

# 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, Mannheim, Münster und Nürnberg flächendeckend präsent. Durch die dezentrale Ausrichtung verfügt die DZ HYP über eine regionale Nähe zu den Volksbanken und Raiffeisenbanken vor Ort und zu ihren Kunden.

### Gemeinsame Marktbearbeitung mit Volksbanken und Raiffeisenbanken

Die DZ HYP hält für ihre Partnerbanken und Kunden in ihren Geschäftsfeldern ein umfangreiches Leistungsspektrum an individuellen Finanzierungslösungen bereit, das ihren Bedürfnissen sowie aktuellen Marktentwicklungen entspricht. Die daraus resultierenden Chancen werden gemeinsam mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken umgesetzt. Deren subsidiäre Betreuung ist ein zentrales Element der Vertriebsaktivitäten der DZ HYP. Sie unterstützt die regionale Marktbearbeitung der Banken vor Ort mit breiter, dezentraler Ausrichtung und großer Kundennähe.

### 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 Gewerbetreibenden 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 Bauherren. Bei der Auswahl der Engagements stehen die Qualität der Kundenverbindung, 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 Premiummitglied des Spitzenverbands GdW engagiert sich die Bank für einen intensiven Dialog zwischen der Wohnungswirtschaft und Immobilienfinanzierern.

## Zusammenarbeit mit der FinanzGruppe im Firmenkundengeschäft

Den Volksbanken und Raiffeisenbanken bietet die DZ HYP mit der IMMO META-Produktfamilie ein umfassendes Angebot für die Zusammenarbeit im Geschäftsfeld Firmenkunden. 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 in ihrer Region beteiligen. Über die Höhe der gleichrangigen Beteiligung entscheiden die Finanzierungspartner selbst. Mit dem IMMO META REVERSE<sup>+</sup> 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. Seit Einführung im Markt im Jahr 2009 wurden 445 Rahmenverträge mit Volksbanken und Raiffeisenbanken abgeschlossen, von denen sich 307 Institute ein- oder mehrfach an Finanzierungen beteiligt haben.

## Immobilienrisiken managen

Ergänzend zu ihrem Produktangebot stellt die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken mit „agree-21VR-Rating-IMMO“ eine verbundeinheitliche, 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. Zum 31. Dezember 2021 nutzten 557

Volksbanken und Raiffeisenbanken das agree21VR-Rating-IMMO. Ende 2020 lag die Anzahl bei 558.

## Lösungen für Privatkunden

Als Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe arbeitet die DZ HYP im Geschäft mit Privatkunden eng mit den Volksbanken und Raiffeisenbanken zusammen. 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 mit Privatkunden 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.

Im Privatkundengeschäft wird der gesamte Lebenszyklus vom Antragseingang bis zur Rückzahlung in einem Marktbereich gebündelt. Die DZ HYP unterstützt die vermittelnden Banken bei ihren Vertriebs- und Marktaktivitäten durch fest zugeordnete Regionaldirektoren. Einzelfallbezogene Rückfragen werden darüber hinaus durch ein Kundendialogcenter schnell und fallabschlussend beantwortet. Für die Zusammenarbeit in dem Geschäftsfeld hat die DZ HYP die „VR-Baufi“-Produktfamilie entwickelt, die das gesamte Spektrum der privaten Baufinanzierung abdeckt. Annuitätendarlehen können mit unterschiedlichen Produktmerkmalen vereinbart werden, um individuellen Kundenwünschen zu entsprechen. Dazu zählen beispielsweise Sondertilgungsoptionen und Tilgungssatzwechsel, die in verschiedenen Ausprägungen angeboten werden.

Für das zunehmende Plattformgeschäft hat die DZ HYP das Produkt VR-BaufiSelect neu entwickelt. Mit VR-BaufiSelect werden die technischen Gestaltungsmöglichkeiten der Plattformen noch stärker genutzt, um auf diese Weise unseren Vertriebspartnern die bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Das Produkt optimiert die risikoadjustierte Bepreisung und

ersetzt in diesem Vertriebskanal das VR-BaufiAnnuitätendarlehen.

Für Kunden mit standardisiertem Finanzierungsbedarf ist VR-BaufiTop eine schlanke Lösung. Zielgruppen sind Angestellte, Arbeiter, Beamte und Rentner, die eine eigengenutzte Wohnimmobilie erwerben möchten. Das Produkt bietet vermittelnden Banken tagesaktuelle Konditionen und die Möglichkeit einer ampelbasierten Kreditentscheidung mit Sofortzusage. Beide Produkte stehen den Volksbanken und Raiffeisenbanken auf den Verbundportalen GENOPACE und BAUFINEX zur Verfügung.

### 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.

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. Zielgruppe beim Öffentlichen Kunden sind insbesondere kleinere und mittelgroße Kommunen.

### 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 und Produktaudits von Gutachten der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Beleihungswerte werden wunschgemäß nach BelWertV oder nach der einheitlichen Wertermittlungsrichtlinie 3.0 der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ermittelt. Die Gesellschaft bewertet von der DZ HYP finanzierte Objekte mit Schwerpunkt auf dem Firmenkundengeschäft, die eine besonders differenzierte und individuelle Fallbeurteilung erfordern, sowie private Immobilien.

# WIRTSCHAFTS- BERICHT

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Erholung der deutschen Wirtschaft

Die Corona-Pandemie hat auch 2021 das Wirtschaftsgeschehen geprägt. Nach einer Entspannung der Lage ab dem Frühling erhöhte sich die Zahl der Infektionen wieder vor allem ab Mitte Oktober. Bis Ende Dezember wurden rund 7,2 Millionen Infektionen in Deutschland registriert. Gleichzeitig ließen sich die Menschen zunehmend impfen, wenn auch die Dynamik ab dem Herbst abnahm. Bis Ende des Jahres hatten 59,1 Millionen der 83,2 Millionen Bundesbürger zwei Impfungen erhalten und 31,6 Millionen auch die dritte. Ende November kam in Südafrika mit Omikron eine neue Variante des Corona-Virus auf, die sich zunehmend in anderen Teilen der Welt ausbreitete und bald auch in Deutschland nachgewiesen wurde. Der erneute Anstieg der Infektionszahlen ab Herbst 2021 hat die Wirtschaftslage vor allem im vierten Quartal beeinflusst. Die staatlichen Stellen reagierten auf die Zunahme der Infektionszahlen und die Ausbreitung der Omikron-Variante mit erneuten Kontaktbeschränkungen und weiteren Hygiene- und Abstandsregeln.

Das Bruttoinlandsprodukt ist im vergangenen Jahr um 2,7 Prozent gestiegen. Damit hat sich die deutsche Wirtschaft von ihrem Wachstumseinbruch von minus 4,6 Prozent im Vorjahr erholt. Negative Effekte wie die Corona-Pandemie, aber auch Liefer- und Materialengpässe konnten somit im Laufe des Jahres zum Teil ausgeglichen werden. Allerdings hat die Wirtschaftsleistung 2021 nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Die Erholung erfasste fast alle Branchen. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Bruttowertschöpfung 2021 preisbereinigt um 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Dienstleistungsbereich betrug das Wachstum 5,4 Prozent. Der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg mit 3,0 Prozent etwas langsamer. Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr um 0,4 Prozent zurück, nachdem die Corona-Pan-

demie hier im Jahr zuvor keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte.

### Inflation steigt auf mehr als 5 Prozent

Die Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex, ist in Deutschland im Dezember 2021 auf 5,3 Prozent gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres gestiegen. Im Jahresdurchschnitt lag der Wert bei 3,1 Prozent. Vor allem seit Juli hat sich die Teuerungsrate erhöht. Dies führte das Statistische Bundesamt auf Basiseffekte wie die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze in der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres zurück, aber auch auf einen Preisanstieg bei Haushaltsenergie und Kraftstoffen. In der gestiegenen Inflationsrate wirkten sich zudem krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen aus.

Die privaten Konsumausgaben stabilisierten sich preisbereinigt im Vorjahresvergleich und lagen somit weiter unter dem Niveau, auf dem sie sich vor der Corona-Pandemie bewegten. Die Bauinvestitionen erhöhten sich im vergangenen Jahr um 0,5 Prozent. Dies war der niedrigste Zuwachs seit fünf Jahren. Vor allem Engpässe bei Arbeitskräften und Material verhinderten ein stärkeres Wachstum. Die Investitionen in Ausrüstungen – dies sind vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – stiegen um 3,2 Prozent.

Nach dem starken Rückgang im Jahr zuvor erholte sich der Außenhandel im Laufe des vergangenen Jahres. Die deutsche Wirtschaft exportierte 2021 preisbereinigt 9,4 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr zuvor. Die Importe erhöhten sich wertmäßig um 8,6 Prozent und damit weniger stark als die Ausfuhren. Insgesamt lag der deutsche Außenhandel nur leicht unter dem Niveau des Jahres 2019, des letzten Jahres vor Ausbruch der Corona-Pandemie.

### Konsumausgaben des Staates

Wie schon im Jahr zuvor, stiegen die Konsumausgaben des Staates 2021 preisbereinigt um 3,4 Prozent nach einem Anstieg von 3,5 Prozent im Jahr zuvor. Hier schlugen sich vor allem die Kosten für die flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests, den Kauf von Corona-Impfstoffen und den Betrieb von

Test- und Impfzentren nieder. Seit Beginn der Pandemie im Februar 2020 wurden in Deutschland staatliche Wirtschaftshilfen von 130 Mrd. € an Unternehmen und Soloselbständige ausbezahlt. Hinzu kam das Kurzarbeitergeld von 42 Mrd. €. Die öffentlichen Haushalte wiesen Ende des vergangenen Jahres ein Finanzierungsdefizit von 153,9 Mrd. € auf nach 145,2 Mrd. € ein Jahr zuvor. Die Defizitquote lag 2021 gegenüber 2020 unverändert bei 4,3 Prozent des nominalen Bruttoinlandsprodukts.

### Arbeitsmarkt erholt sich

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich erholt. Im Dezember 2021 erhielten knapp 4,29 Mio. Menschen in Deutschland Arbeitslosengeld oder Arbeitslosengeld II. Das waren 480.000 weniger als im Dezember 2020. Die Arbeitslosenquote lag Ende des abgelaufenen Jahres bei 5,1 Prozent. Wie schon im Vorjahr wurde der Arbeitsmarkt 2021 durch den Einsatz von Kurzarbeit gestützt. Allerdings hat die Inanspruchnahme abgenommen. Vor allem die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist gestiegen. Gleichzeitig gingen Minijobs und Selbständigkeit im Jahresdurchschnitt zurück, sodass die Erwerbstätigkeit insgesamt unverändert blieb. Die Folgen der Corona-Pandemie haben sich am Arbeitsmarkt im vergangenen Jahr abgeschwächt, sind aber in einer gestiegenen Langzeitarbeitslosigkeit sichtbar. Im Vergleich mit dem März 2020, dem Monat vor Beginn der Pandemie in Deutschland, ist die Zahl der Personen, die länger als zwölf Monate arbeitslos waren, um 38 Prozent auf 977.000 gestiegen. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen an der gesamten Zahl der Arbeitslosen hat sich in diesem Zeitraum von 30,3 auf 42,0 Prozent erhöht.

### Wirtschaftswachstum im Euroraum steigt auf 5,2 Prozent

Die Inflation im Euroraum zog im Berichtszeitraum an und lag im Dezember bei 5,0 Prozent nach -0,3 Prozent zum Ende des Vorjahres. Das Bruttoinlandsprodukt stieg sowohl im Euroraum als auch in der gesamten Europäischen Union um 5,2 Prozent. Im dritten Quartal hat die Bruttowertschöpfung im Euroraum um 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal zugelegt. Im vierten Quartal schwächte sie sich auf einen Zuwachs von 0,3 Prozent ab. Auf Basis saisonbereinigter Zahlen fiel das Wirtschaftswachstum in den letzten drei Monaten in Italien mit einem Plus von 6,4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal im Euroraum am höchsten aus. Deutschland befand sich mit einem Zuwachs von 1,4 Prozent am unteren Ende der Skala. Die Arbeitslosigkeit im Euroraum ging bis Ende Dezember saisonbereinigt auf 7,0 Prozent zurück nach 8,2 Prozent im Jahr zuvor.

### Niedrigzinsniveau stützt unverändert die Märkte

Die Aktienmärkte in Europa haben 2021 überwiegend Kursgewinne verzeichnet. Der Deutsche Aktienindex DAX schloss zum Jahresende bei 15.885 Punkten. Das ist ein Plus von rund 14 Prozent. Die durchschnittliche Umlaufrendite öffentlicher Anleihen stieg im Verlauf des Jahres von -0,6 Prozent auf -0,28 Prozent. Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihre Leitzinsen unverändert. Der Hauptrefinanzierungssatz blieb bei 0,0 Prozent, die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 0,25 Prozent und die Einlagefazilität bei -0,5 Prozent. Der EZB-Rat hatte im Dezember angekündigt, den Ankauf von Vermögenswerten in den kommenden Quartalen schrittweise zu verringern. So beschloss die Notenbank, die Nettoankäufe von Vermögenswerten im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) bis Ende März 2022 zu beenden. Auch hatte die EZB angekündigt, die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) zu reduzieren.

# IMMOBILIENMARKT- ENTWICKLUNG

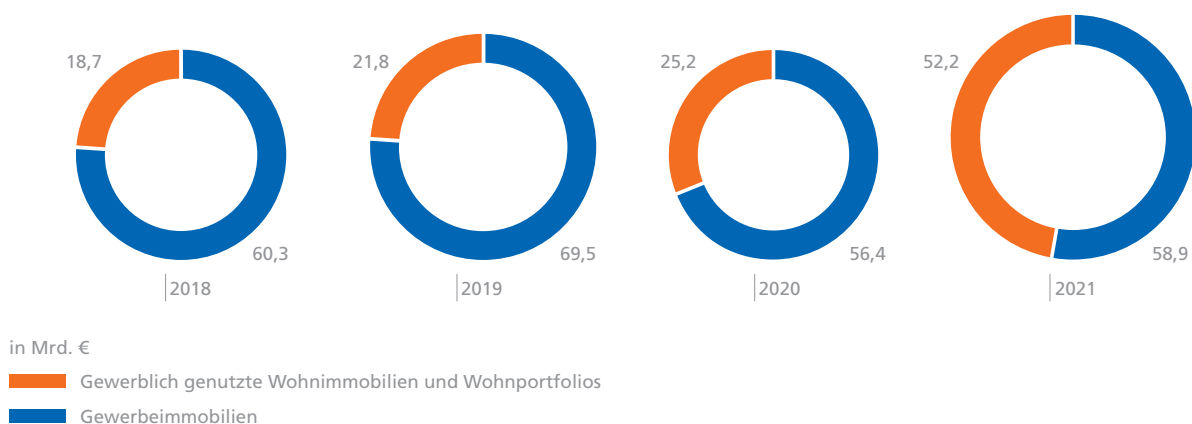
## Umsatzstärkstes Jahr am deutschen Immobilieninvestmentmarkt

Die Finanzierungsbedingungen für Immobilien waren 2021 angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus nach wie vor günstig. Hinzu kam im zweiten Halbjahr eine Inflationsrate, die die realen Zinsen sinken ließ. Ein weiterer Faktor ist der Mangel an renditebringenden Anlagealternativen, der die Nachfrage treibt. In diesem Umfeld stieg das Transaktionsvolumen\*) auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt inklusive gewerblicher Wohninvestments (Assetklasse Living) im Jahr 2021 auf insgesamt 111,1 Mrd. €. Das entspricht einem Plus von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahrswert von 81,5 Mrd. €. Allein im zweiten Halbjahr wurden Immobilien mit einem Volumen von 77,0 Mrd. € gehandelt. Somit trugen das dritte und vierte Quartal zu fast 70 Prozent des Jahresergebnisses bei. Anders als im Vorjahr haben Anleger neben dem krisenbedingten Fokus auf Core-Immobilien auch wieder stärker in Value-Add-Immobilien investiert. Die Entwicklung belegt die Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts.

