

# 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 im abgelaufenen Geschäftsjahr intern neu strukturierten 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 Projekten in ihrer Region beteiligen. Über die Höhe der stets gleichrangigen Beteiligung entscheiden die Finanzierungspartner selbst. Mit dem IMMO META REVERSE+ kann sich eine Vielzahl von Genossenschaftsbanken in einem Konsortium gleichrangig und standardisiert an einzelnen Abschnitten einer abgeschlossenen Immobilienfinanzierung der DZ HYP beteiligen. Zur einfachen und vertriebseffizienten Handhabung steht den Volksbanken und Raiffeisenbanken eine Online-Plattform zur Verfügung. Voraussetzung für die Nutzung ist der Abschluss eines Rahmenvertrags. Seit Einführung im Markt im Jahr 2009 wurden 462 Rahmenverträge mit Volksbanken und Raiffeisenbanken abgeschlossen, von denen sich 312 Institute einmal oder mehrfach an Finanzierungen beteiligt haben.

## Immobilienrisiken managen

Ergänzend zu ihrem Produktangebot stellt die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken mit „agree21VR-Rating-IMMO“ eine verbundeneinheitliche, webbasierte Ratinganwendung zur Verfügung, mit der sie eine kundenspezifische Ausfallwahrscheinlichkeit für ihre gewerblichen Immobilienkunden ermitteln können. Diese Anwendung bietet die DZ HYP gemeinsam mit der Fiducia & GAD IT AG 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 und stößt auf eine

kontinuierlich wachsende Nachfrage. Zum 31. Dezember 2020 nutzten 558 Volksbanken und Raiffeisenbanken das agree21VR-Rating-IMMO. Ende 2019 lag die Anzahl bei 518.

## 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 von 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 neues Kundendialogcenter schnell und fallabschließend beantwortet.

Für die Zusammenarbeit in dem Geschäftsfeld hat die DZ HYP die „VR-Baufi“-Produktfamilie entwickelt, die das gesamte Spektrum der privaten Baufinanzierung abdeckt. Annuitäten- und Zinszahlungsdarlehen können mit unterschiedlichen Produktmerkmalen vereinbart werden, um individuellen Kundenwünschen zu entsprechen. Dazu zählen beispielsweise Sondertilgungsoptionen, die in verschiedenen Ausprägungen angeboten werden. Für Kunden mit standardisiertem Finanzierungsbedarf bietet die DZ HYP den Volksbanken und Raiffeisenbanken seit Herbst 2020 das Produkt „VR-BaufiTop“. Zielgruppe sind Angestellte, Arbeiter, Beamte und Rentner, die eine eigen genutzte

Wohnimmobilie erwerben wollen. VR-BaufiTop ist für das zunehmende Plattformgeschäft gedacht, um neue Kundengruppen für die genossenschaftliche Finanz-Gruppe zu gewinnen. Es steht den Volksbanken und Raiffeisenbanken auf den Verbundportalen GENOPACE und BAUFINEX zur Verfügung. Das Produkt bietet vermittelnden Banken hohe Konditionenattraktivität und die Möglichkeit einer ampelbasierten Kreditentscheidung mit Sofortzusage.

### **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 insbesonde-

re kleinere und mittelgroße Kommunen. Darüber hinaus gehören Öffentlich-Private-Partnerschaften (ÖPP) zum Portfolio der DZ HYP. Projektbezogen werden weitere Spezialisten aus der DZ BANK Gruppe einbezogen.

### **Immobilienbewertung durch die Tochtergesellschaft VR WERT**

Die Bewertung von Immobilienobjekten ist unerlässlich, um eine risikoadäquate Preisfindung vornehmen zu können und die Bestandsqualität der Kredite zu gewährleisten. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DZ HYP, die VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, begutachtet Immobilien für Banken, Unternehmen, Investoren und Wohnungsbau-genossenschaften. 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 Fallbetrachtung erfordern, sowie private Immobilien.

