einbeziehung von Spreadkurven über das Discounted Cashflow Verfahren bewertet. Dabei werden die künftigen Zins- und Tilgungszahlungen mit risiko- und laufzeitadäquaten Zinssätzen auf ihren Barwert zum Bilanzstichtag abgezinst. Falls bestimmte bewertungsrelevante Parameter nicht beobachtbar sind oder sich nicht unmittelbar aus Marktdaten ableiten lassen, kommen konzernintern geschätzte Parameter zur Anwendung.

Bei der Bewertung der Wertpapiere, die als Bestände des Anlagevermögens sowie der Liquiditätsreserve geführt werden, wendet die DZ HYP den Grundsatz der Einzelbewertung an.

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung mit den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sind gem. § 253 Abs. 1 und Abs. 3 HGB mit den um planmäßige sowie gegebenenfalls außerplanmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungskosten angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen monatlich nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer auf Basis der linearen Methode. Geringwertige Wirtschaftsgüter der immateriellen Anlagewerte und des Sachanlagevermögens mit Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, von mehr als 250 € und bis zu 800 € werden im Zugangsjahr aktiviert und unmittelbar abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden gem. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nenn- und Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten wird in den Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt und zeitanteilig aufgelöst.

Zerobonds werden mit dem Emissionsbetrag zuzüglich anteiliger Zinsen gemäß Emissionsrendite bilanziert.

Die gemäß IDW RS HFA 22 als strukturierte Produkte bezeichneten Verbindlichkeiten werden – da strukturierte Produkte bei der DZ HYP gegenwärtig ausschließlich nicht trennungspflichtige zinsbezogene derivative Komponenten enthalten – jeweils als einheitliche Verbindlichkeit bilanziert.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen angesetzt und sind gemäß dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Als Berechnungsgrundlage dienen die Richttafeln 2018 G in der überarbeiteten Fassung vom 2. Oktober 2018 von Dr. Klaus Heubeck. Dabei werden zukünftige Gehaltssteigerungen von 3,0 Prozent p.a. sowie Rentensteigerungen von 2,3 Prozent p.a. berücksichtigt. Als Abzinsungssatz wird der von der Deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren von 1,83 Prozent verwendet.

Im Jahr 2016 wurde aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben eine Anpassung bei der Berechnung der Pensionsrückstellungen vorgenommen. Der Betrachtungszeitraum des für die Abzinsung zu verwendenden Durchschnittszinssatzes wurde von 7 auf 10 Jahre verlängert. Der positive Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 S.1 HGB, d.h. der Betrag, um den die Pensionsrückstellungen wegen der Durchschnittsbildung über die vergangenen 10 Jahre niedriger ausfallen, beträgt zum Jahresende 2023 2,7 Mio. €. (per 31.12.2022 12,4 Mio. €).

Ein Teil der Pensionsrückstellungen bezieht sich auf rückdeckungsakzessorische Pensionszusagen. Die Höhe der Versorgungszusage wird ausschließlich nach dem beizulegenden Zeitwert einer Rückdeckungsversicherung bestimmt.

Da der beizulegende Zeitwert des Rückdeckungsversicherungsanspruchs (Aktivwert) den Barwert des Erfüllungsbetrags der garantierten Mindestleistungen übersteigt, ist die Pensionsverpflichtung in analoger Anwendung von § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung anzusetzen und betrug per 31.12.2023 5,1 Mio. € (per 31.12.2022 4,5 Mio.€).

Eine Saldierung der Verpflichtung und des Aktivwerts der Rückdeckungsversicherung ist gemäß § 246 Abs. 2 Satz 1 HGB nicht zulässig. Dies gilt analog für die Saldierung von Zinsaufwand und Ertrag.

Als Bewertungsmethode wurde die Projected-Unit-Credit-Methode verwendet. Grundlegend für die Bewertung sind die periodengerechte Zuordnung von Versorgungsleistungen während des Dienstverhältnisses und die versicherungsmathematischen Annahmen, mit deren Hilfe der Barwert dieser Leistungen berechnet wird. Die zinsbedingte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen erfolgt über den Sonstigen betrieblichen Aufwand.

Steuerrückstellungen für tatsächliche Steuern werden gemäß den Vorschriften des Steuerrechts gebildet.

Die anderen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages für ungewisse Verbindlichkeiten oder für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem laufzeitadäquaten durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre abgezinst. Erträge aus der Abzinsung bzw. Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen werden unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente und verlustfreie Bewertung des Bankbuchs

Derivative Finanzgeschäfte werden in Nebenbuchhaltungen gesondert erfasst. Diese Geschäfte dienen der Absicherung von Zinsänderungs- und Währungsrisiken aus bilanziellen Geschäften. Sämtliche Derivate sind somit Bestandteil der Steuerung des Bankbuchs. Eine Bildung von Bewertungseinheiten erfolgt gegenwärtig nicht, sodass § 254 HGB keine Anwendung findet.

Die laufenden Zinszahlungen sind nach periodengerechter Abgrenzung im Zinsergebnis enthalten.

Im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückführung von bilanziellen Grundgeschäften erfolgen grundsätzlich auch vorzeitige Beendigungen von derivativen Finanzinstrumenten. Die daraus resultierenden Erfolge werden grundsätzlich im Zinsergebnis ausgewiesen. Nur sofern Zinsswaps einzelnen Wertpapieren zuordenbar sind, werden die Close-Out-Erfolge der Swaps entsprechend dem Erfolgsausweis der Grundgeschäfte im Finanzanlage- bzw. Risikovorsorgesaldo ausgewiesen.

In Anwendung der Stellungnahme IDW RS BFA 3 erfolgt eine barwertige Betrachtungsweise bei der verlustfreien Bewertung des zinsbezogenen Bankbuchs (kurz: Zinsbuch). Im Zinsbuch ist sowohl das zinsgebundene Grundgeschäft als auch das zinsgebundene derivative Geschäft enthalten.

Zum 31. Dezember 2023 ergab der Rückstellungstest, dass für das Zinsbuch keine Rückstellung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HGB zu bilden war, da der Barwert des Zinsbuchs größer als der Buchwert des Zinsbuchs zuzüglich Verwaltungs- und Risikokosten war.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Erhaltene und gezahlte Zinsoptionsprämien werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten bzw. den sonstigen Vermögensgegenständen passiviert bzw. aktiviert und bei Fälligkeit erfolgswirksam im Zinsergebnis erfasst.

Die im Zusammenhang mit Darlehensablösungen und Prolongationen innerhalb einer laufenden Zinsbindungsfrist entstehenden Vorfälligkeitsentschädigungen werden in voller Höhe im Zinsergebnis berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge aus dem Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts und der Wertpapiere der Liquiditätsreserve werden gemäß § 32 RechKredV in Verbindung mit § 340f Abs. 3 HGB saldiert ausgewiesen. Aufwendungen aus Finanzanlagen werden mit den ihnen gegenüberstehenden Erträgen gemäß § 33 RechKredV in Verbindung mit §340c Abs. 2 HGB verrechnet.

(3) Währungsumrechnung

Die Währungsumrechnung für Vermögensgegenstände und Schulden aus Devisengeschäften erfolgt im Einklang mit § 340h HGB i.V.m. § 256a HGB und der Stellungnahme IDW RS BFA 4 des Bankenfachausschusses des Instituts der Wirtschaftsprüfer. Auf Fremdwährung lautende Buchforderungen, Wertpapierbestände und Verbindlichkeiten sowie noch nicht abgewickelte Kassageschäfte und die zur Währungskurssicherung abgeschlossenen Devisentermingeschäfte und Cross-Currency Swaps werden zum EZB-Referenzkurs am Bilanzstichtag in Euro umgerechnet. Bei Devisentermingeschäften, die zur Absicherung von zinstragenden Bilanzpositionen eingegangen wurden, erfolgt die Umrechnung unter Aufspaltung des Terminkurses in seine Bestandteile Kassakurs und Swapsatz gemäß der Stellungnahme IDW RS BFA 4. Aufgrund der besonderen Deckung aller bestehenden Fremdwährungspositionen werden sämtliche Währungsumrechnungsergebnisse erfolgswirksam erfasst. Der Ausweis der Umrechnungsergebnisse (sowie von realisierten Währungsergebnissen) erfolgt im sonstigen betrieblichen Ergebnis.