## Berlin mit höchstem Transaktionsvolumen bundesweit

Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. € entfielen rund 64 Prozent des Transaktionsvolumens auf die sieben Top-Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 75 Prozent gegenüber 2020. Spitzenreiter im Geschäftsjahr 2021 war Berlin, wo mit 37,5 Mrd. € ein Plus von 193 Prozent erzielt wurde. Auch ohne die großvolumige Fusion zweier Wohnungsunternehmen mit einem Transaktionsvolumen von 23,5 Mrd. € ist die Bundeshauptstadt vor den anderen deutschen Metropolen führend. An zweiter Stelle folgt Frankfurt. In der Mainmetropole investierten Anleger im Berichtsjahr 9,4 Mrd. € in gewerbliche Immobilien und damit 18 Prozent mehr als im Vorjahr. Es folgen die bayerische Landeshauptstadt München mit einem Transaktionsvolumen von 7,9 Mrd. € (+32 Prozent) und Hamburg mit 6,2 Mrd. €. Damit lag die Hansestadt um 9 Prozent unter dem Wert von 2020. Den zweithöchsten Zuwachs mit 160 Prozent erzielte Köln. Dort wurden Immobilien in Höhe von 4,5 Mrd. € gehandelt. Düsseldorf verzeichnete mit 2,9 Mrd. € einen Rückgang von 23 Prozent, wohingegen sich der Wert in Stuttgart mit 2,3 Mrd. € fast verdoppelte (+96 Prozent).

### TRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: Jones Lang LaSalle

\*) Das Transaktionsvolumen umfasst Büro-, Einzelhandels-, Logistik- und Industrieimmobilien, Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien, gemischt genutzte Immobilien sowie die Asset-Klasse Living mit Mehrfamilienhäusern und Wohnportfolios ab zehn Wohneinheiten und 75 Prozent Wohnnutzung, Verkauf von Unternehmensanteilen (ohne Börsengänge), Appartementhäuser, Studentenwohnen, Senioren-/Pflegeimmobilien und Kliniken.

## Wohninvestments führend

Die dominierende Assetklasse mit 52,2 Mrd. € waren erneut Wohnimmobilien. Dies entspricht 47 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Es folgen Büroimmobilien mit einem Anteil von fast 25 Prozent bzw. 27,5 Mrd. € und einem Plus gegenüber 2020 von 12 Prozent. An dritter Stelle mit einem Anteil von 9,3 Prozent liegen Logistikimmobilien. 10,2 Mrd. € wurden im Berichtsjahr in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen investiert und damit so viel wie nie zuvor. In einzelhandelsgenutzte Immobilien flossen insgesamt 8,5 Mrd. €, was einem Anteil von 8 Prozent am Gesamtvolumen entspricht. Im Vorjahr lag diese Assetklasse noch an dritter Stelle mit einem Anteil von 10,4 Mrd. € am Gesamtvolumen. Gemischt genutzte Immobilien waren 2021 weniger stark gefragt als im Jahr zuvor. Mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Mrd. € bzw. 5 Prozent am Gesamtvolumen blieb der Wert hinter dem von 2020 von 8,7 Mrd. € bzw. 10 Prozent zurück. Hotels, Grundstücke und Sozialimmobilien lagen im Berichtsjahr bei 6,5 Mrd. € nach 4,2 Mrd. € im Jahr 2020.

## Abwärtstrend bei den Renditen setzt sich fort

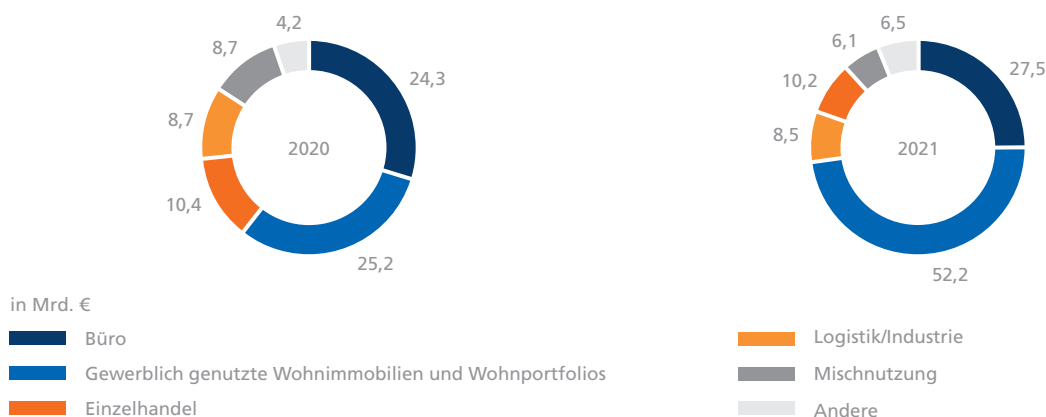
Zum Ende des Berichtsjahres sind die Renditen in den meisten Assetklassen weiter gesunken. Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelanker lagen zum Jahresende nach einem Rückgang um weitere 25 Basispunkte im letzten Quartal 2021 bei 3,50 Prozent. Auch bei den Supermärkten haben sich die Renditen weiter

verringert und unterschritten zum Jahresende mit 3,85 Prozent erstmals die Vier-Prozent-Marke. Bei Logistikimmobilien gaben sie um 35 Basispunkte seit Ende 2020 auf 3,03 Prozent zum Ende des Berichtsjahres nach. Für innerstädtische Geschäftshäuser hielten sich die Spitzenrenditen über das Jahr hinweg trotz herausfordernder Rahmenbedingungen im Durchschnitt der sieben Top-Standorte hingegen stabil bei 2,91 Prozent. Bei den Fachmarktprodukten sanken die Renditen angesichts der hohen Nachfrage hingegen weiter. Bei einzelnen Fachmärkten war ein Rückgang um 10 Basispunkte auf 4,5 Prozent zu beobachten. Bei Fachmarktzentren reduzierten sich die Renditen um 40 Basispunkte auf 3,5 Prozent. Die niedrigste durchschnittliche Rendite aller Assetklassen erzielten Büroimmobilien, bei denen ein Rückgang um 17 Basispunkte zu verzeichnen war. Zum Jahresende wurde ein Wert von 2,64 Prozent über alle sieben Top-Standorte hinweg erzielt.

## Wohninvestmentmarkt von Preissteigerungen gekennzeichnet

Mit einem Transaktionsvolumen von 52,2 Mrd. € bestand im Berichtsjahr die größte Nachfrage nach Wohninvestments. Auch angesichts mehrerer Großabschlüsse jenseits der Milliarden-Euro-Grenze hat sich der Wert des Vorjahresniveaus von 25,2 Mrd. € mehr als verdoppelt. Insgesamt erzielte der Wohninvestmentmarkt im Berichtsjahr 426 Transaktionen. Die Anzahl liegt zwar um 5,4 Prozent unterhalb des Vorjahreswerts, übersteigt den Fünf-Jahres-Durchschnitt aber

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART



um 3,0 Prozent. Das Jahr 2021 war zudem durch Preissteigerungen gekennzeichnet. Dazu beigetragen haben unter anderem erhöhte Baukosten von 12,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Preisentwicklung spiegelt die Nachfrage auf dem Wohninvestmentmarkt wider, die dem Angebot nicht standhalten kann. Vor diesem Hintergrund werden Pflege- und Gesundheitsimmobilien zunehmend interessant für Anleger. Mit einem Anteil von 69 Prozent entfiel der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit 2021 erneut auf die sieben Top-Standorte. 26,2 Mrd. € wurden in Berlin umgesetzt, gefolgt von Frankfurt mit 3,2 Mrd. €. Den dritten Platz belegt Hamburg mit einem Volumen von 2,7 Mrd. €. Nicht zuletzt aufgrund des immer relevanter werdenden Themas Nachhaltigkeit waren Projektentwicklungen im Berichtsjahr gefragt. Dabei entfielen mit 105 Abschlüssen 24,5 Prozent auf Forward-Deals. Das entspricht einem Zuwachs von 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

### **Büroimmobilien stärker als im Vorjahr gefragt**

Der Büroimmobilienmarkt hat sich nach dem coronabedingten Einschnitt im Vorjahr wieder erholt. Mit einem Anteil von fast 25 Prozent und einem Plus von 12 Prozent gegenüber 2020 erzielte die Assetklasse das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Die Flächennachfrage zog im letzten Quartal des Berichtsjahres noch einmal an. Ende Dezember summierte sich der Büroflächenumsatz an den sieben Top-Standorten auf insgesamt 3,29 Mio. Quadratmeter. Das sind gut 23 Prozent mehr als im Vorjahr. Gegenüber dem dritten Quartal hat sich der prozentuale Zuwachs damit fast verdoppelt. In allen sieben Metropolen lag der Büroflächenumsatz über dem Vorjahreswert. Die größten Zuwächse entfielen auf Köln (+58 Prozent), Frankfurt (+35 Prozent) und Hamburg (+34 Prozent), die damit ihr jeweiliges Vorjahresergebnis spürbar übertroffen haben. Im Berichtsjahr wurden zudem an allen Top-Standorten zusammen knapp 1,6 Mio. Quadratmeter Büroflächen neu fertiggestellt. Das sind knapp 10 Prozent mehr als 2020. Nur rund ein Viertel davon stand nach Baufertigstellung noch zur Verfügung. Die übrigen Flächen waren bereits vor Ende der Bauphase belegt.

Die Bürospitzenmiete lag 2021 im Durchschnitt der sieben Top-Standorte bei 33,00 € pro Quadratmeter und damit 2,5 Prozent über dem Vorjahreswert. An

fünf der sieben Top-Standorte sind die Mieten im Berichtsjahr weiter gestiegen. Den höchsten Zuwachs von 5,1 Prozent verzeichnete München mit 41,50 €. In Berlin stiegen die Spitzenmieten um 3,9 Prozent auf 40,50 € pro Quadratmeter. Der teuerste Standort in Deutschland im Jahr 2021 mit einer Bürospitzenmiete von 42,00 € pro Quadratmeter war Frankfurt. In der hessischen Metropole betrug das Wachstum 2,4 Prozent. In Köln legten die Mieten im Berichtsjahr um 2,0 Prozent auf 25,00 € pro Quadratmeter zu und in Hamburg um 1,6 Prozent auf 31,50 €. In Düsseldorf (26,50 €) und Stuttgart (24,00 €) entwickelten sie sich seitwärts. Die durchschnittliche Leerstandsquote der sieben Top-Standorte lag Ende 2021 bei 4,5 Prozent nach 3,5 Prozent im Jahr zuvor. Die höchsten Werte erzielten Frankfurt mit 8,2 Prozent und Düsseldorf mit 7,3 Prozent. An den übrigen Standorten bewegten sie sich zwischen 3,2 Prozent in Berlin, gefolgt von 3,3 Prozent in Stuttgart und Köln sowie 3,9 Prozent in Hamburg und München.

### **Einzelhandelsimmobilien: Fachmarktprodukte dominieren die Nachfrage**

In einzelhandelsgenutzte Immobilien wurden im Berichtsjahr 8,5 Mrd. € investiert. Das entspricht einem Rückgang von 18 Prozent gegenüber 2020. Damit entfallen auf diese Assetklasse 8 Prozent am Gesamtvolumen. Mit 5,3 Mrd. € wurden 62,0 Prozent im zweiten Halbjahr erzielt. Ausschlaggebend für das niedrigere Ergebnis ist die reduzierte Anzahl an großvolumigen Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Diese ist im Jahresvergleich um die Hälfte zurückgegangen. Mit 6 Mrd. € wurden 71,0 Prozent in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren investiert. Ursächlich für die hohe Nachfrage nach diesen Produkten ist, dass sie nicht im Wettbewerb mit dem Online-Handel stehen und auch in Zeiten der coronabedingten Lockdowns geöffnet hatten. Einkaufszentren und Warenhäuser waren mit 6 Prozent bzw. 3 Prozent kaum gefragt. Von Anlegern aus Deutschland ging 2021 anders als in den Vorjahren eine höhere Nachfrage aus.

In Stuttgart als günstigstem Top-Standort lag die Spitzmiete im Berichtsjahr bei 205 € pro Quadratmeter. Die süddeutsche Stadt weist mit einem Rückgang von 8,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zudem die schwächste Mietentwicklung unter den sieben Top-



Standorten auf. Am teuersten ist nach wie vor München mit einer Spitzenmiete von 315 € je Quadratmeter. Damit hält die bayerische Landeshauptstadt ihre Spitzenmiete seit 2012 durchgängig über der 300-Euro-Marke. Berlin war zwischenzeitlich gemeinsam mit Frankfurt zum zweit teuersten deutschen Shopping-Standort aufgestiegen, ist im Berichtsjahr aber durch einen Mietrückgang von 6,9 Prozent hinter Frankfurt und Düsseldorf zurückgefallen. 2021 lag die Bundeshauptstadt mit einer Spitzenmiete von 270 € je Quadratmeter hinter Frankfurt und Düsseldorf, wo jeweils ein Quadratmeterpreis von 275 € erzielt werden konnte. Es folgt Hamburg mit einer Spitzenmiete von 250 € pro Quadratmeter zum Jahresende. Dies entspricht einem Rückgang von 7,4 Prozent. In Köln wurde 2021 ein Mietpreis von 225 € pro Quadratmeter nach 245 € im Jahr zuvor und damit 8,2 Prozent weniger als im Jahr 2020.

### Logistikimmobilien: Nachfrage steigt kontinuierlich

Logistikimmobilien haben sich 2021 weiter dynamisch entwickelt. Die als krisenresistent geltende Assetklasse zieht immer mehr Investoren an. Mit Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wurden insgesamt 10,2 Mrd. € umgesetzt nach 8,7 Mrd. € im Jahr zuvor. Das entspricht einer Steigerung von 17,2 Prozent. Damit haben Logistikimmobilien einen Anteil von 9,3 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen. Das hohe Investmentvolumen unterstreicht die große Nachfrage nach dieser Assetklasse. Aufgrund des gleichzeitig begrenzten Angebots insbesondere an Core-Objekten sinkt die Spitzenrendite kontinuierlich. Zum Jahresende lag diese an den Top-Standorten bei 3,0 Prozent und damit 35 Basispunkte unter dem Vorjahr. Das Ranking der Investoren wird von den Spezialfonds angeführt, die sich gleichzeitig als aktivste Käufergruppe gezeigt haben. Auf sie entfielen rund 30 Prozent des Investmentvolumens. Mit 15 Prozent folgen Investment/Asset Manager sowie Equity/Real Estate Funds mit 11 Prozent, knapp dahinter mit rund 10 Prozent und Immobilien AGs/REITs. Auf Projektentwickler entfielen gut 8 Prozent.

An allen sieben Top-Standorten sind die Spitzenmieten für Lager- und Logistikflächen im Berichtsjahr gestiegen. Teuerster Standort in dem Segment war wie

schon im Jahr zuvor München mit 7,50 € pro Quadratmeter, dicht gefolgt von Berlin mit 7,30 €, Stuttgart mit 7,10 € und Frankfurt, wo eine Spitzenmiete von 7,00 € erzielt wurde. Mit Abstand folgen Hamburg mit 6,50 € und Düsseldorf mit 6,20 € pro Quadratmeter. Schlusslicht mit einer Spitzenmiete von 6,00 € in dem Segment ist Köln.

### Erholung am Hotelinvestmentmarkt sichtbar

Auf dem deutschen Hotelinvestmentmarkt wurde 2021 ein Transaktionsvolumen von knapp 2,5 Mrd. € erzielt. Das entspricht einem Plus von 25 Prozent gegenüber 2020. Das vierte Quartal war gleichzeitig das stärkste des gesamten Jahres und das volumenreichste seit Beginn der Pandemie. In den letzten drei Monaten 2021 handelten Investoren Objekte von mehr als 1 Mrd. €. Mit knapp 1,6 Mrd. € bzw. 63 Prozent waren deutsche Anleger im Berichtsjahr wie schon 2020 am aktivsten am deutschen Hotelinvestmentmarkt. Der Einsatz ausländischen Kapitals hat sich dennoch im Vergleich zum Vorjahr mit mehr als 900 Mio. € fast verdoppelt. Mit einem Volumen von 865 Mio. € machten institutionelle Anleger mit 35 Prozent den größten Anteil aus, gefolgt von Privatpersonen mit einem Anteil von 20 Prozent bzw. 483 Mio. € und Hotelbetreibern mit einem Anteil von 14 Prozent bzw. 345 Mio. €. Auf Private-Equity-Unternehmen entfiel ein Anteil von 13 Prozent bzw. 325 Mio. €. Mit 716 Mio. € waren rund 29 Prozent des Transaktionsvolumens Projektentwicklungen. 18 Prozent der Hotels waren Teil einer Mixed-Use-Immobilie (454 Mio. €) und 10 Prozent entfielen auf Serviced Apartments (252 Mio. €).