# WIRTSCHAFTS- BERICHT

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Deutsche Wirtschaft im Umfeld der Corona-Pandemie

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 5,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Corona-Pandemie war 2020 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen spürbar. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 Prozent zurück (2019: -3,6 Prozent). Im Verarbeitenden Gewerbe wurde ein Minus von 10,4 Prozent (2019: -3,5 Prozent) verzeichnet. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise eingeschränkten globalen Lieferketten. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war hingegen das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vergleich zu 2019 um 1,4 Prozent (2019: 3,5 Prozent) zu.

Besonders zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 Prozent niedriger war (2019: +2,1). Während der Onlinehandel zunahm, war der stationäre Handel zum Teil tief im Minus. Die Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie für die Beherbergung und Gastronomie führten zu einem Rückgang im Gastgewerbe von -34,9 Prozent (2019: +1,9 Prozent).

### Konsumausgaben des Staates stabilisierend

Nachdem der private Konsum die Wirtschaft in den Vorjahren regelmäßig stützte, nahmen die Ausgaben 2020 preisbereinigt um 6,0 Prozent ab (2019: +1,6 Prozent). Die Konsumausgaben des Staates wirkten hingegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 Prozent (2019: +1,9 Prozent) auch in der Corona-Pandemie stabilisierend. Dazu trugen unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen bei. Unter den rückläufigen Bruttoanlageinvestitionen legten Bauinvestitionen entgegen dem Trend um 1,5 Prozent zu (2019: +3,8 Prozent). In Ausrüstungen, vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, wurden 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 Prozent weniger investiert als im Vorjahr (2019: +0,5 Prozent). Die Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel spürbar aus. So gingen die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück. Die Exporte sanken gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 9,9 Prozent (2019: +1,0 Prozent) und die Importe um 8,6 Prozent (2019: +2,6 Prozent). Davon betroffen waren insbesondere Dienstleistungsimporte. Dies lag vor allem am rückläufigen Reiseverkehr.

Infolge des Ausbruchs der Pandemie hat die deutsche Regierung eine Reihe von Zuschuss- und Kreditprogrammen aufgesetzt, um geschädigten Unternehmen durch die Krise zu helfen. Zur Stärkung der Liquidität konnten durch das KfW-Sonderprogramm Kredite im benötigten Umfang ausgereicht werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 waren 102.774 Kreditanträge mit einem Volumen von insgesamt rund 44,1 Mrd. € zugesagt. Zudem haben Soloselbstständige und Kleinstunternehmen Soforthilfen erhalten. Über diese Programme hinaus hat die Bundesregierung eine Reihe weiterer Maßnahmen ergriffen, um die Liquidität von Unternehmen zu unterstützen und sie damit krisenfester zu machen.

## Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren beendet

Mit Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland im März 2020 stieg die Kurzarbeit auf Rekordniveau. Die Beschäftigung sank spürbar und die Arbeitslosigkeit nahm zu. Ab Juni 2020 stabilisierte sich der Arbeitsmarkt zunehmend wieder. Mit durchschnittlich rund 44,8 Millionen waren im Jahr 2020 rund 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt waren insgesamt rund 2,7 Millionen Personen bzw. 5,9 Prozent arbeitslos gemeldet (+ 429.000 bzw. 0,9 Prozentpunkte im Vorjahresvergleich). Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften Entlassungen verhindert haben. Die Erwerbslosenquote lag in Deutschland im Dezember bei 4,6 Prozent.

## Entwicklung in der Eurozone

Die Ausbreitung des Coronavirus und die daraufhin vollzogenen Einschränkungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens seit dem Frühjahr 2020 haben nicht nur in Deutschland, sondern auch in Europa zu einem unerwarteten Einbruch der Wirtschaftsleistung angesichts der Beeinträchtigung der globalen Lieferketten und Handelsströme geführt. Die Pandemie hat unter anderem die Bedeutung einer funktionierenden internationalen Arbeitsteilung für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in vielen anderen Ländern der Welt sichtbar gemacht. Im Euroraum sank das Bruttoinlandsprodukt um 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, in der Europäischen Union lag der Rückgang bei 6,4 Prozent. Am stärksten betroffen waren Frankreich und Italien, in denen das BIP um rund 9 Prozent einbrach, sowie Spanien, das einen Rückgang von rund 12 Prozent verzeichnete. Dabei hat sich auch die Abhängigkeit insbesondere südeuropäischer Länder vom Tourismus belastend ausgewirkt.