Erläuterungen zur Bilanz

(4) Kreditgeschäft

	Kapital Mio. €	Buchwert Mio. €
Hypothekarkredite		
an Kreditinstitute	4	4
an Kunden	54.413	54.293
Insgesamt	54.417	54.297

Bestandsentwicklung (Nennbetrag)		Mio. €	Mio. €
Bestand am 31.12.2022			54.064
Zugang im Geschäftsjahr 2023			6.379
durch	Auszahlungen	6.371	
	Umbuchungen	-	
	sonstige Zugänge	8	
Abgang im Geschäftsjahr 2023			6.026
durch	planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen / Rückzahlungen	5.460	
	Umbuchungen	566	
	sonstige Abgänge	-	
Bestand am 31.12.2023			54.417

	Kapital Mio. €	Buchwert Mio. €
Kommunalkredite		
an Kreditinstitute	34	193
an Kunden	10.665	10.727
Insgesamt	10.699	10.919

Bestandsentwicklung (Nennbetrag)		Mio. €	Mio. €
Bestand am 31.12.2022			11.367
Zugang im Geschäftsjahr 2023			441
durch	Auszahlungen	432	
	Umbuchungen	-	
	sonstige Zugänge	9	
Abgang im Geschäftsjahr 2023			1.109
durch	planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen / Rückzahlungen	1.109	
	Umbuchungen	-	
	sonstige Abgänge	-	
Bestand am 31.12.2023			10.699

(5) Börsenfähige Wertpapiere

Bilanzposten	Börsennotiert		Nicht börsennotiert		Buchwert der nicht mit dem Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapiere	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	5.655.454	5.851.002	350.265	441.300	3.501.459	4.423.959

Zum 31. Dezember 2023 sind in den nicht zum Niederstwert bewerteten börsenfähigen Wertpapieren im Anlagevermögen mit einem Buchwert von 3.501,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 4.424,0 Mio. €) und einem Zeitwert von 3.295,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 4.076,7 Mio. €) außerplanmäßige Abschreibungen von 206,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 347,3 Mio. €) unterblieben, da grundsätzlich nicht von einer dauerhaften Wertminderung dieser Wertpapiere ausgegangen wird. Diese Einschätzung basiert darauf, dass die Euro-Zone durch die inzwischen etablierten Krisenmechanismen stressresistenter geworden ist und einzelne Stabilisierungsmaßnahmen greifen bzw. gegriffen haben.

(6) Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungskosten	Stand am	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am
	01.01.2023				31.12.2023
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
I. Immaterielle Anlagewerte					
1. Software	28.150	70	62	118	28.164
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Anlagewerte	79	173	-62	-	190
	28.229	243	-	118	28.354
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und Gebäude	251.173	2.293	-	-	253.466
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung **	10.628	459	-	317	10.770
	261.801	2.752	-	317	264.236
III. Finanzanlagen ***	-				-

Buchwertentwicklung	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Umbuchungen	Abgänge und Zuschreibungen	insgesamt	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023
	Tsd. €		Tsd. €		Tsd. €	Tsd. €
I. Immaterielle Anlagewerte						
1. Software	806	-	118	27.916	248	922
2. Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Anlagewerte	-	-	-	-	190	79
	806	-	118	27.916	438	1.001
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Gebäude *	3.562	-	-	36.592	216.874	218.143
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung **	774	-	313	8.086	2.684	3.003
	4.336	-	313	44.678	219.558	221.146
		Veränderung				
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen		-			912	912
2. Anteile an verbundenen Unternehmen		-			1.566	1.566
3. Wertpapiere des Anlagevermögens		-262.269			5.937.014	6.199.283
		-262.269			5.939.492	6.201.761

* Davon eigengenutzt 117,1 Mio. €, fremdgenutzt 99,8 Mio. €.

** Vollständig im Rahmen der eigenen Tätigkeit genutzt

*** Ausweisverzicht gem. §34 Abs.3 RechKredV

(7) Treuhandgeschäfte

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Beim Treuhandvermögen handelt es sich um:		
- Forderungen an Kunden	6.214	7.014
	6.214	7.014
Die Treuhandverbindlichkeiten bestehen gegenüber:		
- Kreditinstituten	6.214	7.014
	6.214	7.014

(8) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände von 65,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 53,3 Mio. €) enthalten überwiegend die Barsicherheit für den Restrukturierungsfonds sowie der damit zusammenhängende Verzinsungsanspruch von insgesamt 55,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 44,6 Mio. €), Rückdeckungsansprüche in Höhe von 5,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 4,5 Mio. €) sowie die Forderung an die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Hamburg, aus der Ergebnisabführung 2023 von 2,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 2,4 Mio. €).

(9) Anteilsbesitz gemäß §§ 285 Nr. 11, 340a HGB

Anteil von mindestens 20 % Name/Sitz	Kapitalanteil %	Eigenkapital Tsd. €	Ergebnis 2023 Tsd. €
VR WERT Gesellschaft für Immobilien- bewertungen mbH, Hamburg	100,0	50	2.704*
VR HYP GmbH, Hamburg	100,0	25	-.**
VR REAL ESTATE GmbH, Hamburg	100,0	25	-.**
TXS GmbH, Hamburg	24,5	200	308**

* Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der DZ HYP.

** Ergebnis des Jahres 2022.

(10) Rechnungsabgrenzungsposten

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Aktivseite		
Im Unterposten a - aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft - sind enthalten:		
Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und höherem Auszahlungsbetrag von Forderungen	19.330	28.057
Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und niedrigerem Ausgabebetrag von Verbindlichkeiten	74.548	62.175
Passivseite		
Im Unterposten a – aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft – ist enthalten:		
Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und niedrigerem Auszahlungsbetrag von Forderungen	8.541	10.122

(11) Echte Wertpapierpensionsgeschäfte

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Buchwert der in Pension gegebenen Wertpapiere	714.881	1.663.221
Rücknahmebetrag	725.703	1.672.476

(12) Zusammensetzung und Entwicklung der Schuldverschreibungen und aufgenommenen Darlehen

	Kapital Mio. €	Buchwert Mio. €
Hypotheken-Namenspfandbriefe an Kreditinstitute	928	940
an Kunden	4.509	4.556
Hypothekenspfandbriefe	29.688	29.801
	35.125	35.297
Öffentliche Namenspfandbriefe an Kreditinstitute	1.021	1.046
an Kunden	5.528	5.662
Öffentliche Pfandbriefe	2.925	2.938
	9.474	9.646
Sonstige Schuldverschreibungen	1.232	1.240
Aufgenommene Darlehen bei Kreditinstituten	22.220	22.366
bei Kunden	780	791
	23.000	23.157
Insgesamt	68.831	69.340

Entwicklung (Kapital)

	Stand am 31.12.2022 Mio. €	Zugang Mio. €	Abgang Mio. €	Umbuchungen und sonstige Veränderungen Mio. €	Stand am 31.12.2023 Mio. €
Hypothekenspfandbriefe und Hypo- theken-Namenspfandbriefe	33.435	4.252	2.563	1	35.125
Öffentliche Pfandbriefe und öffentliche Namenspfandbriefe	9.612	1.071	1.118	-91	9.474
Sonstige Schuldverschreibungen	1.393	-	161	-	1.232
Aufgenommene Darlehen	22.785	2.719	2.506	2	23.000
Insgesamt	67.225	8.042	6.348	-88	68.831

(13) Sonstige Verbindlichkeiten

In dieser Position von insgesamt 214,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 155,4 Mio. €) werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Steuerumlagen von 144,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 91,9 Mio. €) sowie der Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung von 55,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 30,0 Mio. €) ausgewiesen.

(14) Nachrangige Verbindlichkeiten

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Nachrangige aufgenommene Darlehen	-	10.000
	-	10.000
Zinsaufwand	416	981

Die nachrangigen Verbindlichkeiten sind im Jahr 2023 komplett zurückgeführt worden, somit findet keine Anrechnung bei den regulatorischen Eigenmitteln statt.

(15) Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der DZ HYP beläuft sich zum 31. Dezember 2023 auf 1.127,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 1.762,3 Mio. €).

Das Grundkapital beträgt 149.989.937,14 € und ist in 5.832.942 Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil der einzelnen Aktie am Grundkapital beträgt damit 25,71 €.

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.05.2018 ermächtigt, bis zum 28.04.2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe von bis zu 1.300.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien einmal oder mehrmals, insgesamt jedoch höchstens um 33.428.571,43 €, durch Bareinlagen zu erhöhen. Im Geschäftsjahr hat der Vorstand keinen Gebrauch von seinen Ermächtigungen zum genehmigten Kapital gemacht.

Die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, hat gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie eine Mehrheitsbeteiligung hält.

Mit Wirkung vom 31. Dezember 2012 hatte die DZ BANK eine Patronatserklärung für die DG HYP (nach Umfirmierung: DZ HYP) abgegeben. Die DZ BANK trägt nach der weiterhin gültigen Patronatserklärung - abgesehen vom Fall des politischen Risikos - gesamthaft für die in den Konzernabschluss einbezogene DZ HYP dafür Sorge, dass die DZ HYP ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen kann.

Die Kapitalrendite gemäß § 26a Abs. 1 Satz 4 KWG (berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme) beträgt 0,46%.

(16) Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten von 189,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 260,4 Mio. €) umfassen nahezu ausschließlich Bürgschaften für gewerbliche Immobilienkredite, davon sind 58,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 55,5 Mio. €) gegenüber der DZ BANK. Die Überwachung der Eventualverbindlichkeiten ist eingebunden in das Kreditrisikomanagement der DZ HYP.

(17) Andere Verpflichtungen

Die ausgewiesenen unwiderruflichen Kreditzusagen von 7.544,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 6.633,0 Mio. €), die um Drohverlustrückstellungen von 10,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 8,1 Mio. €) gemindert wurden, stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Hypothekenfinanzierungen.

Die DZ HYP hat in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit den Beiträgen zum Restrukturierungsfonds (Bankenabgabe) von der Möglichkeit Gebrauch gemacht einen Teil der jährlichen Beiträge in Form unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen zu erbringen. Diese Verpflichtungen belaufen sich auf 54,3 Mio. € (31. Dezember 2022 44,6 Mio.€) und sind bar hinterlegt.