### Wohnungsmieten steigen langsamer

Der seit einigen Jahren kontinuierliche Mietanstieg auf den Wohnungsmärkten der sieben größten deutschen Städte hat sich seit 2017 verlangsamt. Dieser Trend hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Dies zeigt sich vor allem bei der Wiedervermietung, die den größten Anteil ausmacht. 2021 waren im Durchschnitt der Top-Standorte 13,50 € je Quadratmeter zu zahlen nach 13,20 € im Jahr zuvor. Die mit Abstand teuerste Metropole ist München mit einem Quadratmeterpreis von 18,00 €. Mit einigem Abstand folgen Stuttgart (14,80 €) und Frankfurt (14,60 €). In den übrigen vier deutschen großen Wirtschaftsstandorten Hamburg,

Köln, Düsseldorf und Berlin sind zwischen 12,80 € und 10,90 € pro Quadratmeter zu zahlen.

Ursächlich für den verlangsamten Mietanstieg ist einerseits die Entwicklung des Einwohnerwachstums, das sich seit 2017 deutschlandweit abgeschwächt hat. Seit 2019 befindet es sich auf gleichbleibendem Niveau. An den Top-Standorten ist sogar ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Gründe dafür sind die Abwanderung ins Umland als Folge des fehlenden Wohnungsangebots und die hohen Mieten sowie der verlangsamte Zuzug nach Deutschland. Der zweite Faktor hinter dem verlangsamten Mietanstieg ist der ausgeweitete Wohnungsbau. Seit 2016 wurden pro Jahr durchgängig mehr als 40.000 Wohnungen gebaut. Diese Entwicklung trifft jedoch nicht auf die durchschnittliche Erstbezugsmiete zu, die an den Top-Standorten verglichen mit 2020 schneller gestiegen ist und im Berichtsjahr bei 4,0 Prozent lag (2020: 3,1 Prozent). Im Neubausegment waren im Berichtsjahr 16,30 € nach 15,70 € im Jahr zuvor zu zahlen. In München weist die Erstbezugsmiete mit einem Quadratmeterpreis von 20,70 € nach wie vor mit Abstand das höchste Niveau unter den Top-Standorten auf, gefolgt von Frankfurt mit 17,30 € und Stuttgart mit 16,80 €. Schlusslichter sind mit 13,50 € pro Quadratmeter sind Düsseldorf und Köln mit 13,90 €. Berlin (16 € pro Quadratmeter) und Hamburg (15,40 € pro Quadratmeter) liegen an vierter und fünfter Stelle.

### Anhaltende Nachfrage nach Wohneigentumsfinanzierungen

Der Wohneigentumserwerb war für breite Bevölkerungsschichten über einen langen Zeitraum erschwinglich, obwohl sich die durchschnittlichen Kaufpreise im Vergleich zu 2009 nahezu verdoppelten. Im ersten Halbjahr 2021 lagen diese bei 422.000 €. Die verfüg-

baren Monatseinkommen stiegen im selben Zeitraum nur um ein Drittel und blieben damit hinter der Immobilienpreisentwicklung zurück. Gleichzeitig ist der Zinssatz für Wohnungsbaukredite seit 2009 mit wenigen Ausnahmen kontinuierlich gesunken und lag 2021 zuletzt bei 1,2 Prozent. Das anhaltende Zinstief begünstigte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern privater Haushalte weiter, da es den Kauf einer Immobilie im Vergleich zur Miete erschwinglicher macht. Seit 2019 hat sich der Anstieg der Immobilienpreise weiter beschleunigt, sodass sich der Betrag der eingebrachten Eigenmittel von durchschnittlich 62.000 € auf 84.000 € erhöht hat.

### Fortgesetzter Preisanstieg bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern haben sich innerhalb von zehn Jahren zwischen 110 und 140 Prozent verteuert und sind damit stärker als die Mieten gestiegen. Diese Entwicklung hat sich im Berichtsjahr trotz der Corona-Pandemie, des langsameren Bevölkerungswachstums sowie des ausgeweiteten Wohnungsbaus fortgesetzt. Neben der weiterhin hohen Nachfrage, die auf das unverändert niedrige Zinsumfeld zurückzuführen ist, spielten auch die im Jahr 2021 deutlich erhöhten Baupreise, die Baumaßnahmen verteuerten, eine wesentliche Rolle. Selbst die Aussicht, durch eine zunehmende Mietregulierung an eine günstige Mietwohnung zu kommen, konnte den Preisauftrieb nicht bremsen. Auch ein „Homeoffice-Effekt“ oder eine Zurückhaltung durch die schon zuvor stark gestiegenen Preise sind nicht erkennbar. Die Preise für Neubaueigentumswohnungen stiegen 2021 um 6,4 Prozent. Der Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung lag an den sieben Top-Standorten zwischen 6.300 € in Köln und 9.800 € in München. Zweitteuerster Standort war mit 8.200 € pro Quadratmeter Frankfurt.

#### KAUFPREISENTWICKLUNG AN DEN TOP-STANDORTEN IN DEUTSCHLAND

Eigentumswohnungen (Erstbezug)  
Durchschnittlicher Kaufpreis in €/qm

7.007,14  
7.478,57

Einfamilienhäuser  
Durchschnittlicher Kaufpreis in €

931.428,57  
1.014.285,71

2020 2021

Mit einigem Abstand folgen Stuttgart (7.400 €), Hamburg (7.100 €) und Düsseldorf (6.900 €). In Berlin war 2021 ein Quadratmeterpreis von 6.650 € zu zahlen.

Die gegenüber den Mieten dynamischere Kaufpreisentwicklung zeigt sich auch bei den Einfamilienhäusern. In den Metropolen lag der durchschnittliche Preis im Berichtsjahr bei 1,0 Mio. €. Im Vorjahr waren es mehr als 70.000 € weniger. Damit verteuerten sich Einfamilienhäuser 2021 an den Top-Standorten um rund 9 Prozent. Die dynamischste Entwicklung war erneut in Berlin zu beobachten, hier betrug das Wachstum 13,2 Prozent. Allerdings ist die Bundeshauptstadt mit durchschnittlich 600.000 € pro Einfamilienhaus auch der günstigste Top-Standort. Am anderen Ende des Spektrums liegt München mit einem Kaufpreis von rund 1,7 Mio. €. Hier legten die Kaufpreise trotz ihres bereits hohen Niveaus um 6,3 Prozent zu. Auch in Köln (11,8 Prozent), Hamburg (10,3 Prozent) und Frankfurt (10,0 Prozent) wurden zweistellige Steigerungswerte erzielt. Das geringste Wachstum unter den Metropolen verzeichnete Stuttgart. Hier stiegen die Preise um 6,1 Prozent auf 1,05 Mio. € für ein Einfamilienhaus. Gleichzeitig zählt die Schwabenmetropole zu den teureren Standorten. Ein noch höherer Preis

nach München muss mit 1,1 Mio. € nur in Frankfurt gezahlt werden. Gleichauf liegen Köln und Düsseldorf mit durchschnittlich 950.000 €. An vorletzter Stelle befindet sich die Hansestadt Hamburg mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 750.000 €.

### **Mietrenditen treiben Preise von Mehrfamilienhäusern**

Seit 2018 verteuern sich die Preise für Mehrfamilienhäuser deutschlandweit schneller als in den sieben größten Städten. Der Grund sind die höheren Mietrenditen im Vergleich zu den negativen Anleiherenditen. Selbst bei oft guten Vermietungsperspektiven abseits der Top-Standorte können attraktive Renditen erzielt werden. Aber auch in den Metropolen hat die Preisdynamik bei Mehrfamilienhäusern im Berichtsjahr zugelegt. Allerdings liegt hier die jährliche Zuwachsrate mit rund 5 Prozent unter den teilweise zweistelligen Werten, die von 2011 bis 2018 zu beobachten waren. Gründe dafür sind das schon hohe Preisniveau und die weniger günstigen Vermietungsaussichten.

# GESCHÄFTSVERLAUF

## Kreditgeschäft

### Neugesäftsvolumen über Vorjahresniveau

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die DZ HYP in der Immobilienfinanzierung – dem Geschäft mit Firmenkunden und Privatkunden – ein Neugesäftsvolumen von insgesamt 11.466 Mio. € (2020: 10.105 Mio. €). Inklusiv der Finanzierung Öffentlicher Kunden kontrahierte die Bank Neugesäft in Höhe von 12.048 Mio. € (2020: 10.736 Mio. €).

### Geschäftsfeld Firmenkunden

Im Geschäft mit Firmenkunden generierte die DZ HYP 2021 Neugesäft von 8.736 Mio. € (2020: 8.039 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfielen davon 8.241 Mio. € (2020: 7.584 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe lag das Gemeinschaftskreditgeschäft mit Volksbanken und Raiffeisenbanken im Jahr 2021 bei 3.859 Mio. € (2020: 3.349 Mio. €). Ihre konservative Risikostrategie mit harten 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 einschließlich Stresstests ist auch die Qualität der Kundenverbindung von entscheidender Bedeutung.

Im Rahmen der Konsolidierung der Geschäftsaktivitäten in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe wurde 2017 entschieden, im Zuge der Fusion zur DZ BANK das von der WGZ BANK aufgenommene gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft bei der DZ HYP zu bündeln. Das Portfolio umfasste ursprünglich einen Bestand von rund 2,6 Mrd. €. Im Geschäftsjahr 2021 gingen 34 Engagements mit einem Volumen von 268,2 Mio. € auf die DZ HYP über. Die Übertragung des Portfolios wurde zum 30. Juni 2021 planmäßig abgeschlossen.

### Geschäftsfeld Privatkunden

In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken ist das Kreditgeschäft mit Privatkunden

durch Immobilienfinanzierungen geprägt. Der Kundenwunsch nach langfristigen Zinsbindungen war im Geschäftsjahr 2021 weiter stabil und wurde von dem anhaltend niedrigen Zinsniveau gestützt. 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 2.730 Mio. € gegenüber 2020 gestiegen (2020: 2.066 Mio. €). Das entspricht einem Plus von 32,2 Prozent.

### 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 ein Neugesäftsvolumen von 582 Mio. € (2020: 631 Mio. €). Davon entfielen 497 Mio. € (2020: 521 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 85 Mio. € (2020: 110 Mio. €) auf das Direktgeschäft. Somit resultierten rund 85 Prozent aller Geschäftsabschlüsse aus der Vermittlungstätigkeit der Volksbanken und Raiffeisenbanken.

### Reduzierung des nicht-strategischen Portfolios

Das nicht-strategische Portfolio der DZ HYP beinhaltet den Bestand an Mortgage Backed Securities (MBS) und den nicht-strategischen Teil des Wertpapierportfolios von Staaten/Banken wie Portugal, Italien und Spanien. Das primäre Ziel ist der schonende Abbau der Bestände. Im Geschäftsjahr 2021 konnte der Bestand des nicht-strategischen Portfolios durch Portfoliooptimierungen bzw. Tilgungen von noch rund 4,1 Mrd. € zum 31. Dezember 2020 auf rund 3,5 Mrd. € zum 31. Dezember 2021 weiter reduziert werden. Diese Strategien und den daraus resultierenden Bestandsabbau plant die DZ HYP fortzusetzen.

## Refinanzierung

Auf den internationalen Kapitalmärkten konnten im Verlauf des Jahres 2021 immer wieder größere Kurschwankungen beobachtet werden, die insbesondere auf den Pandemieverlauf und die damit verbundenen Beschränkungen des öffentlichen und wirtschaftlichen Lebens zurückzuführen waren. Darüber hinaus sorgten gestiegene Inflationsraten weltweit für Verunsicherung auf den Märkten. Trotz dieses volatilen Umfelds zeigte sich der Pfandbriefmarkt robust und die Refinanzierungsaufschläge für gedeckte Anleihen blieben weitgehend stabil.

Deutlich unterstützt wurde der Covered-Bond-Markt auch in 2021 durch die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB). Zum einen erhöhten die Anleihekaufprogramme PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) und APP (Asset Purchase Programme) die Nachfrage und zum anderen beeinflussten die günstigen Refinanzierungsbedingungen der EZB das Emissionsverhalten an den Kapitalmärkten. Viele Emittenten nutzen zudem die attraktiven langfristigen Refinanzierungsgeschäfte bei der Bundesbank (TLTRO III). Dafür behielten sie Pfandbriefemissionen ein und hinterlegten diese bei der EZB als Sicherheiten.

Insgesamt lag das Emissionsvolumen von Covered Bonds in 2021 mit rund 100 Mrd. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (94 Mrd. €). Die aktivsten Emittenten kamen dabei aus Frankreich und Deutschland. Eine besondere Dynamik konnte mit einer Vielzahl von Neuemissionen insbesondere nach der Sommerpause im September und Oktober 2021 auf dem Covered-Bond-Markt verzeichnet werden.

In einigen europäischen Ländern – darunter in Deutschland – wurde die gesetzliche Grundlage zur Harmonisierung von Covered Bonds bereits umgesetzt. Bis spätestens Juli 2022 müssen alle EU-Staaten die Covered-Bond-Richtlinie in nationales Recht implementiert haben. Eine der wichtigsten Neuerungen für den deutschen Pfandbrief ist die so genannte Fälligkeitsverschiebung. Demnach kann der Sachwalter Fälligkeiten und Tilgungen auf Pfandbriefe um bis zu ein Jahr verschieben, wenn dadurch die Rückzahlung an die Gläubiger im Insolvenzfall der Pfandbriefbank gewährleistet werden kann.

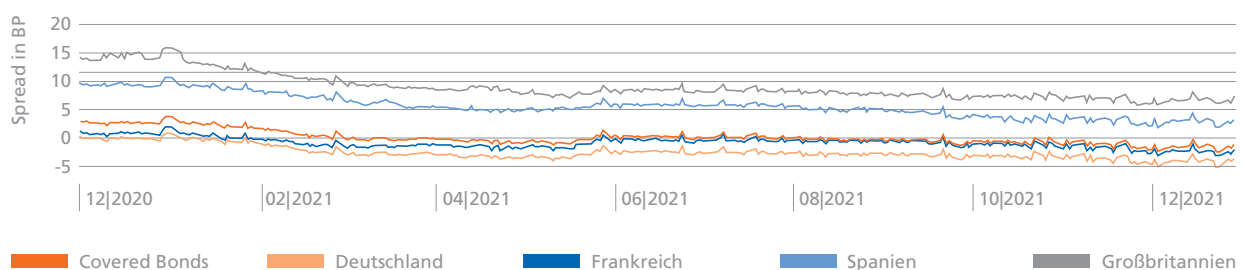
Die DZ HYP emittierte im Geschäftsjahr 2021 gedeckte Schuldverschreibungen in Höhe von 3,8 Mrd. €\* (2020: 4,4 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei auf das Segment der öffentlich platzierten Benchmark-Anleihen mit 3,8 Mrd. € Hypothekendarlehen (2020: 3,8 Mrd. €) in Laufzeiten von fünf bis neun Jahren. Öffentliche Pfandbriefe wurden im Berichtsjahr nicht am Kapitalmarkt emittiert (2020: 0,0 Mrd. €).

Damit belief sich der Gesamtbestand an gedeckten Schuldverschreibungen auf 45,6 Mrd. € (2020: 46,2 Mrd. €). Davon entfielen 33,3 Mrd. € (2020: 33,1 Mrd. €) auf Hypothekendarlehen und 12,4 Mrd. € (2020: 13,1 Mrd. €) auf Öffentliche Pfandbriefe. Weitere 3,7 Mrd. € (2020: 2,5 Mrd. €) ungedeckte Liquidität nahm die DZ HYP im Jahr 2021 überwiegend in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe auf. Der Bestand an ungedeckten Refinanzierungsmitteln umfasst zum Berichtsstichtag 22,3 Mrd. € (2020: 23,8 Mrd. €).