Gleichwohl zeigt die Entwicklung im vierten Quartal, dass die wirtschaftlichen Folgen der zweiten Welle der Corona-Pandemie in Europa bislang vergleichsweise glimpflich ausfielen. In den Monaten Oktober bis Dezember 2020 sank die Wirtschaftsleistung im Euro-Währungsgebiet um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal und damit weniger stark als erwartet. In Frankreich lag der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts bei 1,3 Prozent und in Italien bei 2 Prozent. Am Ende der Skala befindet sich Österreich mit einem Minus von 4,3 Prozent. Leicht positive Ergebnisse erzielten dagegen Deutschland mit einem Plus von 0,1 Prozent und Spanien mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent. Insgesamt zeigen die Quartalsergebnisse, dass die meisten Länder der Eurozone im Herbst besser als erwartet durch die Corona-Pandemie gekommen sind. Neben teils weniger strikten Lockdowns ist ein entscheidender Unterschied zum Frühjahr 2020 die expandierende Industrieproduktion. Das Verarbeitende Gewerbe war im vierten Quartal kaum von den Eindämmungsmaßnahmen betroffen, während im Frühjahr ganze Fabriken zeitweise geschlossen wurden. Zudem wirkte sich begünstigend auf die Länder der Eurozone aus, dass die globale Industriekonjunktur wieder Schwung aufgenommen hat. Die Corona-Pandemie dürfte sich in der Eurozone trotz aller Lichtblicke bis auf Weiteres als wirtschaftlich belastend erweisen.

## Großbritannien: „No-Deal-Brexit“ abgewendet

Am 24. Dezember 2020 haben sich die Europäische Kommission und das Vereinigte Königreich auf drei Abkommen über ihre zukünftigen Beziehungen geeinigt. Neben einem breiten Handels- und Kooperationsabkommen sind dies ein Abkommen zur Zusammenarbeit bei ziviler Kernenergie sowie eins zur Informationssicherheit. Kurz vor Jahresende konnte somit ein No-Deal-Brexit abgewendet werden. Dadurch müssen zwischen der EU und Großbritannien zunächst keine Zölle wiedereingeführt werden. Mit den Abkommen werden die künftigen wirtschaftlichen Beziehungen nach dem endgültigen Brexit zumindest in Grundzügen geregelt. Sie sind nach Zustimmung des Rates der Europäischen Union, Ratifizierung durch das Vereinigte Königreich sowie Unterzeichnung durch beide Parteien

zum 1. Januar 2021 – teilweise vorläufig – anwendbar. Vorausgegangen waren elf Monate zäher Verhandlungen. Bis zuletzt bestand ein Risiko, dass Großbritannien den gemeinsamen Markt weitgehend ungeordnet verlassen könnte.

### **Niedrigzinsniveau stützt die Märkte**

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihren geldpolitischen Kurs im Berichtsjahr fortgesetzt und an ihrer Niedrigzinspolitik festgehalten. Sowohl die Hauptrefinanzierungs- als auch die Spitzenrefinanzierungssätze blieben auf ihren jeweiligen im September 2019 beschlossenen historischen Tiefständen von 0,0 Prozent und 0,25 Prozent. Die Einlagefazilität forderte ebenfalls unverändert Negativzinsen von -0,5 Prozent

ein. Zudem wurden die Anleihekäufe im Rahmen des Asset Purchasing Programme (APP) im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Das APP hat regulär einen Umfang von monatlich 20 Mrd. € und wurde im März 2020 temporär um einen zusätzlichen Rahmen in Höhe von 120 Mrd. € bis Ende 2020 erweitert. Die Fortsetzung ist so lange geplant, bis die EZB kurz davor ist, die Leitzinsen zu erhöhen. Am 18. März beschloss die EZB mit dem Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) ein zusätzliches Anleiheankaufprogramm, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie abzufedern. Der Gesamtrahmen wurde zunächst auf 750 Mrd. € festgesetzt. Bereits im Juni wurde das Programm als Reaktion auf die pandemiebedingt gesunkene Inflationsvorhersage um 600 Mrd. € erweitert. Im Dezember erhöhte die EZB den Gesamtrahmen nochmals auf 1.850 Mrd. €.