Die übertragenen Sicherheiten sind in dem Bilanzposten Sonstige Aktiva, davon Sonstige Forderungen enthalten. Aufgrund eines nichts rechtskräftigen Urteils des Europäischen Gerichts vom 25.10.2023 in einem Rechtsstreit zwischen dem SRB und einem französischen Kreditinstitut besteht derzeit eine Rechtsunsicherheit darüber, ob die Zahlungsverpflichtungen mit Ausscheiden eines Instituts aus dem Anwendungsbereich des einheitlichen Abwicklungsmechanismus (d.h. insbesondere bei Rückgabe der Banklizenz) erlöschen und dem Institut die hierfür gestellten Barsicherheiten zurückgewährt werden, ohne dass das

Institut den unwiderruflich zugesagten Betrag zahlen muss. Eine höchstrichterliche Klärung durch den EuGH steht noch aus.

(18) Haftungsverpflichtungen

Die DZ HYP ist Mitglied der BVR Institutssicherung GmbH (BVR-ISG) und der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. (BVR).

Entsprechend dem Statut der Sicherungseinrichtung des BVR hat die DZ HYP gegenüber dem BVR eine Garantieerklärung abgegeben. Damit ist die Möglichkeit einer Verpflichtung in Höhe von insgesamt 57,1 Mio. € verbunden.

Die DZ HYP hat sich entsprechend der Satzung der BVR-ISG gegenüber der BVR-ISG verpflichtet, anteilig entsprechend dem Volumen der gedeckten Einlagen Sonderbeiträge und –zahlungen zu leisten. Gemäß § 27 Abs. 4 Einlagensicherungsgesetz darf die BVR-ISG als gesetzliche Sicherungseinrichtung i.d.R. in einem Abrechnungsjahr nur Sonderbeiträge und –zahlungen von maximal 0,5 Prozent der gedeckten Einlagen der ihr zugerechneten CRR-Kreditinstitute erheben.

(19) Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und zu Beteiligungsunternehmen

Verbundene Unternehmen

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Forderungen an		
- Kreditinstitute	2.439.120	1.312.322
- Kunden	57.908	52.176
Sonstige Vermögensgegenstände	8.623	7.674
Verbindlichkeiten gegenüber		
- Kreditinstituten	25.035.242	25.685.320
- Kunden	229.402	230.595
Sonstige Verbindlichkeiten	200.969	141.933
Andere Rückstellungen	623	856

Beteiligungsunternehmen

Gegenüber Beteiligungsunternehmen bestehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten 10 Tsd. € (31. Dezember 2022: 4 Tsd. €), Rückstellungen in Höhe von 82 Tsd. € (31. Dezember 2022: 101 Tsd. €) sowie Forderungen in Höhe von 2 Tsd. € (31. Dezember 2022: 2 Tsd. €).

(20) Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Gemäß § 285 Nr. 21 HGB zu meldenden Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen, die zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, liegen nicht vor.

(21) Fristengliederung von Forderungen und Verbindlichkeiten

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Aktivseite		
Forderungen an Kreditinstitute		
Restlaufzeit - täglich fällig	704.921	548.879
- bis drei Monate	1.089.177	1.066.279
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	4.605	275.046
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	378.541	87.075
- mehr als fünf Jahre	835.003	19.645
	3.012.247	1.996.924
Forderungen an Kunden		
Restlaufzeit - täglich fällig	305.236	244.047
- bis drei Monate	1.312.304	1.518.458
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	6.094.781	5.662.768
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	26.379.717	23.820.765
- mehr als fünf Jahre	33.566.613	36.857.554
	67.658.651	68.103.592
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere im Folgejahr fällig	945.417	492.875
Passivseite		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Restlaufzeit - täglich fällig	18.748	26.175
- bis drei Monate	4.055.289	4.522.184
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	4.421.034	3.797.339
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	10.402.954	10.684.525
- mehr als fünf Jahre	9.962.511	10.894.349
	28.860.536	29.924.572
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
Restlaufzeit - täglich fällig	506.772	395.914
- bis drei Monate	452.014	542.739
- mehr als drei Monate bis ein Jahr	636.627	505.750
- mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.310.844	2.912.651
- mehr als fünf Jahre	7.616.279	8.067.540
	11.522.536	12.424.594
Verbriefte Verbindlichkeiten im Folgejahr fällig	3.899.220	2.284.273

(22) Fremdwährung

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €
Unter den Aktiva lauten auf Fremdwährungen Forderungen im Gesamtbetrag von	1.920.447	2.252.376
Unter den Passiva lauten auf Fremdwährungen Verbindlichkeiten im Gesamtbetrag von	400.837	503.377

(23) Bilanzunwirksame Termingeschäfte

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Arten von noch nicht abgewickelten fremdwährungs-, zinsabhangigen und sonstigen Termingeschäften:

in Mio. €	Nominalbeträge nach Restlaufzeit			Insgesamt		Beizulegender Zeitwert			
	≤ 1 J.	>1-5J.	> 5J.	31.12.23	31.12.22	31.12.2023 positiv	31.12.2023 negativ	31.12.2022 positiv	31.12.2022 negativ
Zinsbezogene Geschäfte*	11.981	59.851	76.391	148.223	141.762	6.543	6.614	8.702	8.795
Wahrungsbezogene Geschäfte	337	941	489	1.767	2.037	73	99	99	129
Bonitatsbezogene Geschäfte	10	10	7	27	33	-	1	-	1
Insgesamt	12.328	60.802	76.887	150.017	143.832	6.616	6.714	8.801	8.925

* Inklusive Zinsswaps mit identischer Fremdwährung.

Die Buchwerte der bilanzunwirksamen Termingeschäfte verteilen sich gemäß § 285 Nr. 19 HGB auf folgende Bilanzpositionen:

	Buchwert	Buchwert	Bilanzposition	Buchwert	Buchwert	Bilanzposition
	31.12.23 Mio. €	31.12.22 Mio. €	Aktivseite	31.12.23 Mio. €	31.12.22 Mio. €	Passivseite
Zinsbezogene Geschäfte	861	774	Forderungen Kreditinstitute, Forderungen Kunden, ARAP, Sonstige Vermögensgegenstände	721	684	Verbindlichkeiten Kreditinstitute, Verbindlichkeiten Kunden, PRAP, Sonstige Verbindlichkeiten
Wahrungsbezogene Geschäfte	9	6	Forderungen Kreditinstitute, Forderungen Kunden, ARAP, Sonstige Vermögensgegenstände	73	103	Verbindlichkeiten Kreditinstitute, Verbindlichkeiten Kunden, PRAP, Sonstige Verbindlichkeiten
Bonitatsbezogene Geschäfte	1	1	Forderungen Kreditinstitute, ARAP	1	1	Rückstellungen

Die Termingeschäfte werden zur Steuerung der Zins-, Währungs- und Bonitätsrisiken abgeschlossen. Kontrahenten sind grundsätzlich OECD-Banken, OECD-Finanzdienstleistungsinstitute oder OECD-Zentralregierungen. Darüber hinaus treten im Zusammenhang mit Kreditvereinbarungen auch Darlehensnehmer sowie eine Anstalt des üblichen Rechts, die vormals als Kreditinstitut firmierte, als Kontrahenten auf (Marktwert: 8,1 Mio. €).

Zins- und Währungsswaps werden anhand individueller Zinsstrukturkurven am Bilanzstichtag nach der Barwertmethode bewertet. Hierbei werden die Zahlungsströme (Cashflows) mit risiko- und laufzeitadäquaten Zinssätzen auf ihren Barwert zum Bilanzstichtag abgezinst. Darüber hinaus werden Ausfallrisiken und Glattstellungskosten über entsprechende Abschläge in der Bewertung dieser Geschäfte berücksichtigt. Strukturierte Produkte werden für Zwecke der Bewertung in ihre Grundbestandteile zerlegt.

Für die Wertermittlung von Optionen werden Optionspreismodelle eingesetzt. Deren Einsatz erfolgt auf der Basis der allgemein anerkannten grundlegenden Annahmen. Danach bestimmt sich der Wert der Option insbesondere nach dem Wert des zugrunde liegenden Basisobjekts und dessen Volatilität, dem vereinbarten Basiszinssatz, dem risikolosen fristenadäquaten Zinssatz sowie der Restlaufzeit des Kontrakts. Für die Bewertung von Devisentermingeschäften werden die Zahlungsströme mit den entsprechenden Devisenterminkursen in EUR umgerechnet und mit dem risiko- und laufzeitadäquaten Marktzins diskontiert.

Kreditderivate werden individuell bewertet. Von entscheidender Bedeutung ist hier die Ausfallwahrscheinlichkeit der jeweiligen Referenzaktiva. Für drei seit 2006 bzw. 2007 im Bestand befindliche Total Return Swaps wurde zur Abschirmung des akuten Adressenausfallrisikos eine Rückstellung von 0,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,9 Mio. €) vorgenommen.

Alle Marktwerte wurden ohne Berücksichtigung von Netting-Vereinbarungen ermittelt. Den Marktwerten der Derivate stehen entgegengesetzte Marktwerte aus bilanziellen Grundgeschäften auf Gesamtbankenebene kompensatorisch gegenüber.

Im Rahmen von Sicherungsvereinbarungen für Derivategeschäfte wurden Barsicherheiten in Höhe von 575,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 673,4 Mio. €) gestellt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(24) Aufgliederung der Erträge nach geografischen Märkten gemäß § 34 Abs. 2 Nr. 1 RechKredV

Die vereinnahmten Zinserträge, die laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, die Provisionserträge sowie die sonstigen betrieblichen Erträge verteilen sich wie folgt:

in %	2023	2022
Inland	87,7	88,1
Ausland	12,3	11,9

(25) Zinsaufwendungen und Erträge

Die erhaltenen und geleisteten Zinszahlungen aus derivativen Geschäften, die der Steuerung des allgemeinen Zinsrisikos dienen, werden saldiert im Zinsertrag oder –aufwand ausgewiesen. Sofern diese derivativen Geschäfte im Ausnahmefall vorzeitig aufgelöst werden, erfolgt der Erfolgsausweis der Ausgleichszahlung im Zinsergebnis.