Seit Juni 2020 partizipiert die DZ HYP mit einer Tranche von 3,0 Mrd. € an den langfristigen Refinanzierungsgeschäften der Bundesbank (TLTRO III).

\*) Exklusive Eigenemissionen zur Besicherung der langfristigen Refinanzierungsgeschäfte TLTRO III

### REFINANZIERUNGS-AUFSCHLÄGE GEDECKTER 5-JÄHRIGER ANLEIHEN



# VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme der DZ HYP ist im Geschäftsjahr mit 81,6 Mrd. € um 0,3 Mrd. € geringer als im Vorjahr (81,9 Mrd. €). Der Immobilienkreditbestand stieg um insgesamt 2,2 Mrd. € auf 55,5 Mrd. €. Diese Erhöhung ist insbesondere auf den Bestandsaufbau an privaten Immobilienfinanzierungen zurückzuführen, die sich um 1,5 Mrd. € auf 12,9 Mrd. € erhöhten. Der Bestand an Immobilienfinanzierungen mit Firmenkunden liegt mit einem Anstieg von 0,7 Mrd. € bei 42,6 Mrd. €.

Das Neugeschäftsvolumen im Geschäft mit Öffentlichen Kunden lag in 2021 unter den laufenden Tilgungen, sodass der Bestand um 0,6 Mrd. € auf 9,6 Mrd. € zurückging. Die Investitionsstrategie der DZ HYP in diesem Bereich konzentriert sich unverändert auf die Unterstützung der Volksbanken und Raiffeisenbanken, dabei wird auf ein ausgewogenes Risiko-/Ertragsprofil geachtet.

Des Weiteren hat sich im Berichtsjahr auch der Bestand an Staatsfinanzierungen infolge von Portfoliooptimierungen bzw. Tilgungen um 0,8 Mrd. € auf 10,1 Mrd. € verringert. Die Bankschuldverschreibungen liegen um 0,2 Mrd. € unter dem Vorjahreswert von 0,4 Mrd. €. Die Bestände gegenüber den von der Schuldenkrise besonders betroffenen Staaten und Banken haben sich dabei wie folgt entwickelt (Angaben ohne MBS):

Nominalwerte in Mio. €	Staaten *)		Banken		Gesamt	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
<b>Spanien</b>	<b>1.049</b>	1.290	–	110	<b>1.049</b>	1.400
<b>Italien</b>	<b>1.551</b>	1.564	–	–	<b>1.551</b>	1.564
<b>Portugal</b>	<b>550</b>	750	–	–	<b>550</b>	750
<b>Insgesamt</b>	<b>3.150</b>	3.604	–	110	<b>3.150</b>	3.714

\*) Inkl. staatsverbürgter Unternehmensanleihen und substaatlicher Einheiten

In den wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren (exklusive MBS) der DZ HYP ergeben sich zum 31. Dezember 2021 stille Reserven von 1.477,3 Mio. € (31. Dezember 2020: 2.008,3 Mio. €) und stille Lasten von 15,4 Mio. € (31. Dezember 2020: 21,0 Mio. €). Dem stehen gegenläufige Effekte aus derivativen Sicherungsgeschäften gegenüber, die im Rahmen der Gesamtbanksteuerung zuordenbar sind. Nach Saldierung der Effekte verbleiben stille Lasten bei den Sicherungsgeschäften von 334,8 Mio. € (31. Dezember 2020: 472,1 Mio. €). Nach eingehender Prüfung dieses Wertpapierbestands kommt die DZ HYP zu dem Ergebnis, dass keine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Neuinvestitionen in MBS werden seit Mitte 2007 nicht mehr getätigt. Der Bestand in diesem auslaufenden Geschäftsfeld ging im Berichtsjahr durch laufende Tilgungen und Verkäufe um 0,1 Mrd. € auf 0,3 Mrd. € zurück. Die MBS werden durch ein enges Risikomanagement, regelmäßige Einzelanalysen und umfangreiche Stresstest-Simulationen intensiv überwacht. Die Entwicklung der wesentlichen Risikofaktoren bestätigt die seit einigen Jahren zu beobachtende Stabilisierung dieses nicht strategischen Portfolios. Zum Bilanzstichtag bestanden im MBS-Portfolio stille Reserven von 0,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 0,0 Mio. €). Die diesem Bestand beizumessenden stillen Lasten von 12,4 Mio. € (31. Dezember 2020: 26,8 Mio. €) spiegeln vor allem die Illiquidität der Märkte sowie die erhöhten

regulatorischen Eigenkapitalanforderungen wider. Die DZ HYP geht insofern grundsätzlich von einer Wertaufholung über die Restlaufzeit der MBS-Bestände aus.

Zusammengefasst hat sich der Kreditbestand der DZ HYP im Geschäftsjahr 2021 wie folgt um 0,6 Prozent erhöht:

#### ENTWICKLUNG DES KREDITBESTANDS

in Mio. €	31.12.2021	31.12.2020	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			Mio. €	%
<b>Immobilienkredite*)</b>	<b>55.494</b>	<b>53.338</b>	2.156	4,0
<b>Originäre Kommunalkredite**)</b>	<b>9.571</b>	<b>10.209</b>	-638	-6,2
<b>Staatsfinanzierungen***)</b>	<b>10.101</b>	<b>10.899</b>	-798	-7,3
<b>Bankschuldverschreibungen****)</b>	<b>225</b>	<b>440</b>	-215	-48,9
<b>MBS</b>	<b>309</b>	<b>378</b>	-69	-18,3
<b>Insgesamt</b>	<b>75.700</b>	<b>75.264</b>	436	0,6

\*) Hypothekendarlehen inkl. kurzfristiger grundpfandrechtlich besicherter Forderungen

\*\*\*) Kreditgeschäft mit direkter Haftung von deutschen kommunalen Gebietskörperschaften beziehungsweise deren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben

\*\*\*\*) Von Staaten und substaatlichen Einheiten emittierte Wertpapiere sowie staatsverbürgte Unternehmensanleihen

\*\*\*\*\*) Von Banken emittierte Wertpapiere

Die Vermögenslage der Bank ist geordnet.

#### ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICH GEBUNDENEN ROE-RELEVANTEN EIGENKAPITALS

in Mio. €	2021	2020
<b>Grundkapital</b>	<b>150,0</b>	150,0
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>884,2</b>	884,2
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>93,1</b>	93,1
<b>Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB</b>	<b>170,9</b>	170,8
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB</b>	<b>792,0</b>	645,0
<b>Relevantes Eigenkapital</b>	<b>2.090,2</b>	1.943,1
<b>Durchschnittlich gebundenes relevantes Eigenkapital</b>	<b>2.016,7</b>	1.901,7

#### 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.

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eigenmittel in Mio. €</b>	<b>2.387</b>	2.329
<b>Gesamtkapitalquote in %</b>	<b>15,3</b>	13,2
<b>Kernkapitalquote in %</b>	<b>11,1</b>	9,8
<b>Harte Kernkapitalquote in %</b>	<b>10,7</b>	9,0

Zur weiteren Stärkung des harten Kernkapitals hat die DZ HYP in Abstimmung mit der DZ BANK beschlossen, das im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Ergebnis zu einem wesentlichen Teil dem Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB zuzuführen.

## 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 ab Erstanwendungszeitpunkt 31. Dezember 2021 der Liquiditätswaiver 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.



## Ertragslage

Das auf nachhaltige Ergebnisse ausgerichtete Geschäft der DZ HYP in der Immobilienfinanzierung spiegelt sich auch im Ergebnis des Jahres 2021 wider. Aufgrund der unter den Erwartungen liegenden Risikovorsorge sowie gestiegenem Zinsüberschuss konnten nennenswerte Beträge in die allgemeinen Vorsorgereserven eingestellt werden, ohne die prognostizierte Ergebnisabführung zu unterschreiten.

Mit Abschluss ihres Strategieprogramms „Fokus 2020“ konnte die DZ HYP im Geschäftsjahr die teilweise Sen-

kung von Verwaltungsaufwendungen und Erschließung neuer Ertragspotenziale erwirken. Hierbei konzentrierte sie sich auf Maßnahmen zur Steigerung der Kundenfokussierung, die Optimierung und Digitalisierung ihrer Prozesse und die Hebung von Marktpotenzialen im Privat- und Firmenkundengeschäft.

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. €	2021	2020	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			in Mio. €	in %
Zinsüberschuss	668,7	605,4	63,3	10,5
Provisionsergebnis	-38,3	-38,1	-0,2	0,5
Verwaltungsaufwand	251,3	251,2	0,1	0,0
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0,3	8,7	-8,4	-96,6
Risikovorsorge*)	-35,0	-54,5	19,5	-35,8
Finanzanlagesaldo**)	-5,0	6,5	-11,5	>-100,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>339,4</b>	<b>276,8</b>	<b>62,6</b>	<b>22,6</b>
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	147,0	78,0	69,0	88,5
Steueraufwand	125,5	126,0	-0,5	-0,4
Teilgewinnabführung	14,7	15,8	-1,1	-7,0
Gewinnabführung	52,2	57,0	-4,8	-8,4

\*) 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, Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“

## Zinsüberschuss

Im Geschäftsjahr 2021 lag der Zinsüberschuss der DZ HYP mit 668,7 Mio. € um 63,3 Mio. € über dem Vorjahreswert von 605,4 Mio. €. Dabei wirkt sich insbesondere die Erhöhung des durchschnittlichen Immobilienkreditbestands positiv aus, begleitet von gestiegenen Margen im Aktivgeschäft und sinkenden Zinsaufwendungen aufgrund des weiterhin niedrigen

Zinsumfelds. Ferner wurden Negativzinsen und Prämien für ein Offenmarktgeschäft bei der Bundesbank (TLTRO III) vereinnahmt. Hieraus ergibt sich in diesem Zusammenhang ein um 26,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduzierter Zinsaufwand. Mit seiner stabilen und kontinuierlichen Entwicklung zeigt der Zinsüberschuss die Steuerung des Bankbuchs, die auf eine langfristige, periodengerechte Margengenerierung ausgerichtet ist.

### ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	2021	2020
Zinsertrag	1.748,3	1.768,7
Zinsaufwand	1.083,3	1.166,5
Laufende Erträge aus Beteiligungen	0,0	0,1
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	3,7	3,1
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>668,7</b>	<b>605,4</b>

## Provisionsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr ist ein um 0,2 Mio. € auf -38,3 Mio. € verminderter Provisionsüberschuss festzustellen. Es entfielen 77,8 Mio. € (Vorjahr: 61,2 Mio. €) auf Provisionsaufwendungen für Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Dagegen wurden 27,1 Mio. € (Vorjahr: 26,4 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft vereinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Zudem konnten erstmalig 18,1 Mio. € Provisionserträge im Zusammenhang mit dem Offenmarktgeschäft generiert werden.

Provisionsergebnis aufgrund der Erwartung höherer zukünftiger Zahlungen zurückzuführen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen konnten gegenüber dem Vorjahr um 7,3 Mio. € verringert werden. Der Projektaufwand hat sich deutlich von 46,0 Mio. € im Vorjahr auf 33,4 Mio. € reduziert. Dieses lag unter anderem daran, dass im Vorjahr in Höhe von 8,5 Mio. € letztmalig Aufwendungen für die 2018 erfolgte Fusion mit der vormaligen WL BANK angefallen sind. Darüber hinaus zeigen sich bereits positive Effekte aus den umgesetzten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Fokus 2020“.

## Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 244,7 Mio. € (Vorjahr: 245,2 Mio. €) sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) liegt mit 251,3 Mio. € im Berichtsjahr auf dem Niveau des Vorjahres (251,2 Mio. €). Dabei ist der Personalaufwand mit 93,6 Mio. € um 6,8 Mio. € gestiegen. Dies ist unter anderem auf eine im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 Mio. € höhere Dotie-

Insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Zielvolumens des zu dotierenden Fonds liegt die Bankenabgabe mit 39,2 Mio. € um 6,3 Mio. € über dem Vorjahresbeitrag von 32,9 Mio. €. Entsprechend den vergangenen Jahren wurde von der 15-prozentigen Sicherheitenstellung Gebrauch gemacht, sodass vom Gesamtbeitrag in Höhe von 46,1 Mio. € neben den vorgenannten 39,2 Mio. € weitere 6,9 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €) als Barsicherheit bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt wurden.

## Sonstiges betriebliches Ergebnis

Mit 22,6 Mio. € liegen die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €) und Mieterträgen von 9,1 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) generiert werden, unter dem Vorjahreswert von 29,0 Mio. €. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,0 Mio. € auf 22,3 Mio. € (Vorjahr: 20,3 Mio. €) ist mit 1,4 Mio. € im Wesentlichen auf den erhöhten Aufzinsungsaufwand bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Das sonstige betriebliche Ergebnis ist als Saldo beider genannten GuV-Posten um 8,4 Mio. € auf 0,3 Mio. € gesunken.

## Risikovorsorge

Die Bank hat für das Kreditgeschäft insgesamt einen deutlich unter den Erwartungen liegenden Risikovorsorgeaufwand zu verzeichnen. In den Geschäftsfeldern Firmenkunden sowie im privaten Immobilienkreditgeschäft wurden Einzelwertberichtigungen von -12,6 Mio. € (Vorjahr: -13,3 Mio. €) gebildet. Für die besonders von der Corona-Pandemie betroffenen Assetklassen hat die Bank für bisher nicht konkret unterlegte Kreditrisiken -5,5 Mio. € (Vorjahr: -21,5 Mio. €) als Risikovorsorge eingestellt. Dabei handelt es sich in diesem Jahr um die Risikovorsorge für Shopping-Center. Im vergangenen Jahr lag die Betroffenheit bei Hotels und Warenhäusern. Durch das aktive Risikomanagement der Bank werden entsprechende Risiken zeitnah identifiziert und negativen Effekten begegnet. Es ergibt sich insgesamt ein Kreditrisikovorsorgeaufwand von -25,2 Mio. € (Vorjahr: -47,1 Mio. €).

Des Weiteren sind Aufwendungen für Wertpapiere von -9,7 Mio. € (Vorjahr: -2,5 Mio. €) sowie für eine im Vergleich zum Vorjahr geringeren Dotierung der Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB angefallen. Es wird insgesamt eine Risikovorsorge von -35,0 Mio. € (Vorjahr: -54,5 Mio. €) ausgewiesen. Hinsichtlich der Betroffenheit von Kunden und Kreditsicherheiten der DZ HYP durch die Hochwasserereignisse Mitte Juli 2021 in Teilen Deutschlands sind die Analysen und Abstimmungen abgeschlossen. Auf Basis der Erkenntnisse aus direkten Ansprachen von Firmenkunden mit in den potenziellen Schadensregionen gelegenen Objekten, aus Ansprachen und Rückmeldungen von Volksbanken und Raiffeisenbanken sowie auf Basis

eingegangener Schadensmeldungen und hochwasserbedingter Stundungsanliegen hat sich insgesamt keine wesentliche Betroffenheit der DZ HYP ergeben. Das Volumen der Kredite, die auf Objekten mit hochwasserbedingten erheblichen Schäden bzw. signifikant eingeschränkter Nutzbarkeit besichert sind, beläuft sich auf einen niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag, wobei überwiegend Elementarschadensversicherungen vorliegen. Darüber hinaus unterstützen öffentliche Hilfsmaßnahmen die Wiederherstellung.

## Finanzanlagesaldo

Das Abschreibungs- und Bewertungsergebnis für das MBS-Portfolio beläuft sich netto auf -6,1 Mio. € (Vorjahr: 7,5 Mio. €) und ist im Wesentlichen auf den Verkauf von zwei MBS-Wertpapieren zurückzuführen. Die übrigen Realisierungs- und Bewertungseffekte der Wertpapiere und Kreditderivate mit Dauerhaltabsicht belaufen sich netto auf 2,3 Mio. € (Vorjahr: -0,9 Mio. €). Insgesamt weist der Finanzanlagesaldo einen um 11,5 Mio. € niedrigeren Wert von -5,0 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €) auf.