# MARKTENTWICKLUNG

## Differenzierte Entwicklung am Immobilieninvestmentmarkt

Die immobilienkonjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich im Berichtsjahr angesichts der Corona-Pandemie gegenüber 2019 eingetrübt. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete im zweiten Quartal einen Rückgang von 9,8 Prozent. Zwar konnte sich die Wirtschaft im anschließenden Quartal wieder erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Gleichwohl sank das Bruttoinlandsprodukt im Geschäftsjahr 2020 um 5,0 Prozent und auch auf dem Arbeitsmarkt zeigten sich die Auswirkungen der Pandemie an der im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozent höheren saisonbereinigten Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent im Dezember 2020.

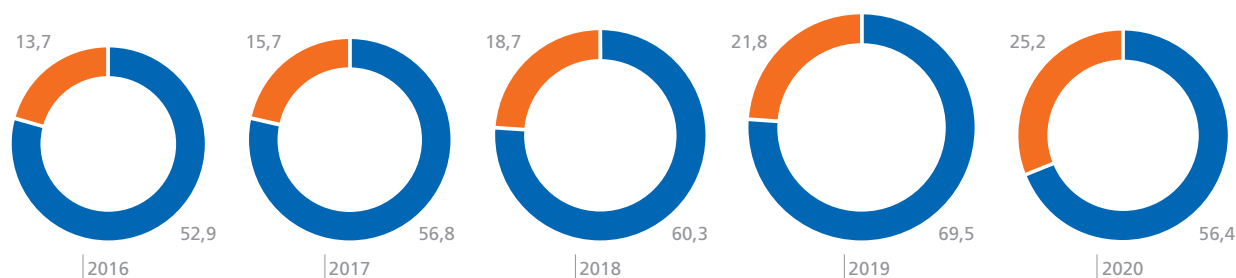
Anders als die konjunkturellen Rahmenbedingungen blieben die Finanzierungskonditionen für Immobilien mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau im Berichtsjahr günstig. Ein weiterer nachfragestützender Faktor war die hohe Liquidität im Markt. Dem standen pandemiebedingte Risiken durch Mietrückstände, Mietstundungen oder Veränderungen der Flächennachfrage gegenüber, die durch die Geschäftsmodelle der Mieter bedingt sind und die Werthaltigkeit von Immobilien als Kreditsicherheit beeinflussen. Vor diesem Hintergrund verzeichnete das Transaktionsvolumen 2020 ein Minus von 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Inklusive gewerblicher Wohninvestments lag es bei 81,6 Mrd. €

und damit über dem Niveau des Jahres 2018 (79 Mrd. €). 2019 lag es bei 91,3 Mrd. €. Das in den Vorjahren starke letzte Quartal trug 2020 rund 23,2 Mrd. € zum Gesamtergebnis bei. Dies entspricht rund 28 Prozent des Gesamtergebnisses. Damit war das Marktgeschehen in den Monaten Oktober bis Dezember angesichts der erneut verschärften Maßnahmen in der Bekämpfung der Pandemie geringer als in den Vorjahren.

Anleger setzten im Berichtsjahr auf Sicherheit. Besonders gefragt waren Core Investments, also Investitionen in Immobilien mit einer geringen Ausfallwahrscheinlichkeit. Diese Anlageobjekte machten in den ersten drei Quartalen rund 35 Prozent der Gesamttransaktionen aus. Objekte mit erhöhtem Risiko verzeichneten hingegen einen Rückgang der Nachfrage.

Ein Transaktionsvolumen in Höhe von knapp 40 Mrd. € entfiel auf die sieben großen Immobilienstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Das ist ein Anteil von 49 Prozent am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen und bedeutet ein Minus von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der überdurchschnittliche Rückgang in den Metropolen bedeutet ein zunehmendes Interesse an Investitionen außerhalb der sieben einwohnerstärksten Städte. 41,7 Mrd. € wurden 2020 abseits der Top-Standorte investiert, das entspricht einem Plus von 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Lediglich in Hamburg wurde mehr als im Jahr 2019 investiert. Mit rund 5,6 Mrd. € betrug das Plus 24 Prozent. In den anderen Städten lag das Minus zwischen 18 Prozent in Düsseldorf und 57 Prozent in Stuttgart.

## TRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND



in Mrd. €

■ Gewerblich genutzte Wohnimmobilien und Wohnportfolios  
■ Gewerbeimmobilien

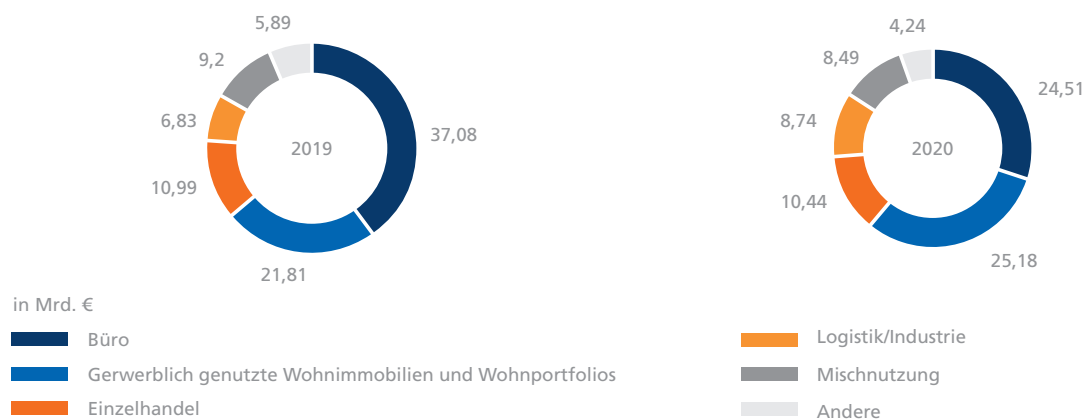
Unter den Assetklassen lösten Wohninvestments Büroimmobilien als gefragtestes Segment ab. Mit 25,2 Mrd. € flossen 31 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien zu Wohnzwecken. Knapp dahinter lagen Büroimmobilien mit einem Anteil von 24,5 Mrd. €. Das entspricht 30 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. An dritter Stelle lagen Einzelhandelsimmobilien. Diese erreichten in der Jahresbilanz einen Anteil von 10,4 Mrd. € am Gesamtvolumen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr entsprach 5 Prozent. Angesichts der großen Herausforderungen für dieses Segment im Zusammenhang mit den beiden Lockdowns im Berichtsjahr ist der Rückgang niedriger als erwartet. Innerhalb dieses Segments gab es eine starke Differenzierung. Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens im Einzelhandel entfiel mit 5,7 Mrd. € auf Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter. In Logistikimmobilien wurden rund 11 Prozent der gesamten Investments im vergangenen Jahr getätigt. Mit 7,5 Mrd. € übertraf das Ergebnis in dieser Assetklasse das Vorjahr und bedeutet das zweitstärkste nach dem Rekordjahr 2017. Auch mischgenutzte Immobilien blieben hoch in der Gunst der Anleger. Ihr Anteil lag 2020 wie im Vorjahr bei rund 8,5 Mrd. € und damit 10 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Besonders herausfordernd war das Umfeld im Berichtsjahr für Hotelimmobilien. Entsprechend zurückhaltend waren Investitionen in diese Assetklasse, die mit rund 2 Mrd. € nur einen Anteil von etwas über 2 Prozent am Gesamtvolumen ausmachten.