Die aufgrund der bis Mitte 2022 vorherrschenden Niedrigzinsphase auftretenden Negativzinsen auf finanzielle Vermögenwerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den korrespondierenden Zinsaufwendungen und Zinserträgen saldiert ausgewiesen. Insgesamt waren die Negativzinsen in der GuV ab Jahresmitte 2022 rückläufig, im Berichtsjahr wurden keine Negativzinsen (Vorjahr: 2,4 Mio. €) vereinnahmt. In den Zinsaufwendungen sind korrespondierend keine positiven Zinsen (Vorjahr: 30,3 Mio. €) enthalten.

Aufgrund der in der EU Referenzwerte-Verordnung (BMR) geregelten Ablösung aller kritischen Referenzzinssätze (z.B. EURIBOR, LIBOR), der sogenannten IBOR-Reform, werden die Zinssätze für Barsicherheiten von in Euro besicherten Derivaten von EONIA auf €STR (Euro Short-Term Rate) umgestellt (sog. Discounting Switch). Die Umstellung durch die Clearinghäuser erfolgte einheitlich am 27. Juli 2020. Für alle bilateral abgeschlossenen Derivate ist die Umstellung bis zum 31. Dezember 2021 erfolgt.

Die durch den Discounting Switch erfolgende Auswirkung auf den Barwert des Derivates wird durch eine Ausgleichszahlung zwischen beiden Kontrahenten ausgeglichen.

Da die DZ HYP als Pfandbriefbank Derivate ausschließlich im Nichthandelsbestand führt, macht sie vom Wahlrecht Gebrauch und erfasst die geleisteten bzw. erhaltenen Ausgleichszahlungen sofort erfolgswirksam im Zinsüberschuss.

Im Berichtszeitraum wurden keine Ausgleichszahlungen vereinnahmt (Vorjahr: 0,8 Mio. €).

(26) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 23,6 Mio. € (Vorjahr: 29,7 Mio. €) beinhalten überwiegend Mieteinnahmen von 12,1 Mio. € (Vorjahr: 10,1 Mio. €), Dienstleistungserträge von 7,2 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 3,8 Mio. €).

(27) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 7,1 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €) sowie für nicht dem Bankbetrieb dienende Gebäude von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €).

(28) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen fast ausschließlich das Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit und werden als Steuerumlage von 143,7 Mio. € (Vorjahr: 92,0 Mio. €) an den Organträger, die DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main abgeführt.

Die DZ HYP ist Teil der DZ BANK Gruppe. In bestimmten Rechtsordnungen, in denen die DZ BANK Gruppe tätig ist, wurden Gesetze zur globalen Mindestbesteuerung (BEPS 2.0 Pillar 2) erlassen oder inhaltlich umgesetzt. In Deutschland erfolgt die Umsetzung im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 des Rates zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung und weiterer Begleitmaßnahmen, das am 27.12.2023 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde. Das Gesetz tritt für das am 1. Januar 2024 beginnende Geschäftsjahr des Konzerns in Kraft. Der Konzern fällt in den Geltungsbereich der erlassenen oder materiell-rechtlich umgesetzten Rechtsvorschriften und hat eine Bewertung der potenziellen Betroffenheit des Konzerns von der globalen Mindestbesteuerung vorgenommen.

Die DZ HYP ist Teil der Mindeststeuergruppe gemäß § 3 Abs. 1 MinStG mit der DZ BANK AG als oberste Muttergesellschaft und Gruppenträger. Der Gruppenträger schuldet die Mindeststeuer nach dem MinStG und hat den Mindeststeuer-Bericht sowie die entsprechende Steuererklärung im Inland abzugeben. Die DZ BANK Gruppe erwartet aus Konzernsicht ein lediglich unwesentliches Ertragsteuerrisiko aus der globalen Mindestbesteuerung.

Deckungsrechnung

(29) Deckung nach Bilanzposten

	Hypothekenpfandbriefe 31.12.2023 Mio. €	Hypothekenspfandbriefe 31.12.2022 Mio. €	Öffentliche Pfandbriefe 31.12.2023 Mio. €	Öffentliche Pfandbriefe 31.12.2022 Mio. €
Ordentliche Deckung	40.009	38.481	11.802	12.523
Forderungen an Kunden	39.885	38.355	10.529	11.161
Hypothekendarlehen	39.885	38.355	23*	27*
Kommundarlehen	-	-	10.506	11.134
Forderungen an Kreditinstitute	30	32	290	177
Hypothekendarlehen	30	32	-	-
Kommundarlehen	-	-	290	177
Schuldverschreibungen	-	-	983	1.185
Bankgebäude	94	94	-	-
Erweiterte Deckung	1.263	948	-	-
Forderungen an Kreditinstitute	-	-	-	-
Geldforderungen	-	-	-	-
Schuldverschreibungen	1.263	948	-	-
Insgesamt	41.272	39.429	11.802	12.523

* Kommunal verbürgt

(30) Angaben gemäß § 28 PfandBG

Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

a) Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen	Nominal		Barwert		Risikobarwert *	
	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
Hypothekenspfandbriefe	35.125	33.425	33.312	30.020	31.394	27.333
Deckungsmasse	41.272	39.429	40.365	37.120	37.869	33.852
davon <i>Derivate</i>	-	-	-	-	-	-
Überdeckung	6.147	6.004	7.053	7.100	6.475	6.519
Überdeckung in %	17,5	18,0	21,2	23,6	20,6	23,8
Gesetzliche Überdeckung **	1.426	1.349	666	1.231		
Vertragliche Überdeckung	-	-	-	-		
Freiwillige Überdeckung	4.721	4.655	6.387	5.869		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp- Bonitätsdifferenzierungsmodells	6.147	6.004	7.053	7.100		
Überdeckung in %	17,5	18,0	21,2	23,6		

* Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 PfandBarwertV verwendet.

** Das gesetzliche Überdeckungserfordernis setzt sich aus der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG inkl. Zins- und Währungsstressszenarien und der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG zusammen.

Zu a) Laufzeitstruktur und dafür verwendete Deckungsmassen	Hypothekendarlehen				Deckungsmasse		Fälligkeitsverschiebung *	
	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2022	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<= 6 Monate	2.131	1.645	2.137	1.736	-	-	-	-
> 6 Monate und <= 12 Monate	1.795	787	1.950	1.987	-	-	-	-
> 12 Monate und <= 18 Monate	1.647	1.961	1.987	1.813	2.131	1.645		
> 18 Monate und <= 2 Jahre	2.376	1.520	2.634	1.712	1.795	787		
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	4.552	3.531	4.211	4.052	4.022	3.481		
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	4.278	4.044	4.264	3.735	4.552	3.531		
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	3.626	3.778	3.760	3.955	4.278	4.044		
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	10.341	11.412	12.563	12.693	12.876	15.055		
> 10 Jahre	4.379	4.747	7.766	7.746	5.471	4.882		
Insgesamt	35.125	33.425	41.272	39.429	35.125	33.425		

Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

	Q4 2023	Q4 2022
Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.	Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.
Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>

* Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe / Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um ein äußerst unwahrscheinliches Szenario, welches erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.

zu a) Angaben nach § 6 Pfandbrief- Barwertverordnung

Währung	Nettobarwert in €	
	31.12.2023 Mio.	31.12.2022 Mio.
GBP	225,8	201,9
SEK	45,7	45,8

zu a) weitere Kennzahlen zum Hypothekendarlehenlauf

		31.12.2023	31.12.2022
Anteil festverzinslicher Deckungsmasse an entsprechender Deckungsmasse	in %	90,0	90,1
Anteil festverzinslicher Pfandbriefe an zu deckenden Verbindlichkeiten	in %	98,8	99,5
Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen nach § 13 (1) PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen	in Jahren	5,3	5,1
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf	in %	54,0	54,1
Forderungen, die die Grenze nach § 19 (1) S. 7 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 (1) Nr. 2 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 (1) Nr. 3 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 19 (1) Nr. 4 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-

zu a) Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 6 PfandBG

		31.12.2023	31.12.2022
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Hypotheken Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	in Mio. €	1.037,7	553,9
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1-180)	85	86
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	in Mio. €	1.076,4	779,9

b) Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen	Nominal		Barwert		Risikobarwert *	
	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
öffentlichen Pfandbriefe	9.474	9.612	9.927	9.795	9.293	8.760
Deckungsmasse	11.802	12.523	12.253	12.539	11.388	11.170
davon <i>Derivate</i>	-	-	-	-	-	-
Überdeckung	2.328	2.911	2.326	2.744	2.095	2.410
Überdeckung in %	24,6	30,3	23,4	28,0	22,5	27,5
Gesetzliche Überdeckung	376	387	199	389		
Vertragliche Überdeckung	-	-	-	-		
Freiwillige Überdeckung	1.952	2.524	2.127	2.355		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp- Bonitätsdifferenzierungsmodells	2.328	2.911	2.326	2.744		
Überdeckung in %	24,6	30,3	23,4	28,0		

* Für die Berechnung des Risikobarwertes wurde der dynamische Ansatz gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 PfandBarwertV verwendet.