## 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 sowie der unter den Planansätzen liegenden Risikovorsorgeaufwendungen übertrifft das Betriebsergebnis von 339,4 Mio. € (Vorjahr: 276,8 Mio. €) die Planungsrechnung der Bank.

## Veränderung des Fonds für allgemeine Bankrisiken

Im Geschäftsjahr 2021 wurden unter Beurteilung der besonderen Risiken des Geschäftszweigs dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 147,0 Mio. € (Vorjahr: 78,0 Mio. €) zugeführt.

## Steuern

Auf die DZ HYP entfallen Steuern von insgesamt 125,5 Mio. € (Vorjahr: 126,0 Mio. €). Darin enthalten

ist im Wesentlichen ein auf Stand-Alone Basis ermittelter Ertragsteueraufwand aus Umlagen von 124,9 Mio. € (Vorjahr: 108,6 Mio. €). Sondereffekte sind nicht zu verzeichnen gewesen (Vorjahr: 13,9 Mio. €). Die sonstigen Steueraufwendungen belaufen sich auf 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) und betreffen insbesondere Grundsteuern für die Immobilien der Bank.

ger abführt. Es errechnet sich ein Gewinn nach Steuern von 52,2 Mio. € (Vorjahr: 57,0 Mio. €), der gemäß abgestimmter Ausschüttungspolitik an die DZ BANK abgeführt wird.

Im Folgenden werden die zentralen Steuerungsgrößen der DZ HYP beschrieben:

## Ergebnisabführung

Aufgrund des sinkenden Zinsniveaus ergibt sich ein leicht verminderter Teilgewinn von 14,7 Mio. € (Vorjahr: 15,8 Mio. €), den die DZ HYP an ihre stillen Einle-

## Ausschüttungsfähiges Ergebnis

Das ausschüttungsfähige Ergebnis ist eine zentrale Steuerungsgröße zur Messung der Ertragskraft der DZ HYP und setzt sich wie folgt zusammen:

### ZUSAMMENSETZUNG DES AUSSCHÜTTUNGSFÄHIGEN ERGEBNISSES

in Mio. €	2021	2020
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	52,2	57,0
<b>Zuführung zu den Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB</b>	0,1	4,9
<b>Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB</b>	147,0	78,0
<b>Ausschüttungsfähiges Ergebnis</b>	<b>199,3</b>	<b>139,9</b>

Die positive Entwicklung der Ertragssituation der DZ HYP spiegelt sich auch in der Entwicklung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses wider und führte dazu, dass sich diese Kennzahl um 59,4 Mio. € auf 199,3 Mio. € erhöhte. Mit dieser Entwicklung lag das ausschüttungsfähige Ergebnis weit über den Erwartungen (Plan 2021: 89,0 Mio. €).

sonstigen betrieblichen Aufwands und der Summe aus Zinsüberschuss und Provisionsergebnis sowie sonstigen betrieblichen Erträgen dar. Als Gradmesser für die Effizienz eines wirtschaftlichen Handelns dient die CIR ebenfalls als zentrale Steuerungsgröße. Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die CIR von 41,9 Prozent insbesondere durch den gestiegenen Zinsüberschuss gegenüber dem Vorjahreswert von 45,5 Prozent um 3,6 Prozentpunkte verbessert und übertraf damit auch den Planwert für 2021 von 50,0 Prozent.

## Cost Income Ratio

Die Cost Income Ratio (CIR) stellt das Verhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand einschließlich des

### ZUSAMMENSETZUNG DER CIR-KOMPONENTEN

in Mio. €	2021	2020
<b>Verwaltungsaufwand</b>	251,3	251,2
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	22,3	20,3
<b>Summe der relevanten Aufwandskomponenten</b>	<b>273,6</b>	<b>271,5</b>
<b>Zinsüberschuss</b>	668,7	605,4
<b>Provisionsergebnis</b>	-38,3	-38,1
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	22,6	29,0
<b>Summe der relevanten Ertragskomponenten</b>	<b>653,0</b>	<b>596,3</b>

## Return on Equity

Eine weitere zentrale Steuerungsgröße, über die die Eigenkapitalrentabilität gemessen wird, ist der „Return on Equity“ (RoE). Dabei wird das Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen ins Verhältnis zum durch-

schnittlich gebundenen relevanten Eigenkapital (Mittel aus Bestand Berichtsjahr und Vorjahr) gesetzt. Im Berichtsjahr verbesserte sich der RoE auf 16,1 Prozent (Vorjahr: 13,9 Prozent). Damit liegt der RoE deutlich über den Planwert für 2021 von 8,0 Prozent.

### ZUSAMMENSETZUNG DES ERGEBNISSES VOR ERTRAGSTEUERN UND VORSORGEDOTIERUNGEN

in Mio. €	2021	2020
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	52,2	57,0
<b>Zuführung zu den Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB</b>	0,1	4,9
<b>Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB</b>	147,0	78,0
<b>Steueraufwand vom Einkommen und vom Ertrag</b>	125,2	125,3
<b>Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen</b>	<b>324,5</b>	<b>265,2</b>

Die konsequent verfolgte Geschäfts- und Risikostrategie der DZ HYP hat in 2021 trotz Corona-Pandemie zu einer stabilen wirtschaftlichen Situation und einer robusten Ertragslage geführt. Der verstärkte Aufbau von stillen und offenen Vorsorgereserven sowie eine

bisher unauffällige Risikolage im Zielgeschäft begleiten eine geordnete Vermögens- und Finanzlage in einem nach Einschätzung der DZ HYP tragfähigen Geschäftsmodell.

# 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 konnte die DZ HYP im Geschäftsjahr 2021 trotz Coronapandemie für sich nutzen und insbesondere aufgrund der über Plan liegenden Zinserträge einen über Plan liegenden Jahresüberschuss vor Reservendotierung und Ergebnisabführung erzielen.

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 Geschäft zu finanzieren. 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. Das 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 viele weitere Strategien, beispielsweise die Personalstrategie oder die Kreditrisikostategie. Weitere 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 erfolgt durch das Nachhaltige Produkte Gremium. Der Koordinationskreis ist 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](http://www.dzbank.de/berichte)

# 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 (so genannte „Kapital-Waiver-Regelung“). Mit dem Ziel, die Einbindung in die Risikosteuerung der DZ BANK Gruppe sicherzustellen, führt die DZ HYP den Kapital-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, 3, 4, 7, 7A und 8 der CRR, Kapitel 2 der Verordnung (EU) 2017/2402 sowie gemäß § 2a Abs. 2 KWG bestimmte Anforderungen gem. § 25a Abs. 1 KWG nicht auf Einzelinstitutsebene eingehalten werden. Im Sinne des Kapital-Waivers erfolgt die Überwachung, Sicherstellung und Offenlegung der ökonomischen und regulatorischen Kapitaladäquanz somit auf Ebene der DZ BANK Gruppe.

Mit Erstanwendungszeitpunkt 31. Dezember 2021 wurde darüber hinaus die Anwendung eines Liquiditäts-Waivers gemäß Art. 8 CRR zwischen DZ BANK und DZ HYP von der EZB genehmigt, 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 Bewertung, Steuerung, Überwachung sowie Kommuni-

kation der Risiken. Darüber hinaus ist die adäquate Unterlegung der Risiken mit Eigenkapital 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 die Expertise für die Messung, Bewertung und Steuerung der Risiken vorliegt.

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 der Geschäftsstrategie wurden ein Rahmen-dokument zur Risikostrategie sowie die jeweiligen Risikostrategien für die wesentlichen Risikoarten festgelegt.

Die Identifikation 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. Das ökonomische Kapital zum Reputationsrisiko wird über das Geschäftsrisikomo-

dell mit abgedeckt bzw. ermittelt. Für das Langlebigkeitsrisiko erfolgt die Abbildung über einen Kapitalpuffer. Die Methoden und Verfahren zur Liquiditätsrisikosteuerung werden in Abschnitt IV erläutert.

### a) Zuständigkeiten

Die Steuerung der DZ HYP erfolgt im 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 alleinige Vertretungsmacht und Geschäftsführungsbefugnis 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 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 aufsichtsrechtlichen Berichte. Der Aufsichtsrat entscheidet unter anderem über die Vorstandspersonalien und -vergütung sowie die Geschäftsordnung des Vorstands und dessen Geschäftsverteilungsplan. 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 und Mitarbeiter.

### b) Funktionen

Für die Organisation des Risikomanagements ist in der Aufbauorganisation ein Modell der drei Verteidigungslinien (sog. „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 Markt Bereichen dar. Die betroffenen Bereiche sind damit betraut, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten, diese bewusst einzugehen 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.

Dem Bereich Risikocontrolling kommt in der zweiten Verteidigungslinie eine besondere Rolle zu. Das Risikocontrolling übernimmt die Risikocontrolling-Funktion gemäß MaRisk und somit eine übergeordnete Verantwortung für die Identifikation, Messung und Bewertung, Steuerung und Limitierung sowie die Überwachung und Kommunikation von Risiken.

Der Bereich Compliance übernimmt weitere Funktionen der zweiten Verteidigungslinie. In diesem Bereich sind die Compliance-Funktionen gem. MaRisk und MaComp/WpHG sowie die Zentrale Stelle einschl. der Funktionen des Compliance-Beauftragten (MaRisk), Compliance-Beauftragten (WpHG) sowie des Geldwäschebeauftragten, der Datenschutzbeauftragte, der Informationssicherheitsbeauftragte, der Notfallmanager sowie ab 2022 auch der 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 sämtliche 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 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 darüber hinausgehenden 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 Rechnungslegungsvorschriften im Vordergrund. Sonstige Kontrollziele sind die Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit sowie die Einhaltung der für die Rechnungslegung maßgeblichen Gesetze und regulatorischen Anforderungen.

Zur Erfüllung der vorgenannten Strategie sind integrierte Geschäftsprozesskontrollen, zum Beispiel Kontrollhandlungen im Vier-Augen-Prinzip, installiert. Darüber hinaus werden Fehler durch die Einhaltung der Funktionstrennung, Zugriffsbeschränkungen, Dienstanweisungen und Plausibilisierungen mitigiert. 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 Neuprodukts 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 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 sowie die vorhandenen Liquiditätsrisiken 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 von Gegenparteien (Kreditnehmer, Emittenten, Kontrahenten) oder Bürgen sowie von Wertverlusten aufgrund einer Bonitätsverschlechterung von Kreditnehmern oder durch Marktverwerfungen. 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 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.

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

Das Kreditvolumen in der Risikosicht (das heißt inklusive Auszahlungsverpflichtung) ist im Geschäftsjahr 2021 um 1,2 Prozent auf 83,9 Mrd. € angestiegen. Das Immobilienkreditgeschäft ist überwiegend durch Grundschulden und Hypotheken besichert. Die nachstehende Abbildung stellt das Kreditvolumen der drei Geschäftsarten der DZ HYP dar:

KREDITVOLUMEN NACH GESCHÄFTSFELDERN IN MIO. €



## a) Limitsystem

Die DZ HYP verfügt über Limitsysteme zur internen Steuerung und Überwachung von Länder- und Adressenausfallrisiken. Diese stellen die Einhaltung der strategischen Vorgaben von DZ HYP und DZ BANK Gruppe sicher. Die jeweiligen Limitbeträge und deren Auslastungen können 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. Bei Limitüberschreitungen wird ein Eskalationsverfahren eingeleitet, innerhalb dessen die Rückführung in den Rahmen der Limite begleitet wird bzw. Limitüberschreitungen kompetenzgerecht – unter Berücksichtigung der Strategie von DZ HYP und DZ BANK Gruppe – genehmigt werden.

## 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 für die Entwicklung, regelmäßige Pflege und Weiterentwicklung der Ratingverfahren für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Inland; diese werden auch von zahlreichen Volks- 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, Staaten und größere Mittelstandskunden obliegt die methodische Entwicklung der DZ BANK unter Einbindung des Bundesverbandes 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 ein vereinfachtes Ratingverfahren, für das keine IRBA-Eignung beantragt wurde.

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

### KREDITVOLUMEN\*) NACH RATINGKLASSE

	<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Immobilien-</b>	<b>Kommunal-</b>	<b>Kapitalmarkt-</b>
in Mio. €	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>kreditgeschäft</b>	<b>kreditgeschäft</b>	<b>geschäft</b>
			<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Investmentgrade (Rating bis 2A)</b>	<b>80.810</b>	79.692	59.260	9.578	11.972
<b>Non Investmentgrade (Rating 2B bis 3E)</b>	<b>2.948</b>	3.105	2.612	4	332
<b>Ausfallklassen ab 4A</b>	<b>144</b>	151	111	–	33
<b>Ohne Rating</b>	<b>5</b>	0	5	–	–

\*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

Für jeden Kunden wird anlassbezogen, jedoch mindestens einmal im Jahr ein neues Rating erstellt.

### c) Intensivbetreuung und Problemkreditmanagement

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 Portfolio-basis erfolgt insbesondere anhand der folgenden Kennziffern:

- » Non Performing Loans (NPL)-Quote: Anteil des notleidenden Kreditvolumens am gesamten Kreditvolumen
- » Risikovorsorgequote: Anteil des Risikovorsorgebestands am gesamten Kreditvolumen
- » Risikodeckungsquote: Anteil des Risikovorsorgebestands am notleidenden Kreditvolumen

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

#### KREDITRISIKOKENNZAHLEN

in Mio. €	Gesamt 31.12.2021	Gesamt 31.12.2020	Veränderung in %
<b>Kreditvolumen*) (KV)</b>	<b>83.907</b>	82.949	1,2
<b>NPL-Volumen</b>	<b>144</b>	151	-4,6
<b>NPL-Quote in %</b>	<b>0,17%</b>	0,18%	-5,6
<b>Risikovorsorge**)</b>	<b>299</b>	271	10,3
<b>Risikovorsorgequote in %</b>	<b>0,36%</b>	0,33%	9,1
<b>Risikodeckungsquote in %</b>	<b>208%</b>	179%	16,2

\*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

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

### 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.

Eine regelmäßige Überwachung des EWB-Bestands und eine Berichterstattung an den Vorstand erfolgen in der monatlichen Risikovorsorge-Hochrechnung sowie im Gesamtrisikobericht.

Im Zuge der Corona-Pandemie wurden bereits in 2020 die Engagements der Assetklassen Hotel und Warenhäuser der Stufe 2 des implementierten Stufenkonzeptes nach IFRS 9 zugeordnet, um das aus dem Infektionsgeschehen und den Schutzmaßnahmen resultierende, erhöhte Ausfallrisiko ausreichend zu adressieren. Aufgrund zunehmender Unsicherheiten über einen allgemein beschleunigten Strukturwandel im Einzelhandel wurde diese Zuordnung zur Stufe 2 des IFRS 9-Stufenkonzeptes in 2021 um die Assetklasse Shoppingcenter erweitert.

## 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

Im Immobilienkreditportfolio der DZ HYP beläuft sich der Anteil der Inlandsfinanzierungen aktuell auf 96,8 Prozent (2020: 96,8 Prozent). Das Volumen der Auslandsfinanzierungen stieg 2021 um 2,6 Prozent. 93,5 Prozent des ausländischen Kreditvolumens entfallen auf die Zielmärkte Österreich, Frankreich, Großbritannien und Niederlande.