### Dynamisches Wachstum am Wohninvestmentmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und -portfolios ist im Berichtsjahr gestiegen. Mit rund 25,2 Mrd. € konnte der Vorjahreswert von 21,8 Mrd. € um 15,6 Prozent übertroffen werden. Die Anzahl der verkauften Wohneinheiten lag mit 164.500 Einheiten rund 26 Prozent über dem Niveau von 2019. Sichtbar wird die Intensivierung des Marktgeschehens auch an der Zunahme der Abschlüsse. Fast 450 Transaktionen entsprechen einer Zunahme von rund 7 Prozent im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Attraktivität von Wohnimmobilien im Berichtsjahr lässt sich unter anderem mit ihren planbaren und stabilen Cashflows begründen. Aus Sicht der Anleger ist der Markt im Vergleich zu anderen Segmenten von geringen Ausfallquoten und langfristigen Wachstumspotenzialen geprägt. Diese Eigenschaften zeichneten Investitionen in die Assetklasse Wohnen bereits vor der Corona-Pandemie aus, haben im Zuge dieser jedoch weiter an Bedeutung gewonnen.

Einen spürbaren Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichneten insbesondere die fünf ostdeutschen Bundesländer. Hier stieg der Wert gegenüber dem Vorjahr um 70 Prozent an. Auch auf Niedersachsen entfiel im Berichtsjahr ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen. Der zunehmende Fokus der Investoren auf Märkte fernab der Metropolen ist Grund für einen leichten Rückgang der Durchschnittspreise bei neu gehandelten Bestandswohnungen. Dieser lag im Mittel bei rund 115.000 € je Einheit und damit 7 Prozent un-

#### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART





ter dem Preis von 2019. Der Großteil des in Wohnimmobilien fließenden Kapitals stammte 2020 von inländischen Investoren. Gleichwohl hat der Anteil internationaler Anleger zugenommen, auf die etwa 25 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfielen. Damit wurde sowohl der Vorjahres- als auch der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre übertroffen.

### Mietentwicklung spiegelt differenzierte Segmententwicklung wider

Die Mietpreise für die jeweiligen Assetklassen entwickelten sich im Berichtsjahr differenziert. Ausschlaggebend dafür ist die jeweilige Entwicklung angesichts der Corona-Pandemie. Wohn- und Logistikimmobilien verzeichneten aufgrund zunehmender Nachfrage Zuwächse von 3,5 bzw. 1,6 Prozent gegenüber 2019. Der in den Vorjahren dynamische Büroimmobilienmarkt konnte sein Wachstum in Berlin, Hamburg und Stuttgart und damit an drei von sieben Top-Standorten fortsetzen. In den vier verbleibenden Metropolen verharrten die Bürospitzenmieten auf dem Vorjahresniveau. Im Segment Einzelhandel hingegen gab die Spitzenmiete an allen Top-Standorten um durchschnittlich 11 Euro je Quadratmeter nach. Auch der stark von der Pandemie betroffene Hotelmarkt verzeichnete eine rückläufige Nachfrage. Das Transaktionsvolumen für Übernachtungsbetriebe lag 2020 um 60 Prozent unter dem Vorjahresniveau.

### Büroimmobilienmarkt verzeichnet rückläufige Nachfrage

Die Corona-Pandemie traf den deutschen Büromarkt inmitten einer dynamischen Entwicklung. Der Arbeitsmarkt war zu Beginn des Berichtsjahres intakt, die Arbeitslosenquote mit rund 5,0 Prozent gering. Vor dem Ausbruch der Pandemie lag die Zahl der Erwerbstätigen auf einem Rekordhoch von 45,2 Millionen. Im Jahresdurchschnitt 2020 ging der Wert auf 44,8 Millionen zurück. Die Entwicklung am Arbeitsmarkt ist in Verbindung mit der Konjunkturkrise einer der Gründe für eine rückläufige Nachfrage am Büroimmobilienmarkt. In den sieben größten deutschen Städten ging der Flächenumsatz um rund 33 Prozent auf 2,67 Mio. Quadratmeter zurück. Ein weiterer Faktor ist das während der Pandemie ausgeweitete Angebot des mobilen Arbeitens. Für zahlreiche Arbeitgeber stellte

sich 2020 die Frage, ob und in welchem Umfang der Belegschaft das Arbeiten außerhalb der Firmenräume auch nach der Corona-Pandemie ermöglicht wird. Die Zurückhaltung der Unternehmen hinsichtlich der Anmietung neuer Büroflächen lässt sich insbesondere an den spürbar rückläufigen großflächigen Vermietungen feststellen. In der Größenordnung über 10.000 Quadratmeter gingen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um 43 Prozent auf 32 Abschlüsse und 656.000 Quadratmeter zurück. Die Umsatzrückgänge betrafen alle sieben Top-Standorte und reichten von 25 Prozent in München bis zu 55 Prozent in Stuttgart.