Zu b) Laufzeitstruktur	Öffentliche Pfandbriefe		Deckungsmasse		Fälligkeitsverschiebung *	
	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
<= 6 Monate	534	478	581	603	-	-
> 6 Monate und <= 12 Monate	397	335	702	652	-	-
> 12 Monate und <= 18 Monate	784	534	476	546	534	478
> 18 Monate und <= 2 Jahre	454	298	600	674	397	335
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	700	1.245	1.084	1.040	1.238	832
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	1.070	745	901	1.026	700	1.245
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	538	569	825	867	1.070	745
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	1.692	1.907	2.769	2.982	1.933	2.099
> 10 Jahre	3.305	3.501	3.864	4.133	3.602	3.878
Insgesamt	9.474	9.612	11.802	12.523	9.474	9.612

Es gelten die gleichen Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe wie oben angegeben.

* Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe / Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um ein äußerst unwahrscheinliches Szenario, welches erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.

zu b) Angaben nach § 6 Pfandbrief- Barwertverordnung

Währung	Nettobarwert in €	
	31.12.2023 Mio.	31.12.2022 Mio.
CAD	24,2	25,9
CHF	54,9	51,4
GBP	24,0	20,9
JPY	26,2	29,2
USD	-20,9	21,4

zu b) weitere Kennzahlen zum öffentlichen Pfandbriefumlauf

		31.12.2023	31.12.2022
Anteil festverzinslicher Deckungsmasse an entsprechender Deckungsmasse	in %	97,0	97,9
Anteil festverzinslicher Pfandbriefe an zu deckenden Verbindlichkeiten	in %	95,6	93,5
Gesamtbetrag der Forderungen, die die Begrenzungen nach § 20 (3) PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 20 (2) Nr. 2 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-
Forderungen, die die Grenze nach § 20 (2) Nr. 3 PfandBG überschreiten	in Mio. €	-	-

zu b) Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S.1 Nr. 6 PfandBG

		31.12.2023	31.12.2022
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für öffentliche Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	in Mio. €	295,5	267,7
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1-180)	175	164
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	in Mio. €	935,7	1.242,5

Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen

nach Größenklassen	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
<= 300 Tsd. €	10.569	9.692
> 300 Tsd. € und <= 1 Mio. €	3.295	2.908
> 1 Mio. € und <= 10 Mio. €	9.974	10.340
> 10 Mio. €	16.171	15.541
Insgesamt	40.009	38.481

nach Nutzungsart	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
wohnwirtschaftlich	23.445	22.090
gewerblich	16.564	16.391
Insgesamt	40.009	38.481

Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete Forderungen nach Gebieten, in denen die beliehenen Grundstücke liegen, und nach Nutzungsart

Mio. €	Berichtsjahr	Bundesrepublik Deutschland	Frankreich	Großbritannien	Niederlande	Österreich	Polen	Schweden	Insgesamt
	31.12.2023	2.707	*-	-	-	-	-	-	2.707
Wohnungen	31.12.2022	2.225	*-	-	-	-	-	-	2.225
	31.12.2023	8.094	*-	-	*-	-	-	-	8.094
Ein- und Zweifamilienhäuser	31.12.2022	7.306	*-	-	*-	-	-	-	7.306
	31.12.2023	12.315	8	-	-	-	-	-	12.323
Mehrfamilienhäuser	31.12.2022	12.263	8	-	-	-	-	-	12.271
	31.12.2023	6.948	208	229	465	4	-	-	7.854
Bürogebäude	31.12.2022	6.565	154	224	443	4	-	-	7.390
	31.12.2023	5.031	123	7	105	-	43	50	5.359
Handelsgebäude	31.12.2022	4.182	116	9	99	-	52	50	4.508
	31.12.2023	1.067	-	-	77	10	-	-	1.154
Industriegebäude	31.12.2022	228	-	-	-	-	-	-	228
	31.12.2023	1.856	-	-	75	-	-	1	1.932
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	31.12.2022	3.911	-	-	147	10	-	1	4.069
	31.12.2023	379	-	8	-	-	-	-	387
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten/ Gebäude	31.12.2022	436	-	8	-	-	-	-	444
	31.12.2023	199	-	-	-	-	-	-	199
Bauplätze	31.12.2022	40	-	-	-	-	-	-	40
	31.12.2023	38.596	339	244	722	14	43	51	40.009
Insgesamt	31.12.2022	37.156	278	241	689	14	52	51	38.481

* Werte < 0,5 Mio. €

Weitere Deckungswerte für Hypothekendarlehen nach § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b), § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c), § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4

Staat	Forderungen gem. § 19 Abs. Nr. 4 PfandBG		Summe	
	31.12.23 Mio. €	31.12.22 Mio. €	31.12.23 Mio. €	31.12.22 Mio. €
Bundesrepublik Deutschland	1.263	948	1.263	948
Insgesamt	1.263	948	1.263	948

Forderungen gem. §19 Abs. 1 S.1 Nr. 2a und b, sowie §19 Abs. 1 S.1 Nr. 3 a bis c bestehen nicht.

Es bestehen im Geschäftsjahr und es bestanden im Vorjahr keine mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen bei zur Deckung von Hypothekendarlehen und öffentlichen Pfandbriefen verwendeten Forderungen

Es bestehen zum aktuellen Abschlussstichtag und es bestanden zum Abschlussstichtag des Vorjahres keine anhängigen oder durchgeführten Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren für zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendeten Forderungen

Es wurden keine Grundstücke zur Verhütung von Verlusten an Hypotheken übernommen (Vorjahr: 0 €)

Es gab zum aktuellen Abschlussstichtag und zum Abschlussstichtag des Vorjahres keine rückständigen Zinsen

Es bestehen im Geschäftsjahr und es bestanden im Vorjahr keine mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen bei zur Deckung von öffentlichen Pfandbriefen verwendeten Forderungen.

**Zur Deckung von öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen
Anteil am Gesamtbetrag des Pfandbriefumlaufs (nominal)**

	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €	31.12.2023 %	31.12.2022 %
Gesamte Deckungsmasse	11.802	12.523	124,57	130,29
davon ordentliche Deckung	11.802	12.523	124,57	130,29
davon weitere Deckung	-	-	-	-

Zur Deckung von öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen

nach Größenklassen	31.12.2023 Mio. €	31.12.2022 Mio. €
<= 10 Mio. €	5.454	5.721
> 10 Mio. € und <= 100 Mio. €	4.057	4.406
> 100 Mio. €	2.291	2.396
Insgesamt	11.802	12.523

Zur Deckung von öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen nach Staaten, in denen die Schuldner und im Falle einer vollen Gewährleistung die gewährleistende Stelle ihren Sitz haben

a.) davon geschuldet von Mio. €	Zentralstaat		Regionale Gebietskörperschaft		Örtliche Gebietskörperschaft		Sonstige		Insgesamt a.)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Belgien	45	45	23	23	-	-	-	-	68	68
Bundesrepublik Deutschland	26	26	1.247	1.427	8.096	8.567	512	527	9.881	10.547
Frankreich	40	40	-	-	-	-	-	-	40	40
Italien	10	10	88	96	5	6	-	-	103	112
Kanada	-	-	126	262	2	3	-	-	128	265
Luxemburg	7	7	-	-	-	-	-	-	7	7
Österreich	417	418	25	25	-	-	-	-	442	443
Schweiz	-	-	162	152	-	-	-	-	162	152
Spanien	50	50	204	224	30	30	-	-	284	304
EU-Institutionen	-	-	-	-	-	-	64	69	64	69
Insgesamt	595	596	1.875	2.209	8.133	8.606	576	596	11.179	12.007

b.) davon gewährleistet von Mio. €	Zentralstaat		Regionale Gebietskörperschaft		Örtliche Gebietskörperschaft		Sonstige		Insgesamt b.)		Insgesamt a.) und b.)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Belgien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
Bundesrepublik Deutschland	234	97	163	167	73	94	2	2	472	360	10.353	10.907
Frankreich	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40
Italien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103	112
Kanada	-	-	127	132	-	-	-	-	127	132	255	397
Luxemburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Österreich	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	442	443
Schweiz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	162	152
Spanien	-	-	24	24	-	-	-	-	24	24	308	328
EU-Institutionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	69
Insgesamt	234	97	314	323	73	94	2	2	623*	516*	11.802	12.523

* Es sind in der Summe keine Gewährleistungen aus Gründen der Exportförderung enthalten.

Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN) nach Pfandbriefgattung

Hypothekendarlehenpfandbriefe

	Q4 2023	Q4 2022
ISIN	DE000A1REY59, DE000A1TNE3, DE000A12T2F9, DE000A12UGG2, DE000A13SR38, DE000A13SWZ1, DE000A14J5J4, DE000A14KKK3, DE000A14KKM9, DE000A14KK24, DE000A161ZQ3, DE000A2AASB4, DE000A2AAW12, DE000A2AAW53, DE000A2AAX03, DE000A2AAX11, DE000A2AAX45, DE000A2AAX60, DE000A2BPJ45, DE000A2BPJ78, DE000A2BPJ86, DE000A2E4UX0, DE000A2GSMH3, DE000A2GSMJ9, DE000A2GSMK7, DE000A2GSP31, DE000A2GSP49, DE000A2GSP56, DE000A2GSP64, DE000A2GSP80, DE000A2GSP98, DE000A2G9HD6, DE000A2G9HE4, DE000A2G9HF1, DE000A2G9HG9, DE000A2G9HJ3, DE000A2G9HK1, DE000A2G9HL9, DE000A2G9HM7, DE000A2G9HN5, DE000A2G9HQ8, DE000A2NB841, DE000A2TSDV6, DE000A2TSDW4, DE000A2TSDY0, DE000A2TSD06, DE000A2TSD55, DE000A288367, DE000A289PA7, DE000A289PB5, DE000A289PC3, DE000A289PD1, DE000A289PE9, DE000A289PG4, DE000A289PH2, DE000A3E5UT4, DE000A3E5UU2, DE000A3E5UY4, DE000A3E5U22, DE000A3H2TK9, DE000A3H2TQ6, DE000A3H2TR4, DE000A3MP601, DE000A3MP619, DE000A3MP627, DE000A3MP635, DE000A3MP643, DE000A3MP650, DE000A3MP668, DE000A3MP684, DE000A3MP692, DE000A3MQUV7, DE000A3MQUX3, DE000A3MQUY1, DE000A3MQUZ8, DE000A3MQU03, DE000A3MQU29, DE000A3MQU37, DE000A3MQU45, DE000A3MQU52, DE000A3MQU78, DE000A3MQU86, DE000A3MQU94, DE000A351XK8, DE000A351XL6, DE000A351XM4, DE000A351XS1, DE000A351XT9	DE000A0SMD13, DE000A1REY26, DE000A1REY59, DE000A1REZE1, DE000A1TNEQ7, DE000A1TNE3, DE000A1X3M51, DE000A12T2F9, DE000A12T6Z8, DE000A12UGG2, DE000A13SR38, DE000A13SWR8, DE000A13SWZ1, DE000A14J5J4, DE000A14KKH9, DE000A14KKK3, DE000A14KKM9, DE000A14KK24, DE000A161ZL4, DE000A161ZQ3, DE000A161ZU5, DE000A2AASB4, DE000A2AAW12, DE000A2AAW53, DE000A2AAX03, DE000A2AAX11, DE000A2AAX45, DE000A2AAX60, DE000A2BPJ45, DE000A2BPJ78, DE000A2BPJ86, DE000A2E4UX0, DE000A2GSMH3, DE000A2GSMJ9, DE000A2GSMK7, DE000A2GSP31, DE000A2GSP49, DE000A2GSP56, DE000A2GSP64, DE000A2GSP80, DE000A2GSP98, DE000A2G9HA2, DE000A2G9HB0, DE000A2G9HC8, DE000A2G9HD6, DE000A2G9HE4, DE000A2G9HF1, DE000A2G9HG9, DE000A2G9HJ3, DE000A2G9HK1, DE000A2G9HL9, DE000A2G9HM7, DE000A2G9HN5, DE000A2G9HQ8, DE000A2NB841, DE000A2TSDV6, DE000A2TSDW4, DE000A2TSDY0, DE000A2TSD06, DE000A2TSD55, DE000A288367, DE000A289PA7, DE000A289PB5, DE000A289PC3, DE000A289PD1, DE000A289PE9, DE000A289PG4, DE000A289PH2, DE000A3E5UT4, DE000A3E5UU2, DE000A3E5UY4, DE000A3E5U22, DE000A3H2TK9, DE000A3H2TQ6, DE000A3H2TR4, DE000A3MP601, DE000A3MP619, DE000A3MP627, DE000A3MP635, DE000A3MP643, DE000A3MP650, DE000A3MP668, DE000A3MP684, DE000A3MP692, DE000A3MQUV7, DE000A3MQUW5, DE000A3MQUX3

Öffentliche Pfandbriefe

	Q4 2023	Q4 2022
ISIN	DE000A0DLV76, DE000A0EUMF2, DE000A0EUMR7, DE000A0EUM42, DE000A0EUPJ7, DE000A0XFAE1, DE000A1TM6A4, DE000A1YC8K4, DE000A12TYS2, DE000A14J5C9, DE000A161ZP5, DE000A2BPJ11, DE000A2BPJ29, DE000A2BPJ52, DE000A2BPJ60, DE000A2GSMC4, DE000A2TSDZ7, DE000A3MQU11, DE000A3MQU60, DE000A351XN2, DE000A351XP7, DE000A351XQ5, DE000A351XR3	DE000A0DLV76, DE000A0EUMF2, DE000A0EUMR7, DE000A0EUM34, DE000A0EUM42, DE000A0EUPJ7, DE000A0XFAE1, DE000A1TM6A4, DE000A1YC8G2, DE000A1YC8K4, DE000A12TYS2, DE000A14J5C9, DE000A161ZP5, DE000A2BPJ11, DE000A2BPJ29, DE000A2BPJ52, DE000A2BPJ60, DE000A2GSMC4, DE000A2GSP23, DE000A2TSDZ7

Sonstige Angaben zum Jahresabschluss

(31) Gesamthonorar des Abschlussprüfers gemäß § 285 Nr. 17 HGB

Das Honorar des Abschlussprüfers, der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, setzt sich für das Geschäftsjahr 2023 wie folgt zusammen:

	2023 Tsd. €
Abschlussprüfungsleistungen	1.060
Andere Bestätigungsleistungen	39
Steuerberatungsleistungen	-
Sonstige Leistungen	5
Insgesamt	1.104

(32) Organe der DZ HYP

Aufsichtsrat

Uwe Fröhlich
Co-Vorstandsvorsitzender,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschafts-
bank, Frankfurt am Main
- Vorsitzender –

Frau Karin Fleischer
Vorständin
Volksbank Franken eG

Michael Kuehn
Bankangestellter,
DZ HYP AG

Dagmar Mines
Bankangestellte,
DZ HYP AG
- stv. Vorsitzende –

Ralph Gruber
Bankangestellter,
DZ HYP AG

Marcus Lühder
Bankangestellter,
DZ HYP AG

Thomas Müller
Sprecher des Vorstands,
Volksbank Dresden-Bautzen eG
- stv. Vorsitzender –

Harald Herkströter
Vorsitzender des Vorstands,
Volksbank Halle/Westf. eG

Anja Niehues
Bankangestellte,
DZ HYP AG

Uwe Berghaus
Mitglied des Vorstands,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschafts-
bank, Frankfurt am Main

Olaf Johnert
Bankangestellter,
DZ HYP AG

Michael Speth
Mitglied des Vorstands,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschafts-
bank, Frankfurt am Main

Hubertus Beringmeier
Vorsitzender der Direktion,
Stiftung Westfälische Landschaft
(Mitglied seit 12.05.2023)

Carsten Jung
Vorsitzender des Vorstands,
Berliner Volksbank eG

Heinrich Stumpf
Stv. Sprecher des Vorstands,
VR Bank Augsburg-Ostall-
gäu eG

Dr. Michael Düpmann
Vorsitzender des Vorstands,
VR Bank Rhein-Neckar eG

Petra Kalbhenn
Mitglied des Vorstands,
VR Bank Main-Kinzig-
Büdingen eG

Hans-Peter Ulepić
Sprecher des Vorstands,
Gladbacher Bank
Aktiengesellschaft von 1922

Vorstand

Dr. Georg Reutter -Vorsitzender- (bis 31.07.2023)	Sabine Barthauer Mitglied bis 31.07.2023 Vorsitzende seit 01.08.2023	Jörg Hermes	Stefan Schrader seit 01.11.2023
---	--	-------------	------------------------------------

(33) Bezüge der Organe

	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €
Aufsichtsrat	275	250
Vorstand	2.119	2.128
Fachbeirat	148	146
Ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene	2.950	3.042
Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften aus Pensionen ehemaliger Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene	45.914	43.494

(34) Mandate von Vorständen oder anderen Mitarbeitern in Aufsichtsgremien großer Kapitalgesellschaften

Zum 31. Dezember 2023 wurden keine Mandate in Aufsichtsgremien großer Kapitalgesellschaften durch Vorstandsmitglieder oder andere Mitarbeiter wahrgenommen.

(35) Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter

	2023			2022		
	männlich	weiblich	insgesamt	männlich	weiblich	insgesamt
Mitarbeiter insgesamt	489	374	863	475	380	855
davon: Vollbeschäftigte	459	213	672	448	225	673
Teilzeitbeschäftigte						
Anzahl	30	161	191	27	155	182
gewichtet	(22)	(107)	(129)	(20)	(103)	(123)

(36) Angabe zum Mutterunternehmen gemäß § 285 Nr. 14 HGB

Die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, stellt einen Konzernabschluss auf, in den auch der Jahresabschluss der DZ HYP einbezogen wird. Der Konzernabschluss der DZ BANK wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht: Vorgänge nach dem 31. Dezember 2023

In der Zeit vom 1. Januar bis zum 22. Februar 2024 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.

Hamburg und Münster, den 22. Februar 2024

DZ HYP AG

Sabine Barthauer
-Vorsitzende-

Jörg Hermes

Stefan Schrader

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht 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 beschrieben sind.

Hamburg, den 22. Februar 2024

DZ HYP AG

Sabine Barthauer
– Vorsitzende –

Jörg Hermes

Stefan Schrader

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Nach einer unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen ordentlichen Entwicklung des Immobilienkreditgeschäfts im Vorjahr hat sich die DZ HYP in einem anhaltend schwierigen Zinsumfeld auch im Geschäftsjahr 2023 am Markt behauptet. Prägend für das Marktgeschehen waren weiterhin rückläufige Transaktionsvolumina und sinkende Immobilienpreise. In diesem Umfeld konnte die DZ HYP ihre starke Position als eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank bestätigen. Das Portfolio der Bank erwies sich als stabil und für die inflationsbedingten Zinserhöhungen gewappnet. Die DZ HYP wird im Berichtsjahr erneut positiv zum Ergebnis der DZ BANK Gruppe beitragen.