Der geschäftsmodellbedingten Ausrichtung auf Immobilienfinanzierungen wird durch eine breite Streuung innerhalb des Immobilienkreditportfolios – beispielsweise auf verschiedene Objektarten – begegnet. Das Kreditvolumen für das Immobilienkreditgeschäft verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Objektarten:

### KREDITVOLUMEN\*) IMMOBILIENKREDITGESCHÄFT NACH OBJEKTARTEN

in Mio. €	Gesamt 31.12.2021	Gesamt 31.12.2020	Veränderung in %
<b>Wohnen</b>	<b>13.062</b>	11.836	10,4
<b>Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)</b>	<b>19.353</b>	18.472	4,8
<b>Büro</b>	<b>13.507</b>	12.273	10,1
<b>Handel</b>	<b>8.987</b>	10.051	-10,6
<b>Hotel</b>	<b>2.786</b>	2.777	0,3
<b>Logistik</b>	<b>1.525</b>	1.278	19,3
<b>Sonstige</b>	<b>950</b>	1.461	-35,0
<b>Grundstücke</b>	<b>669</b>	–	–
<b>Keiner Objektart zuordenbar</b>	<b>1.149</b>	1.035	11,0
<b>Gesamt</b>	<b>61.988</b>	59.183	4,7

\*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie erfolgt für die betroffenen Assetklassen regelmäßig die Ermittlung und Überprüfung von Belastungsszenarien, die die Solidität des Portfolios der DZ HYP bisher bestätigen. Aufgrund der staatlich initiierten Schutzmaßnahmen sowie potenziell nachhaltiger, struktureller Veränderungen wurde für die Assetklassen Hotel, Warenhäuser und Shoppingcenter in 2021 ein erhöhter Grad an Unsicherheit identifiziert. Insgesamt ist die Portfolioqualität der Hotel-, Warenhaus- und Shoppingcenterfinanzierungen der DZ HYP jedoch weiterhin stabil. Für die Assetklasse Büro werden die Auswirkungen durch den verstärkten Trend zum Homeoffice auf die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach attraktiven und gut

gelegenen Büroflächen als eher moderat eingeschätzt. Das Büro als klassischer Ort der Teamarbeit und Kommunikation wird aber auch weiterhin gefragt sein.

Die seit Beginn der Corona-Pandemie, insbesondere in 2020, auf Einzelengagementebene gewährten Maßnahmen (unter anderem zeitlich befristete Aussetzungen von Tilgungszahlungen) sind zum weit überwiegenden Teil erledigt, die regulären Kapitaldienste wurden wieder aufgenommen. Insgesamt sind keine systematischen Unterschiede im Vergleich zur Bonität und dem Zahlungsverhalten in der Vor-Corona-Zeit evident und es wird davon ausgegangen, dass die Kapitaldienste generell weiterhin vertragsgemäß bedient

werden. Insgesamt sind bislang keine nennenswerten Risiken oder Auswirkungen der Corona-Pandemie schlagend geworden, können jedoch, sofern die Corona-Pandemie noch länger andauert, für nachfolgende Geschäftsjahre weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Durch das Hochwasser in Teilen Deutschlands im Juli 2021 besteht für Kreditsicherheiten und Kunden der DZ HYP insgesamt keine hohe Betroffenheit. Für als Kreditsicherheit dienende Objekte mit hochwasserbedingten erheblichen Schäden bzw. signifikant eingeschränkter Nutzbarkeit liegen überwiegend Elementarschadensversicherungen vor. Darüber hinaus unterstützen öffentliche Hilfsmaßnahmen die Wiederherstellung. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Deckungsstock evident.

Sollten zukünftig physische Klima- und Umweltrisiken eintreten, besteht jedoch die Gefahr, dass die Werthaltigkeit von Sicherheiten für Kreditengagements beeinträchtigt wird. Zudem kann die Ertragskraft der Kredit-

nehmer bei Immobilienfinanzierungen aufgrund transitorischer Effekte, wie des Wandels zu einer klimaneutralen Wirtschaft, geschmälert werden.

Darüber hinaus stellen die bestehenden internationalen (Handels-)Konflikte eine Gefahr für die globale Konjunktur dar, woraus zukünftig eine signifikante Erhöhung der Kreditrisiken resultieren kann.

#### Kommunkreditgeschäft

Im Bereich der Öffentlichen Kunden stehen insbesondere regionale Konzentrationsrisiken im Fokus der Risikoüberwachung. Dabei konnte die breite Diversifikation des Portfolios auch im Geschäftsjahr 2021 weitergeführt werden.

#### Kapitalmarktgeschäft

Der Wertpapierbestand der DZ HYP verteilt sich nach regionalen Kriterien wie folgt:

#### KAPITALMARKTGESCHÄFT (OHNE MBS): BESTAND NACH REGIONEN

in Mio. €	Gesamt 31.12.2021	Gesamt 31.12.2020	Veränderung in %
Deutschland	7.052	7.534	-6,4
Europäische Peripheriestaaten*)	3.150	3.714	-15,2
Sonstige EU-Staaten	665	786	-15,4
Sonstige Drittstaaten	782	751	4,1
Supranationals	380	396	-4,0
<b>Gesamt</b>	<b>12.029</b>	<b>13.181</b>	<b>-8,7</b>

\*) Italien, Portugal und Spanien

Das Kapitalmarktportfolio wird laufend überwacht und auf Risiken überprüft. In 2021 stand das Portfolio weiterhin unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen und fiskalischen Ausstrahleffekte bei den von der Pandemie besonders stark betroffenen Staaten. Ein Anstieg der Risikoprämien, vor allem bei den PIS-Staaten (Portugal, Italien und Spanien), wurde bislang durch umfangreiche staatliche Hilfsprogramme sowie die expansive Geldpolitik der EZB verhindert.

Die in der DZ HYP im Staatsfinanzierungsportfolio bestehenden Konzentrationsrisiken bei Wertpapieren mit Schuldnern aus den PIS-Staaten konnten in 2021 durch Nutzung von Marktopportunitäten reduziert werden. Aktuell weist das PIS-Portfolio (ohne MBS) eine Duration von 8,4 Jahren auf. Bei nennenswerten Kreditausfällen oder Gläubigerbeteiligungen in diesen Beständen könnte für die DZ HYP die Notwendigkeit entstehen, die im Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der DZ BANK kodifizierte Verlustausgleichspflicht in Anspruch zu nehmen. In der Annahme weiterhin volatiler Märkte wird jedoch unverändert

nicht von einem Ausfall im Kapitalmarkt-Portfolio ausgegangen.

### 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 Zinsänderungsrisiko, 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 Organisationseinheit Treasury werden durch das Marktrisikocontrolling monatlich über die Limitauslastung des im Konzernmodell berechneten Risikobeitrags und täglich über die Auslastung der implementierten Sensitivitätslimite informiert. Für den Fall

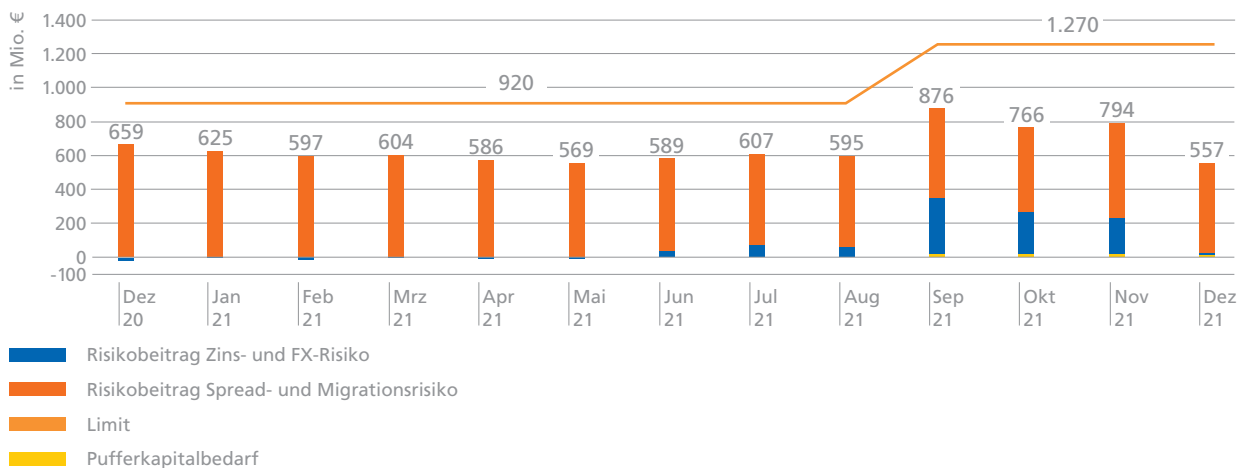
des Erreichens bestimmter Schwellenwerte sind im Rahmen eines mehrstufigen Eskalationsverfahrens die Eskalationswege und die dann einzuleitenden Maßnahmen festgelegt worden. Im Berichtsjahr waren keine Eskalationen notwendig.

Zur Quantifizierung des Marktpreisrisikos werden Zinssensitivitäten, das heißt theoretische Barwertveränderungen bei simulierten Zinsveränderungen täglich berechnet. Das Berichtsjahr 2021 war in den Zinssensitivitäten nur durch geringe Schwankungsbreiten auf niedrigem Niveau gekennzeichnet. Die für die Zinssensitivitäten geltenden Gesamtlime wurden stets eingehalten. Die Angemessenheit des Risikoquantifizierungsverfahrens wird analog zur Vorgehensweise in den anderen Risikoarten jährlich überprüft und das Vorgehen gegebenenfalls angepasst. Stress-Szenarien, die auch die von der BaFin festgelegten Szenarien zur Überwachung der Zinsänderungsrisiken des Anlagebestandes (RS 06/2019) beinhalten, werden regelmäßig im Konzernmodell von der DZ BANK berechnet.

Die Corona-Pandemie hatte im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 keinen wesentlichen Einfluss auf die Marktpreisrisiken.

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.

#### RISIKOBEITRAG FÜR ZINS-, FX-, SPREAD- UND MIGRATIONSRISSIKO IN DER KONZERNBEITRAGSPERSPEKTIVE



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 die DZ HYP zur Aufrechterhaltung der Zahlungsbereitschaft notwendige Gelder effektiv nicht mehr aufnehmen kann. Das Liquiditätsrisiko wird damit als Zahlungsunfähigkeitsrisiko verstanden. Das Liquiditätsrisiko erwächst hierbei aus dem zeitlichen und betragsmäßigen Auseinanderfallen der Zahlungsmittelflüsse und wird in wesentlichem Maße durch andere Risikoarten wie zum Beispiel das Marktpreis- oder Reputationsrisiko beeinflusst. Die Ermittlung der Liquiditätslage erfolgt entsprechend den aufsichtsrechtlichen Vorgaben sowie den Geschäftsanforderungen auf täglicher Basis unter Einbindung der DZ BANK.

Aufgrund der hohen Liquiditätsreserven der DZ HYP waren keine gesonderten Maßnahmen durchzuführen, um Auswirkungen der Corona-Pandemie zu mitigieren.

Als Basis der Steuerung der ökonomischen Liquidität stellt das Marktpreis- und Liquiditätsrisikocontrolling

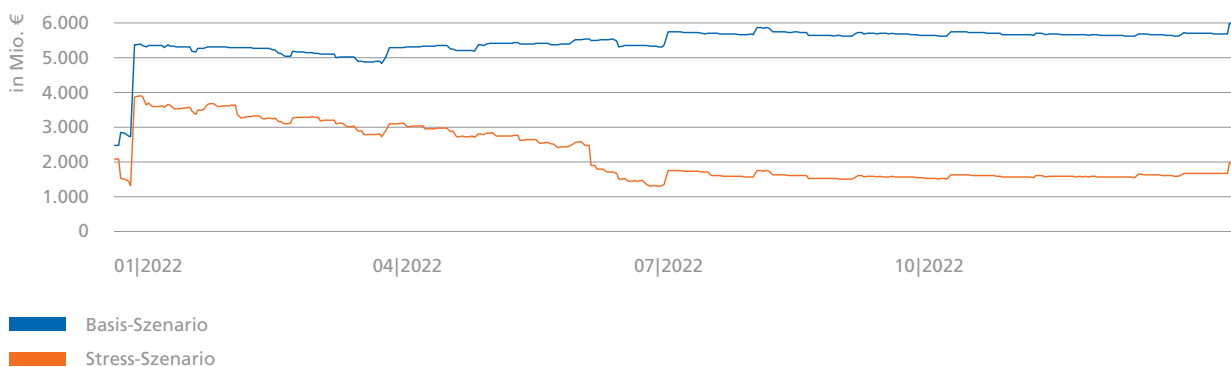
dem Bereich Treasury geschäftstäglich eine differenzierte Übersicht über die sich aus dem Ablauf der Bestände zukünftig ergebenden Liquiditätsströme in Form von Cashflows sowie Kapitalablauf- und Zinsbindungsbilanzen zur Verfügung. Sollte sich aus dem Vergleich der Daten mit den festgelegten Limiten Eskalationsbedarf ergeben, folgt dieser einem vorgegebenen Ablauf und mündet ggf. in eine Inkraftsetzung der Liquiditäts-Notfallplanung. Im Jahr 2021 waren keine Eskalationen notwendig.

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

Dem Vorstand wird darüber hinaus eine Übersicht des Liquiditätsüberschusses nach Stress-Szenarien 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

ERWARTETE LIQUIDITÄT PER 12/2021





Unternehmenskrise möglichen Veränderungen der Liquiditätsablaufbilanz und der Liquiditätsreserven werden für insgesamt vier Stress-Szenarien simuliert:

- » Schwerwiegende Unternehmenskrise der DZ BANK Gruppe
- » Herabstufung der DZ BANK Gruppe um eine Stufe
- » Weltweite Wirtschaftskrise
- » 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 2021 durchgängig Werte oberhalb des Limits von null auf. Das Szenario-Set wird durch die quartalsweise Durchführung inverser Stresstests komplettiert.

Das Liquiditätsrisikomodell sowie das Notfallkonzept werden jährlich im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung überprüft und – sofern notwendig – angepasst.

Das Refinanzierungsrisiko bezeichnet die Gefahr eines Verlusts, der aus einer Verschlechterung des Liquiditäts-Spreads (als Teil des Eigenemissions-Spreads) der DZ HYP entstehen kann. 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 2021 über die Aufnahme ungedeckter Liquidität im Wesentlichen bei der DZ BANK sowie durch die Emission von Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefen, die hauptsächlich durch Kontrahenten außerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe erworben wurden.

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 Abschlägen 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 implizit berücksichtigt.

Für die aufsichtsrechtliche Überwachung der Liquiditätssituation der Bank werden auf Einzelinstitutsebene monatlich die Liquiditätsdeckungsquote (LCR) und die langfristig ausgerichtete strukturelle Liquiditätsquote (NSFR) ermittelt. Beide Quoten wiesen im Berichtsjahr durchgängig Werte größer 100 Prozent (jeweilige aufsichtsrechtliche Mindestquote) aus.

in %	Dezember 2021	September 2021	Juni 2021	März 2021
<b>LCR Monatsultimo</b>	205	217	174	236
<b>NSFR Monatsultimo</b>	113	115	113	114

Der für die DZ BANK und die DZ HYP beantragte Liquiditäts-Waiver wurde am 16. Dezember 2021 mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 durch die EZB genehmigt. Die regulatorischen Liquiditätskennziffern LCR und NSFR sind damit nur noch auf Ebene der neu gebildeten Liquiditätsuntergruppe bestehend aus DZ BANK und DZ HYP einzuhalten. Zur Bedienung von internen und externen Berichtspflichten werden die steuerungsrelevanten Kennzahlen LCR und NSFR jedoch auch weiterhin auf Einzelinstitutsebene limitiert, gesteuert und berichtet.

## V) Operationelles Risiko

Die DZ BANK Gruppe versteht unter dem operationellen Risiko die Gefahr von Verlusten, die durch menschliches Verhalten, technologisches Versagen, Prozess- oder Projektmanagementschwächen oder externe Ereignisse hervorgerufen werden. Das Rechtsrisiko ist in dieser Definition eingeschlossen.

Die Abschätzung des Kapitalbedarfs aus operationellen Risiken im Rahmen der Ermittlung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittelanforderungen erfolgt auf Gruppenebene nach dem Standardansatz der CRR. Aufgrund der Kapital-Waiver-Regelung erfolgt keine eigenständige Ermittlung in der DZ HYP, sondern die Daten der DZ HYP fließen in die Berechnung der DZ BANK Gruppe ein. 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 fließen in das ökonomische Modell der DZ BANK ein und verbreitern hier die Datenbasis.

Die Entwicklung der Verluste aus operationellen Risiken verläuft nicht stetig. Das Gesamtrisikoprofil ergibt sich vielmehr aus dem langjährigen Verlustaufkommen und ist von wenigen großen Verlusten geprägt. Folglich sind Vergleiche der Nettoverluste der Berichtsperiode mit jenen der Vorjahresperiode nicht aussagekräftig. Daher wird auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet. Im Berichtsjahr wurden 29 Verluste mit einem erfolgsrelevanten Nettoschaden von 492 Tsd. € erfasst. In die Op-Risk-Datenbank (ORC) wurde bereits in 2020 ein Sammelschaden aufgenommen, in welchem die unmittelbaren Corona-bedingten Verluste aufgenommen wurden. Dieser wurde in 2021 weitergeführt. Hierbei handelt es sich größtenteils um Stornokosten für ausgefallene Veranstaltungen.