Neben den rückläufigen Transaktionsvolumina war die Neugeschäftsentwicklung der DZ HYP im Geschäftsjahr 2023 von einer weiterhin dynamischen Zinsentwicklung geprägt. Diese zeigte sich insbesondere im Privatkundengeschäft. Aber auch im Firmenkundengeschäft bestanden auf der Investorensseite nachvollziehbare Unsicherheiten, während die Käuferseite deutliche Preisanpassungen erwartete. Einer positiven Entwicklung der Durchschnittsmarge im Firmenkundengeschäft stand im Berichtsjahr eine leicht rückläufige Durchschnittsmarge für das Privatkundengeschäft gegenüber. Insgesamt hat die Bank das Berichtsjahr mit einem stabilen Zinsergebnis positiv abgeschlossen.

Im Umfeld der herausfordernden Marktlage erwies sich die DZ HYP 2023 als ein gewohnt verantwortungsvoller und starker Partner, auf den sich die Kunden verlassen können. Umsichtig hat die Bank im Rahmen der bestehenden konservativen Risikostrategie auf die Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds sowie die damit verbundenen Unsicherheiten reagiert.

Das Geschäft mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken verlief im Geschäftsjahr 2023 entsprechend des inländischen Firmen- und Privatkundengeschäfts zurückhaltender, wobei sich gerade in der privaten Baufinanzierung die fortbestehende Verunsicherung der Bauherren angesichts hoher Bauzinsen zeigte. Gleichwohl hat die DZ HYP ihre Positionierung als leistungsfähiger Produktlieferant für die Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie ihre vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit auch durch die Entwicklung neuer Produkte erfolgreich fortgesetzt, um Wachstumspotenziale gemeinsam vor Ort bestmöglich zu heben.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr regelmäßig und detailliert mit der Entwicklung in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden, der Risikosituation

und dem Risikomanagementsystem sowie anlassbezogen mit der Entwicklung einzelner Engagements der Bank auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang hat er sich auch mit den Auswirkungen der fortschreitenden Zinsentwicklung sowie der Marktveränderungen auf den Geschäftsverlauf und die Risikosituation der Bank befasst. Thematisiert wurden dabei insbesondere die Entwicklung der Sicherheitenwerte in den einzelnen Assetklassen, Liquiditätsrisiken offener Immobilienfonds, Kapitaldienstfähigkeiten für das gewerbliche Immobilienfinanzierungsportfolio sowie die Ergebnisse externer Prüfungen. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten im Berichtsjahr Erörterungen zu Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsthemen sowie ausgewählte Aspekte der innerbetrieblichen Weiterentwicklung.

Im Fokus der Tätigkeit des Aufsichtsrats standen zudem die jährliche Bewertung der Arbeit und Befähigung von Aufsichtsrat und Vorstand, die Vergütungssysteme der Bank, der Bericht des Vergütungsbeauftragten sowie die Zielerreichung und -vereinbarung der Vorstandsmitglieder. Aber auch die Überprüfung der Diversitätsziele sowie der Rechenschaftsbericht zur Einhaltung der Konzernkreditstandards wurden im Gremium erörtert.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat auch mit der Nachbesetzung eines vakanten Aufsichtsratsmandats sowie der Eignung des neu zu wählenden Aufsichtsratsmitglieds befasst. Im Rahmen der Nachfolgeplanung für den Vorstand der DZ HYP hat der Aufsichtsrat zudem die Nachbesetzung der CRO-Position im Vorstand der DZ HYP sichergestellt

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat der DZ HYP und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben im Berichtsjahr die Geschäftsführung des Vorstands entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften überwacht sowie über die vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte entschieden. Zur Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat einen Nominierungsausschuss, einen Vergütungskontrollausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Risikoausschuss eingesetzt.

Die in der Zeit von April bis Mai 2023 durchgeführte Selbstevaluation des Aufsichtsrats und Bewertung des Vorstands der DZ HYP hat zu dem Ergebnis geführt, dass Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung sowohl der einzelnen Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand als auch beider Gremien in ihrer Gesamtheit den gesetzlichen und satzungsgemäßen Erfordernissen entsprechen. Auch stehen dem Aufsichtsrat angemessene personelle und finanzielle Ressourcen zur Verfügung, um seinen Mitgliedern die Einführung in ihr Amt zu erleichtern und

die Fortbildung zu ermöglichen, die zur Aufrechterhaltung der erforderlichen Sachkunde notwendig ist. Im November haben sowohl die Vorstands- als auch die Aufsichtsratsmitglieder an einer bankspezifischen Fortbildung teilgenommen. Die nächste turnusmäßige Evaluation von Aufsichtsrat und Vorstand der DZ HYP ist im ersten Halbjahr 2024 erstmalig in digitaler Form vorgesehen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über die Lage und Entwicklung sowie den allgemeinen Geschäftsverlauf, die Rentabilität und die Risiken der DZ HYP regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich berichtet. Darüber hinaus hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die weitere operative und strategische Planung und Ausrichtung der Bank sowie wesentliche Kreditengagements informiert. Der Aufsichtsrat hat diese Themen sowie die aktuellen Entwicklungen mit dem Vorstand erörtert, ihn beraten und die Geschäftsführung überwacht. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat eingebunden.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 haben vier Sitzungen des Aufsichtsrats stattgefunden. Auch die von dem Gremium eingesetzten Ausschüsse tagten im Jahr 2023 mehrmals. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden haben dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit der Ausschüsse berichtet.

Zwischen den Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand das Gremium über die Geschäfts- und Risikoentwicklung der Bank schriftlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats und die Vorsitzenden der Ausschüsse haben auch außerhalb der Sitzungen in Gesprächen mit dem Vorstand – anlassbezogen sowie turnusmäßig – wichtige Entscheidungen, besondere Geschäftsvorfälle und die Geschäfts- und Risikoentwicklung der Bank vorab erörtert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse haben im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig an den schriftlichen Beschlussfassungen und an den Sitzungen des jeweiligen Gremiums teilgenommen. Zur Vermeidung etwaiger Interessenkonflikte im Risikoausschuss haben die betreffenden Ausschussmitglieder an den jeweiligen Beschlussfassungen nicht teilgenommen. Darüber hinaus sind keine potenziellen Interessenkonflikte aufgetreten.

Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, von der dem Aufsichtsrat eine Unabhängigkeitserklärung vorliegt, hat als Jahresabschlussprüfer

den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss der DZ HYP unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DZ HYP für das Geschäftsjahr 2023 als mit den gesetzlichen Vorschriften in Übereinstimmung stehend befunden. Sie hat hierüber den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Prüfungsbericht ist den Mitgliedern des Aufsichtsrats zugegangen und wurde in Sitzungen umfassend erörtert und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung durch die Abschlussprüfer entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses zu.

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der DZ HYP in ihren Sitzungen eingehend geprüft. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat den Aufsichtsrat umfassend über die ausführlichen Beratungen des Ausschusses betreffend den Jahresabschluss und den Lagebericht der Bank unterrichtet. An der Sitzung des Aufsichtsrats zur Feststellung des Jahresabschlusses sowie an den vorbereitenden Sitzungen des Prüfungs- und des Risikoausschusses haben Vertreter der Prüfungsgesellschaft teilgenommen und ausführlich über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung berichtet. Darüber hinaus standen sie den Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Einwendungen des Aufsichtsrats gegen die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der DZ HYP zum 31. Dezember 2023 in seiner Sitzung am 25. März 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Herr Johannes Röring ist mit Wirkung vom Ablauf der Hauptversammlung am 12. Mai 2023 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit gleicher Wirkung hat der Aufsichtsrat Herrn Hubertus Beringmeier neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Nachdem der langjährige Vorstandsvorsitzende der DZ HYP, Herr Dr. Georg Reutter, mit Ablauf des 31. Juli 2023 in den Ruhestand getreten ist, hat Frau Sabine Barthauer seine Nachfolge als Vorstandsvorsitzende und Marktressortzuständige ab dem 1. August 2023 angetreten. Mit Wirkung ab dem 1. November 2023 hat Herr Stefan Schrader die Position des Marktfolge- und Risikovorstands der DZ HYP übernommen.

Darüber hinaus hat es im Aufsichtsrat und im Vorstand 2023 keine personellen Veränderungen gegeben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DZ HYP für ihren Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2023.

Hamburg und Münster, den 25. März 2024

DZ HYP AG
Der Aufsichtsrat

Uwe Fröhlich
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GREMIEN UND PERSONEN

Aufsichtsrat

Uwe Fröhlich

Co-Vorstandsvorsitzender,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt am Main
- Vorsitzender -

Ralph Gruber

DZ HYP AG,
Hamburg

Karin Fleischer

Vorständin,
Volksbank Franken eG,
Buchen

Dagmar Mines

DZ HYP AG,
Hamburg
- Stv. Vorsitzende -

Harald Herkströter

Vorsitzender des Vorstands,
Volksbank Halle/Westf. eG,
Halle (Westf.)

Marcus Lühder

DZ HYP AG,
Münster

Thomas Müller

Sprecher des Vorstands,
Volksbank Dresden-Bautzen eG,
Dresden
- Stv. Vorsitzender -

Olaf Johnert

DZ HYP AG,
Hamburg

Anja Niehues

DZ HYP AG,
Münster

Uwe Berghaus

Mitglied des Vorstands,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt am Main

Carsten Jung

Vorsitzender des Vorstands,
Berliner Volksbank eG,
Berlin

Michael Speth

Mitglied des Vorstands,
DZ BANK AG Deutsche
Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt am Main

Hubertus Beringmeier

Vorsitzender der Direktion,
Stiftung Westfälische Landschaft,
Vreden

Petra Kalbhenn

Mitglied des Vorstands
VR Bank Main-Kinzig-
Büdingen eG, Linsengericht

Heinrich Stumpf

Stv. Sprecher des Vorstands,
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG,
Augsburg

Dr. Michael Düpmann

Vorsitzender des Vorstands,
VR Bank Rhein-Neckar eG,
Mannheim

Michael Kuehn

DZ HYP AG,
Münster

Hans-Peter Ulepić

Sprecher des Vorstands,
Gladbacher Bank
Aktiengesellschaft von 1922,
Mönchengladbach

Fachbeirat Banken

Johannes Hofmann

Stellv. Vorsitzender des Vorstands,
VR-Bank Metropolregion
Nürnberg eG, Nürnberg
- Vorsitzender -

Rita Herbers

Mitglied des Vorstands,
Hamburger Volksbank eG,
Hamburg
- Stv. Vorsitzender -

Christoph Kothe

Mitglied des Vorstands,
Leipziger Volksbank eG,
Leipzig
- Stv. Vorsitzender -

Ralf Baumbusch

Mitglied des Vorstands,
VR-Bank Ostalb eG,
Aalen

Thomas Büscher

Stellv. Vorsitzender des Vorstands,
VR Bank eG Bergisch Gladbach-
Leverkusen,
Bergisch Gladbach

Joachim Erhard

Stellv. Sprecher des Vorstands,
Volksbank Raiffeisenbank
Würzburg eG, Würzburg

Christian Forstner

Stellv. Sprecher des Vorstands,
VR-Bank Rottal-Inn eG,
Pfarrkirchen

Klaus Hatzel

Direktor und Mitglied der Ge-
schäftsführung,
meine Volksbank Raiffeisen-
bank eG,
Rosenheim

Andreas Jeske

Mitglied des Vorstands,
VR Bank in Holstein eG,
Pinneberg

Herbert Kohlberg

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Darmstadt Mainz eG,
Mainz

Ina Kreimer

Mitglied des Vorstands,
VerbundVolksbank OWL eG,
Paderborn

Thomas Ludwig

Stellv. Sprecher des Vorstands,
Volksbank Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG,
Weiden

Florian Mann

Vorsitzender des Vorstands,
Raiffeisenbank Regensburg-
Wenzenbach eG,
Regensburg

Sabine Meister

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Konstanz eG,
Konstanz

Gregor Mersemann

Mitglied des Vorstands,
Dortmunder Volksbank eG,
Dortmund

Daniel Mohaupt

Mitglied des Vorstands,
PSD Bank Berlin-Brandenburg eG,
Berlin

Frank Overkamp

Vorsitzender des Vorstands,
Volksbank Gronau-Ahaus eG,
Gronau

Ralf Pakosch

Mitglied des Vorstands,
Frankfurter Volksbank eG,
Frankfurt am Main

Andreas Walter Ritzenhofen

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Rhein-Erft-Köln eG,
Hürth

Volker Schmelzle

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Plochingen eG,
Plochingen

Norbert Schmitz

Vorsitzender des Vorstands,
VR-Bank Fläming-Elsterland eG,
Luckenwalde

Tobias Schmitz

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Alzey-Worms eG,
Worms

Ralf Schomburg

Mitglied des Vorstands,
VR Bank Westthüringen eG,
Mühlhausen

Volker Spietenborg

Mitglied des Vorstands,
Volksbank Freiburg eG,
Freiburg

Wolfgang Hillemeier
Co-Vorsitzender des Vorstands,
Volksbank Delbrück-Rietberg
eG, Rietberg

Daniel Mohr
Mitglied des Vorstands,
Volksbank Neckartal eG,
Eberbach

Thomas Stolper
Sprecher des Vorstands,
Volksbank eG,
Wolfenbüttel

Wolfgang Hirmer
Co-Vorsitzender des Vorstands,
Volksbank Alb eG,
Langenau

Christoph Ochs
Vorsitzender des Vorstands,
VR Bank Südpfalz eG,
Landau

Stefan Terveer
Mitglied des Vorstands,
Volksbank Westerstede eG,
Westerstede

Stand: 02.04.2024

Fachbeirat Öffentliche Kunden

Christian Schuchardt

Oberbürgermeister
Stadt Würzburg,
Würzburg
- Vorsitzender -

Dr. Stefan Funke

Kreiskämmerer / Kreisdirektor
Kreis Warendorf,
Warendorf

Andreas Merkel

Stadtkämmerer
Stadt Gaggenau,
Gaggenau

Konrad Beugel

Wirtschafts- und Finanzreferent
Stadt Erlangen,
Erlangen

Claus Hamacher

Beigeordneter für Finanzen
und Kommunalwirtschaft
Städte- und Gemeindebund NRW,
Düsseldorf

Dr. Frank Nagel

Referatsleiter Kredit,
Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz,
Mainz

Michael Esken

Präsident
Gemeindeprüfungsanstalt
Nordrhein-Westfalen,
Herne

Markus Kreuz

Stadtkämmerer
Stadt Hamm,
Hamm

Christine Zeller

Stadtkämmerin
Dezernat für Finanzen,
Beteiligungen und Migration,
Stadt Münster,
Münster

Dr. Birgit Frischmuth

Hauptreferentin
Deutscher Städtetag – Dezernat
Finanzen,
Berlin

Dr. Georg Lunemann

Landesdirektor
Landschaftsverband Westfalen-
Lippe,
Münster

Fachbeirat Wohnungswirtschaft

Uwe Flotho

Mitglied des Vorstands,
Vereinigte Wohnstätten 1889 eG,
Kassel
- Vorsitzender –

Jörn-M. Westphal

Geschäftsführer,
ProPotsdam GmbH,
Potsdam
- Stv. Vorsitzender -

Franz-Bernd Große-Wilde

Vorsitzender des Vorstands,
Spar- und Bauverein eG,
Dortmund

Franziska Lehner

Vorständin
Wohnungsbaugenossenschaft
wagnis eG
München

Peter Kay

Mitglied des Vorstands,
BGFG – Baugenossenschaft freier
Gewerkschafter eG,
Hamburg

Steffan Liebscher

Mitglied des Vorstands,
GEWOBA Nord
Baugenossenschaft eG,
Schleswig

Andreas Otto

Vorsitzender des Vorstands,
GWG Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eG,
Gifhorn

Ute Schäfer

Vorständin,
Wohnungsgenossenschaft
UNITAS eG,
Leipzig

Sybille Wegerich

Mitglied des Vorstands,
bauverein AG,
Darmstadt

Vorstand

mit Ressorts

Sabine Barthauer

- Vorsitzende –

Geschäftsfeld Firmenkunden

Geschäftsfeld Öffentliche Kunden

Geschäftsfeld Privatkunden

Treasury

Kommunikation, Marketing & Veranstaltungen

Jörg Hermes

Compliance

Finanzen

Interne Revision

Informationstechnologie

Personal

Sicherheit und Organisation

Stefan Schrader

Marktfolge Firmenkunden

Marktfolge Treasury & Öffentliche Kunden

Risikocontrolling

Recht, Vorstandsstab, Sanierung, Abwicklung

Bereichsleiter

Patrick Ernst

Treasury

Anja Klarmann

Sicherheit und Organisation

Siegfried Schneider

Marktfolge Treasury & Öffentliche Kunden

Norbert Grahl

Marktfolge Firmenkunden

Dr. Stefan Krohnsnest

Risikocontrolling

Jürg Schönherr

Geschäftsfeld Firmenkunden, - Wohnungswirtschaft

Steffen Günther

Geschäftsfeld Firmenkunden, - Institutionelle & Internationale

Maik Michaelis

Finanzen

Peter Vögelein

Interne Revision

Axel Jordan

Geschäftsfeld Firmenkunden, - Mittelstand & Verbund

Peter Ringbeck

Informationstechnologie

Carsten Hendrik Vollnberg

Recht, Vorstandsstab, Sanierung, Abwicklung

Markus Krampe

Geschäftsfeld Öffentliche Kunden, Geschäftsfeld Privatkunden

Arne Schneider

Personal

Anke Wolff

Kommunikation, Marketing & Veranstaltungen

Frank Schneider

Compliance

Treuhänder

Dr. Michael Labe

Richter i.R., Hamburg

Björn Reher

stv. Treuhänder
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater,
Hamburg

ANSCHRIFTEN DER DZ HYP

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

Regionalbüro Hannover

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

Immobilienzentrum Düsseldorf

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

Regionalbüro Kassel

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

Immobilienzentrum Hamburg

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

Regionalbüro Leipzig

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

Immobilienzentrum Frankfurt

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

Regionalbüro Nürnberg

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

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

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.: +49 711 120 938-40

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 40
70191 Stuttgart
Tel.: +49 711 120938-39