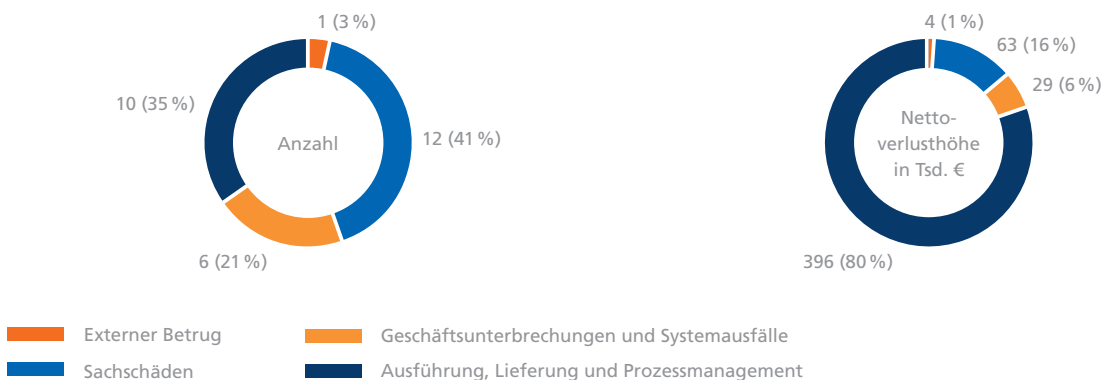
Zur rechtzeitigen Identifikation von operationellen Risiken im Sinne eines Frühwarnsystems werden in der DZ HYP 155 Risikoindikatoren entlang der CRR-Ereigniskategorien (zum Beispiel Systemausfälle, Betrugsfälle, Sachschäden) regelmäßig erhoben und mittels eines Ampelverfahrens ausgewertet. Auch im Jahr 2021 resultierten keine signifikant erhöhten operationellen Risiken aus der Überwachung der Risikoindikatoren. Allerdings lag zeitweise ein erhöhtes operationelles Risiko

aus Personalfluktuations vor. Dieses konnte durch externe Unterstützung, umfangreiche Neueinstellungen von Mitarbeitern sowie eine ressourcenangepasste Aufgabensteuerung innerhalb der Bereiche ohne Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb aufgefangen werden. Die weit überwiegende Anzahl der Risikoindikatoren wies im Laufe des Jahres 2021 keine Risiken aus.

Grundsätzlich wird das Verfahren des szenariobasierten „Risk Self Assessment“ jährlich durchgeführt. Auf Basis von Risiko-Szenarien werden 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 durch die DZ BANK entwickelte ökonomische Risikomodell auf Gruppenebene ein. Im Jahr 2021 wurde die Durchführung eines „Risk Self Assessment“ in Abstimmung mit der DZ BANK in der DZ HYP ausgesetzt, es wurden die Szenarien aus dem Vorjahr verwendet. Zusätzlich erfolgt eine quartalsweise Überprüfung der gewählten Szenarien hinsichtlich der Relevanz. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf wesentliche Änderungen in der Risikobewertung.

Die Corona-Pandemie hat zu einer zwischenzeitlich nahezu vollständigen Verlagerung des Geschäftsbetriebs ins Home Office geführt. Die antizipierten, damit verbundenen operationellen Risiken (zum Beispiel Performance und Stabilität in der technischen Infrastruktur) sind bislang nicht eingetreten und die erforderliche Arbeitsfähigkeit ist, gegenüber dem Normalbetrieb, weiterhin durchgängig gegeben.

OPRISK-SCHADENSFÄLLE 2021



### IT-Risiko

Im Rahmen der digitalen und analogen Verarbeitung von Informationen können Informations- und IT-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 reportet. Die hierfür zugrunde liegende Risikobewertungsmethodik der DZ HYP für IT-Risiken wird zentral vom IT-Risikomanagement in Abstimmung mit dem Informationssicherheitsbeauftragten bereitgestellt.

Die vom 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 zugrunde liegenden Bedrohung und der Ausnutzbarkeit einer vorliegenden Schwachstelle durch eine Bedrohung für ein Asset erhoben. Der zugrunde liegende Bedrohungskatalog bezieht Erkenntnisse aus dem Cyber Risk Radar der DZ BANK Gruppe ein und enthält Bedrohungen, die durch Cyber-Angriffe 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 sowie unter Einbeziehung anderer relevanter Organisationseinheiten (zum Beispiel dem Rechtsbereich) im Rahmen der Risikoanalyse für das Outsourcing vorgenommen. Diese Risikoanalyse wird anlassbezogen, jedoch bei wesentlichen und kritischen Auslagerungen mindestens einmal

jährlich und bei sonstigen Auslagerungen alle drei Jahre überprüft und aktualisiert. Die entsprechende Wesentlichkeitsprüfung erfolgt für alle Auslagerungen jährlich.

### 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 analog zur Beteiligungsrisikomessung der DZ BANK. Der Risikokapitalbedarf wird dabei auf Basis eines Varianz-Kovarianz-Ansatzes als „Value at Risk“ mit einer Haltedauer 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, 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 Verluste nicht begegnet werden kann.

Die Berechnung des Risikobeitrags für das Geschäftsrisiko der DZ HYP erfolgt durch die DZ BANK. Dabei wird der Risikokapitalbedarf als Earnings at Risk (EaR) im 1-Jahres-Horizont zum vorgegebenen Konfidenzniveau unter Beachtung der Definition der ökonomischen Risikodeckungsmasse ermittelt.

### IX) Langlebighkeitsrisiko

Aus dem Bereich des versicherungstechnischen Risikos ist in der DZ HYP für Risiken aus Pensionsverpflichtungen, die von der DZ HYP für Mitarbeiter gebildet worden sind, das Langlebighkeitsrisiko relevant. Das Langlebighkeitsrisiko 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 Langlebighkeitsrisiko unterliegenden Versicherungsverträge wird das Risiko über eine Erhöhung der Langlebighkeit um 20 Prozent abgebildet. Die Abbildung des Risikos erfolgt über einen zentralen Pufferkapitalbedarf auf DZ BANK Gruppenebene.

### X) 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. Die BaFin hat der DZ HYP mitgeteilt, dass die vom Einheitlichen Abwicklungsgremium (Single Resolution Board) für die DZ HYP festgelegten Mindestanforderungen an die internen MREL-Quoten ab dem 1. Januar 2022 verbindlich einzuhalten sind. Aufgrund der Zugehörigkeit zur DZ BANK Gruppe ist die DZ HYP selbst keine Abwicklungseinheit und unterliegt daher den Anforderungen an die interne MREL. 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 im zweiten Halbjahr 2021 erfolgreich interne MREL-fähige Verbindlichkeiten in Höhe von 700 Mio. € emittiert, die ausschließlich von der DZ BANK erworben wurden, um zu gewährleisten, jederzeit die Mindestanforderungen an die interne MREL ab dem 1. Januar 2022 einhalten zu können.

### XI) ESG-Risikofaktoren

Unter ESG-Risiken (Nachhaltigkeitsrisiken) werden Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt („E“ für Environment), Soziales („S“) oder Unternehmensführung („G“ für Governance) verstanden, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können. In der DZ BANK Gruppe werden ESG-Risiken nicht als eigene Risikoart aufgenommen, sondern als Treiber wesentlicher Risikoarten erachtet, die im Rahmen des ICAAP gesteuert und mit Kapital unterlegt werden. Die Evaluierung der ESG-Risikofaktoren war ein Schwerpunkt der im Geschäftsjahr gruppenweit durchgeführten Risikoinventur.

## XII) Zusammenfassung

Das Management von Chancen und Risiken der DZ HYP ist integraler Bestandteil des strategischen Planungsprozesses der DZ BANK Gruppe. In allen Risikofeldern kommen nach Einschätzung des Vorstands angemessene Steuerungs- und Controlling-Instrumente zum Einsatz, die sukzessive verfeinert und weiterentwickelt

werden. Die im Berichtsjahr aufgetretenen Herausforderungen aus den Auswirkungen der Corona-Pandemie konnten durch ein effektives und nachhaltiges Risikomanagement minimiert werden. Die Chancen der voraussichtlichen Entwicklung der DZ HYP stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den eingegangenen Risiken. Eine Bestandsgefährdung der DZ HYP ist nicht zu erkennen.

# PROGNOSEBERICHT

## Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

Der Prognosebericht sowie weitere Teile des Geschäftsberichts enthält 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. Deshalb 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 der Corona-Pandemie und geopolitische 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 globale Problem einer hohen Staatsverschuldung, insbesondere in Verbindung mit der Corona-Pandemie, noch nicht gelöst ist und fortwährender Reformmaßnahmen bedarf. Insofern beabsichtigen die G20 Staaten, unter anderem durch die Mindeststeuer, der Problematik aktiv entgegenzutreten.

## Prognosegüte

Die wirtschaftliche Entwicklung der DZ HYP lag im Geschäftsjahr 2021 oberhalb der prognostizierten Werte. Dieses betrifft unter anderem die Steigerung des Immobilienkreditbestands bei weiterhin auskömmlichen Kreditmargen. Das Provisionsergebnis übertraf die Erwartungen bei Weitem. In Summe lag das Zins- und Provisionsergebnis um 18,9 Prozent über Plan. Wesentlicher Faktor dafür waren Zinsen, Prämien und Provisionen für ein Offenmarktgeschäft mit der Bundesbank. Das für Immobilien nach wie vor insgesamt positive gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland hat erneut dazu geführt, dass die konkreten Einzelwertberichtigungen sowie Pauschalwertberichtigungen in Summe unter dem nach Standardrisikokosten bemes-

senen Prognosewert lagen. Auch unter Berücksichtigung von Risikoaufschlägen für etwaige Risiken aus der Corona-Pandemie blieb die Risikovorsorge unter den Erwartungen. Insgesamt stellt sich die Prognosegüte der DZ HYP als robust dar. Die erneut per saldo positiven Planabweichungen bestätigen zudem den konservativen Charakter der Planungsrechnungen der Bank.

## 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

In einem schwierigen internationalen Umfeld mit globalen Risiken ist die deutsche Wirtschaftskraft 2021 nach dem von der Corona-Pandemie geprägten Vorjahr gewachsen. Mit Blick auf das kommende Jahr wird davon ausgegangen, dass neben den staatlichen Stützungsmaßnahmen Nachholeffekte durch pandemiebedingt unterlassene Investitionen und Konsumausgaben positive wirtschaftliche Effekte zur Folge haben werden und das Wachstum weiter antreiben.

Die dadurch entstandenen makroökonomischen Effekte und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt unterliegen fortgesetzten Unsicherheiten. Es besteht das Risiko von sinkenden Preisen im Immobiliensektor. Eine belastbare Vorhersage ist aktuell weiterhin nicht vollumfänglich möglich. Angesichts des unverändert starken Anlagedrucks der Investoren geht die DZ HYP davon aus, dass das Transaktionsvolumen weitestgehend stabil bleiben dürfte. Insgesamt lässt sich festhalten, dass sich sowohl der deutsche Wohn- als auch der Gewerbeimmobilienmarkt bisher robust gezeigt haben.

Die Nachfrage nach privaten Wohnimmobilien ist trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten nach wie vor hoch. Die Kaufpreise sind 2021 weiter gestiegen. Die Assetklasse Wohnen hat sich im bisherigen Verlauf der Corona-Pandemie somit als stabil erwiesen. Dies wird sich nach

aktueller Einschätzung unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung aller Voraussicht nach fortsetzen, jedoch mit abnehmender Intensität der Wachstumsraten.

Der Anfang des Jahres 2022 beschlossene Förderstopp für energieeffizientes Bauen kam zum Teil unerwartet. Die DZ HYP geht aktuell davon aus, dass dies nicht zu einer nachträglichen Beeinträchtigung des Neugeschäfts führt. Die weitere Beurteilung der Auswirkungen wird erst mit der entsprechenden Neuauflage der Förderprogramme möglich sein.

Bei den Gewerbeimmobilien zeigt sich ein differenziertes Bild. Im Einzelhandel ist eine rückläufige Flächenachfrage angesichts des zunehmenden Online-Handels und der Bereinigung von überdimensionierten Filialnetzen im Non-Food-Bereich zu erwarten. Dies wird sich in absehbarer Zeit in sinkenden Mieten und einer geringeren Verkaufsflächennachfrage bzw. einer zunehmenden Nachfrageverdichtung auf die 1A-Lagen manifestieren. Im Hotelbereich lag die Auslastung im Jahr 2021 weiterhin spürbar unter den Zahlen vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Mittelfristig ist von einer Erholung der Bettenachfrage durch einen wieder zunehmenden Tourismus und eine höhere Anzahl von Geschäftsreisenden auszugehen, obgleich insbesondere im Geschäftsbereich die Reiseaktivitäten aufgrund einer geringeren Anzahl von Präsenztreffen und einer Zunahme von Videokonferenzen geprägt sein dürften.

Die Büromärkte sollten kurzfristig nicht unter Druck geraten und sich stabil zeigen. Mittel- bis langfristig geht die DZ HYP davon aus, dass der Trend zur Heimarbeit als Ergänzung zum Büroarbeitsplatz fortbestehen wird. Dennoch werden die Auswirkungen auf die künftige Marktentwicklung für attraktive und gut gelegene Büroflächen vor dem Hintergrund ihrer hohen Bedeutung für die Kommunikation in den Unternehmen als moderat eingeschätzt. Logistik erweist sich angesichts des zunehmenden Online-Handels als eine stark nachgefragte Asset-Klasse. In diesem Segment ist mit einer weiterhin hohen Flächennachfrage sowie steigenden Preisen und Mieten zu rechnen.

Bei den gehaltenen Sicherheitenwerten in Form von Grundpfandrechten an Immobilien sind durch die Corona-Pandemie gegenwärtig keine systematischen wesentlichen Verschlechterungen der Sicherheitenwerte zu beobachten. Eventuelle Bewertungsabschlüsse an

Immobilien, welche als Sicherheiten gehalten werden, unterliegen unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung der Corona-Pandemie einer laufenden Überwachung. Eventuelle Rückgänge bei den Immobiliensicherheiten infolge der Pandemie können zum Beispiel durch niedrige Zinsen, geringe Leerstände und konservative Finanzierungsstrukturen abgefedert werden.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie haben die Kommunen auch im Jahr 2021 belastet. Dennoch haben die Gemeinden nach vorläufigen Berechnungen das Haushaltsjahr mit einem kleinen Finanzierungsüberschuss abgeschlossen. Trotz des aktuell vorgesehenen Wegfalls der Gewerbesteuerkompensation ist weiterhin – auch aufgrund der erneut unter Beweis gestellten hohen Systemunterstützung in Deutschland – von einer signifikanten Unterstützungsbereitschaft durch den Bund und die Bundesländer auszugehen. Aus aktueller Sicht werden keine nennenswerten Auswirkungen der Pandemie auf das Kommunalkreditportfolio erwartet. Der Wettbewerb um Kommunalfinanzierungen bleibt weiterhin hoch.

Vor allem die Corona-Pandemie und politischen Risiken stellen die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Hierbei sind insbesondere die Entwicklungen der Staatsfinanzen der europäischen Peripheriestaaten, die aus dem nunmehr durchgeführten Brexit und den damit verbundenen möglichen Handelseinschränkungen bzw. Rechtsunsicherheiten sowie geopolitische Risiken zu nennen. Die EZB wird vor diesem Hintergrund die unterstützende Geldpolitik fortsetzen und jederzeit bedarfsgerecht Maßnahmen ergreifen.

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

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen plant die DZ HYP bei unverändert konservativer Risikostrategie in dem von ihr verfolgten langfristigen Geschäft, zyklische Spitzen nach Möglichkeit zu vermeiden. Außerdem werden keine Erfolgsbeiträge aus offenen Zins- oder Währungspositionen kalkuliert, sodass die Veränderungen der relevanten Marktparameter keinen

nennenswerten Einfluss auf die Ergebnisplanung der Bank haben. 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 27.10.2021 von der Europäischen Kommission vorgelegt und befinden sich aktuell im Konsultationsverfahren. Simulationsrechnungen der Reforminhalte zeigen für die DZ HYP nur geringfügige direkte Auswirkungen auf die Berechnung der risikogewichteten Aktiva nach dem IRB-Ansatz. Durch die erhöhten Eigenkapitalanforderungen für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im überarbeiteten KSA-Ansatz werden jedoch erhöhte Kapitalanforderungen durch den Capital Floor für die DZ HYP erwartet. Die Regelungen zum Capital Floor werden gemäß aktuellem Gesetzesentwurf beginnend mit dem Jahr 2025 mit einem Phase-in bis zum Jahr 2030 wirksam. Der Outputfloor ist allerdings nur auf höchster konsolidierter Ebene einzuhalten. Gemeinsam mit der Konzernmutter werden die neuen aufsichtlichen Anforderungen laufend analysiert.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beabsichtigt, einen antizyklischen Kapitalpuffer für die risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen und einen sektoralen Systemrisikopuffer hinsichtlich der risikogewichteten Aktiva auf mit Wohnimmobilien besicherte Kredite einzuführen. Die Auswirkungen daraus werden aktuell zusammen mit der DZ BANK untersucht, dabei wird der vorhandene Eigenkapital-Waiver berücksichtigt.

Unter der Prämisse, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie kurzfristig eingedämmt werden, wird erwartet, dass die DZ HYP im Immobilienfinanzierungsgeschäft 2022 voraussichtlich Neugeschäftsabschlüsse von nahezu 12 Mrd. € bei auskömmlichen 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 668 Mio. € liegen.

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

Die zukünftige Entwicklung des Verwaltungsaufwands hängt nicht zuletzt von den steigenden Anforderungen der Regulatorik ab, deren Umsetzung weiterhin die Personal- und IT-Kosten unter Druck setzen wird. Insgesamt erwartet die DZ HYP 2022 einen leicht steigenden Verwaltungsaufwand.

Die Kreditrisikovorsorge wird mit individuellen, dem Geschäftsmodell angemessenen Standardrisikokosten kalkuliert und im Planungshorizont grundsätzlich mit einem oberen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag prognostiziert. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie wird 2022 mit einer Kreditrisikovorsorge von mehr als dem doppelten Wert des laufenden Jahres ausgegangen. Insgesamt wird den zu erwartenden akuten Ausfallrisiken auf konservativer Basis Rechnung getragen.

Das MBS-Portfolio wird durch ein enges Risikomanagement, regelmäßige Einzelanalysen und umfangreiche Stresstest-Simulationen intensiv überwacht. Die Entwicklung der wesentlichen Risikofaktoren lässt eine Stabilisierung auf dem erreichten Niveau erkennen. Die dauerhaften Ausfallrisiken dieses Bestands sind im Rahmen einer 5-Jahres Prognose erhoben und angemessen in den Planungsrechnungen der Bank berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklung der einzelnen Erfolgsgrößen – insbesondere aufgrund der konservativ prognostizierten Risikovorsorge – geht die DZ HYP davon aus, dass die zentralen Steuerungsgrößen nicht das Niveau des Berichtsjahres halten werden. Für 2022 wird ein stark rückläufiges ausschüttungsfähiges Ergebnis erwartet, das weiterhin mit über 100 Mio. € prognostiziert wird. Die Konservativität unserer Planung schlägt sich ebenfalls in den Kennzah-



len CIR und RoE nieder, beide Kennzahlen werden sich voraussichtlich deutlich gegenüber dem Berichtsjahr verschlechtern.

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.

Die DZ HYP ist eine führende Immobilien- und Pfandbriefbank in Deutschland mit einem kundensegment-spezifischen sowie individualisierten Angebot und Ver-

triebsansatz in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden. 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 umfangreiches 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.

# MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

## Personalarbeit in besonderen Zeiten

Leistungsfähige und zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Basis für den Geschäftserfolg der DZ HYP. Die Personalpolitik der Bank zielt drauf ab, den Beschäftigten ein Arbeitsumfeld zu bieten, das diese Basis gewährleistet.

## Durchführung der Online-Mitarbeiterbefragung „Puls Check“

Ende 2020 hat die Bank mit der Online-Mitarbeiterbefragung „Puls Check“ die Belegschaft nach ihrer Zufriedenheit befragt. Im März 2021 hat der Vorstand die Ergebnisse vorgestellt. Im Anschluss daran haben die einzelnen Bereiche der Bank eine differenzierte Auswertung erhalten. Diese wurden in den jeweiligen Teams besprochen, die daraus für sich Schlüsse gezogen und erste Maßnahmen abgeleitet haben.

Die Ergebnisse haben bestätigt, dass die DZ HYP unverändert ein guter Arbeitgeber ist. Die Bank bietet ein Umfeld, in dem die Beschäftigten gerne und mit hohem Engagement arbeiten. Insbesondere das tägliche Erleben, die eigenen Aufgaben, die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen sowie mit der jeweiligen Führungskraft sind mit hohen Zufriedenheitswerten versehen. Auch den Umgang mit der Corona-Pandemie und den kurzfristigen Wechsel in das Homeoffice bewerteten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als sehr gut gelungen. Inmitten einer sich verändernden Arbeitswelt wurde darüber hinaus auch ein Wunsch nach Orientierung deutlich. Dies äußerte sich in Fragen zur strategischen Ausrichtung und Digitalisierung verbunden mit solchen zur Zukunftsorientierung und Wettbewerbsfähigkeit der Bank.

## Start des Kulturprojekts

Ende 2021 hat die DZ HYP ein Kulturprojekt initiiert. Auslöser dafür waren die Ergebnisse des Puls Checks. Die Antworten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kreisten unter anderem um die Fragen, wer die DZ HYP

ist und wofür sie steht. Die Befragung hat zudem ergeben, dass es den Beschäftigten wichtig ist, ein Wir-Gefühl zu schaffen. Darüber hinaus wüssten sie gerne, wie die neuen Arbeitsformen ihre Zukunft beeinflussen und was für eine ganzheitliche Ausrichtung der Bank benötigt wird. Ziel des Kulturprojekts ist insofern, Antworten auf die Fragen nach der zukünftigen Grundausrichtung der DZ HYP zu finden, um für Kunden und Belegschaft gleichermaßen attraktiv zu bleiben. Im Dezember fand eine erste „Kulturwerkstatt“ unter Beteiligung interessierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Das Projekt wird 2022 fortgesetzt.

## Hybrides Arbeiten in der DZ HYP

Die Corona-Pandemie führte im ersten Lockdown 2020 zu einem nahezu vollständigen Wechsel in das mobile Arbeiten von zu Hause. Diesen Schritt haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Puls Check als gut gelungen bewertet. Insofern stellte sich die Frage, wie sich die Zusammenarbeit in der DZ HYP zukünftig darstellen wird. Dies hat die Bank mit einer Betriebsvereinbarung zum hybriden Arbeiten im Geschäftsjahr 2021 geregelt und damit eine Veränderung initiiert. Zukünftig sollen neben dem Arbeiten in Präsenz vermehrt Möglichkeiten nutzbar werden, den Beruf und die private Lebensführung besser in Einklang zu bringen. Diese Veränderung ist ein erster kulturrelevanter Schritt hin zu einem „New Normal“.

## Weiterentwicklung der Employer Branding-Aktivitäten

Neben der Bindung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist ein guter Zugang zu qualifizierten und talentierten Fach- und Führungskräften sowie zu jungen Talenten wichtig. Die voranschreitende Digitalisierung und die demografische Entwicklung führen zu einer zunehmenden Wettbewerbsintensität bei der Personalgewinnung. Eine starke Arbeitgebermarke mit überzeugenden Botschaften ist hilfreich für eine gute Positionierung im Markt. Die 2020 bereits begonnene Weiterentwicklung der Arbeitgebermarke wurde im Berichtsjahr um ein weiteres, wichtiges Element ergänzt: die Frage nach der unternehmerischen Grundausrichtung. Neben sehr guten Innenstadtlagen und zahlreichen Benefits hat die DZ HYP insbesondere hier die Möglichkeit, sich im Wettbewerb zu differenzieren.

Um passende Profilthemen zu finden, fanden 2021 zunächst drei Branding-Werkstätten statt, an denen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beteiligt haben. Auf Basis der Ergebnisse wurden drei starke Profilthemen identifiziert:

- » Sozialer Umgang: Wohlfühlen fördert unsere Leistung.
- » Innere Stärke: Wir kennen kein schlechtes Wetter.
- » Aspiration: Wir sind Zusammenwirklicher.

Zusammen genommen bilden die drei Profilthemen die „Leistungsgemeinschaft“. Diese wird ab 2022 Gegenstand der Kommunikation der Arbeitgebermarke sein, mit der die Bank sich weiter attraktiv positionieren will.

### Ausbildung und Nachwuchsförderung

Um den zukünftigen Herausforderungen und veränderten Kompetenzerfordernissen mit qualifizierten Young Professionals begegnen zu können, setzt die DZ HYP darauf, Talente zielgerichtet auszubilden. Im Rahmen des Demografiekonzepts verstärkt die Bank daher ihre Ausbildungsaktivitäten. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Auszubildende und zwei duale Studierende 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 of Arts in Banking & Finance angeboten. Die DZ HYP arbeitet seit 2021 mit einem neuen Bildungspartner, der Akademie für Bankwirtschaft in Hannover, zusammen. Im Berichtsjahr hat die Bank am Standort Münster drei Auszubildende und am Standort Hamburg einen Auszubildenden in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Zudem wurde die berufliche Ausbildung qualifizierter Hochschulabsolventen weiter ausgebaut. Neben dem seit 2010 etablierten Trainee-Programm im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung wurde ein weiteres im Bereich IT eingeführt. Mit dieser Ausbildung sollen junge Nachwuchskräfte für eine Übernahme in verschiedenen Fachabteilungen der IT qualifiziert und somit neue Kompetenzen für die DZ HYP gewonnen werden. Der im Oktober 2020 gestartete Trainee-Jahrgang im Bereich gewerbliche Immobilienfinanzierung hat die Ausbildung im Berichtsjahr mit wechselnden Einsätzen in verschiedenen Fachabteilungen sowie

Hospitationen und der Teilnahme an der DZ HYP Immobilienakademie erfolgreich fortgeführt. Neben der Einführung des IT-Traineeprogramms sind weitere Programme zur Entwicklung von Nachwuchskräften in regulatorischen Bereichen der Bank in Planung. Für das „Faire Trainee-Programm“ wurde die DZ HYP 2021 von „Trendence und Absolventa“, der führenden Jobbörse im Online-Bereich für junge Akademiker, erneut ausgezeichnet.

### Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die bestehenden Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) hat die DZ HYP im Berichtsjahr fortgeführt. Bedingt durch die Corona-Pandemie konnten diese teilweise jedoch nur eingeschränkt angeboten werden. Die Betriebsärzte standen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unverändert zu festen Sprechstunden zur Verfügung. Auch die jährliche betriebliche Gripeschutzimpfung wurde an den Standorten Hamburg und Münster wie geplant durchgeführt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Immobilienzentren der Bank hatten die Möglichkeit, sich in den Gesundheitszentren der B.A.D. GmbH vor Ort impfen zu lassen. Insgesamt wurde eine höhere Nachfrage als in den Vorjahren verzeichnet. Auch das Betriebliche Eingliederungsmanagement hat die DZ HYP fortgeführt. In Kooperation mit der DZ BANK wurden im Sommer 2021 Corona-Impfungen angeboten und in Zusammenarbeit mit den Helios-Kliniken durchgeführt.

Seit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 haben die Beschäftigten der DZ HYP außerdem die Möglichkeit, die digitalen Angebote des Kooperationspartners „Fitness First“ zu nutzen, um auch am heimischen Arbeitsplatz Bewegung in den Alltag zu integrieren. Seit Beginn des Berichtsjahrs ist „Bäderland Hamburg“ ein weiterer Kooperationspartner der DZ HYP. Die Beschäftigten erhalten mit Corporate Benefits Tickets vergünstigten Eintritt zu allen Bäderland-Standorten in Hamburg. Zudem stehen verschiedene Angebote zur Verfügung, die darauf ausgerichtet sind, die mentale Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhalten oder zu verbessern. Hierzu zählt unter anderem die Bezuschussung ausgewählter Meditations- und Achtsamkeits-Apps. Abgerundet wird das Angebot durch verschiedene Präsenz- und Onlineseminare, die für das erste Halbjahr 2022 geplant sind.

## Frauenförderung: Gesetzliche Quoten und betriebliche Initiative

Gemäß der gesetzlichen Anforderungen sind Aufsichtsrat und Vorstand der DZ HYP verpflichtet, Zielgrößen zum Frauenanteil in Aufsichtsrat, Vorstand und den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands sowie Fristen zu deren jeweiliger Erreichung festzulegen. Vor diesem Hintergrund hat der Aufsichtsrat der DZ HYP am 3. Juli 2020 gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine bis zum 31. Juli 2021 zu erreichende Zielgröße von 22 Prozent für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat sowie für den Anteil von Frauen im Vorstand der DZ HYP eine bis zum 31. Juli 2021 zu erreichende Zielgröße von 0 Prozent festgesetzt. Beide Quoten wurden zum Fristablauf erreicht. Am 25. Juni 2021 hat der Aufsichtsrat der DZ HYP gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine bis zum 31. Juli 2023 zu erreichende Zielgröße von 22 Prozent für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat festgelegt. Diese Quote wurde aufgrund einer unvorhergesehenen Mandatsniederlegung per 31. Dezember 2021 nicht eingehalten. Die entsprechende Nachbesetzung ist für die nächste ordentliche Hauptversammlung vorgesehen. Die vom Aufsichtsrat am 25. Juni 2021 für den Anteil von Frauen im Vorstand der DZ HYP festgelegte ebenfalls als bis zum 31. Juli 2023 zu erreichende Zielgröße von 33 Prozent wurde per Stichtag 31. Dezember 2021 erreicht.

Aufgrund der weitreichenden Umstrukturierungen im Rahmen des Projekts „Fokus 2020“ hat der Vorstand am 3. November 2020 gemäß den gesetzlichen Anforderungen für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen die Zielgrößen für den Anteil von Frauen an der F1- und die F2-Führungsebene der DZ HYP erneut evaluiert und neu festgelegt. Bis zum 31. Oktober 2025 ist ein Anteil von 25 Prozent Frauen sowohl an der F1-Ebene als auch an der F2-Ebene angestrebt. Per 31. Dezember 2021 betrug die Frauenquote auf F1- und F2-Ebene 6 Prozent bzw. 18 Prozent.

## Zusammenarbeit mit den Betriebsrat

Im Berichtsjahr hat die DZ HYP unverändert konstruktiv mit den Betriebsräten in Hamburg und Münster zusammengearbeitet. Hervorzuheben sind die Verhandlungen über die Umsetzung von Reorganisationen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bank sowie die positive und konstruktive Begleitung aller erforderlichen Flexibilisierungsmaßnahmen hinsichtlich des Arbeitsorts und der Arbeitszeit zur Bewältigung der Corona-Pandemie. Die DZ HYP dankt den Betriebsräten für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

## MITARBEITERBEZOGENE KENNZAHLEN

	2021	2020
<b>Gesamt*)</b>	<b>831</b>	819
<b>Fluktuationsrate in %</b>	<b>6,0</b>	13,3
<b>Eigenkündigungsquote in %</b>	<b>5,2</b>	6,8
<b>Betriebszugehörigkeit in Jahren</b>	<b>13,2</b>	13,8
<b>Weiterbildungstage pro Mitarbeiter</b>	<b>3,1</b>	0,8
<b>Beschäftigungsverhältnis in %**)</b>		
Vollzeit	<b>77,0</b>	74,9
Teilzeit	<b>23,0</b>	25,1
<b>Anteil Frauen in %</b>	<b>44,4</b>	46,3
<b>Durchschnittsalter</b>	<b>46,0</b>	46,0

\*) Im Jahresdurchschnitt

\*\*\*) Nach Durchschnittswerten ermittelt