Folglich nahmen die Leerstandsquoten an den Top-Standorten zu. Diese befanden sich noch 2019 mit 3,0 Prozent auf dem niedrigsten Stand seit 1992. Im Laufe des Berichtsjahres ist der Wert auf 3,7 Prozent angestiegen. Das entspricht einer Zunahme von 23 Prozent. Im Gegensatz zum Flächenumsatz ist die Entwicklung der Leerstände in den Metropolen uneinheitlich. Berlin verzeichnete die größte Zunahme auf 2,8 Prozent Leerstand nach 1,8 Prozent im Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg um 56 Prozent. Ein ähnliches Bild zeigte sich in München mit einer Zunahme von rund 54 Prozent auf 3,5 Prozent Leerstand. In Hamburg blieb der Wert konstant bei 3,0 Prozent. Stuttgart konnte seine Leerstände als einziger Top-Standort um 12 Prozent auf 2,1 Prozent verringern. Der Bestand an Büroflächen nahm insgesamt um 1,1 Prozent zu, sodass das Flächenangebot zum Jahresende nach wie vor niedrig war.

Vor diesem Hintergrund konnte die Spitzenmiete trotz rückläufiger Nachfrage ihr Niveau halten. Im Durchschnitt der sieben Städte betrug sie 33,60 € je Quadratmeter, im Vorjahr waren es 33,30 € je Quadratmeter. Zulegen konnten die Spitzenmieten an drei Standorten: in Berlin um 2,7 Prozent von 37,00 € je Quadratmeter auf 38,00 € je Quadratmeter, in Stuttgart um 4,1 Prozent von 24,50 € je Quadratmeter auf 25,50 € je Quadratmeter sowie in Hamburg um 6,9 Prozent von 29,00 € je Quadratmeter auf 31,00 € je Quadratmeter. In Düsseldorf, Frankfurt, Köln und München blieben die Werte im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die höchste Spitzenmiete wurde mit 41,50 € je Quadratmeter nach wie vor in Frankfurt erzielt.

## Verschiebung der Nachfrage im Einzelhandelssegment

Die Assetklasse Einzelhandel zählt in Teilen zu den am stärksten von der Corona-Pandemie betroffenen Segmenten. Die Bereiche Textilien, Schuhe und Lederwaren mussten spürbare Umsatzrückgänge in Höhe von 20 Prozent aufgrund zweier Lockdowns im Berichtsjahr verkraften. Insgesamt beläuft sich der Umsatzverlust des Non-Food-Einzelhandels 2020 auf rund 36 Mrd. €. Bereits vor der Corona-Pandemie befand sich der stationäre Einzelhandel durch ein verändertes Kaufverhalten der Konsumenten im Umbruch. Vor diesem Hintergrund gab die Spitzenmiete an allen Top-Standorten nach. Im Durchschnitt lag sie in den 1A-Lagen bei rund 275 € je Quadratmeter nach 286 € je Quadratmeter im Vorjahr. Mit 215 € je Quadratmeter wies Stuttgart 2020 die niedrigste Spitzenmiete auf. Im Vorjahr waren es noch 235 € je Quadratmeter. Am anderen Ende der Skala befindet sich München mit 335 € je Quadratmeter. Hier ging der Wert um 10 € je Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr zurück. An allen anderen Top-Standorten beträgt der Rückgang zwischen 5 und 15 € je Quadratmeter.

Ein konträres Bild zeigt sich im Teilsegment Lebensmittel Einzelhandel. Ähnlich wie das Segment Wohnen boten sich hier 2020 stabile Cashflows. Der Anteil des Food-Bereichs an allen Einzelhandelsinvestments ist in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich von 6 auf 18 Prozent gestiegen. Fachmärkte und Fachmarktzentren vereinten im abgelaufenen Jahr 5,7 Mrd. € auf sich. Das entspricht mehr als der Hälfte des Gesamtvolumens von 10,4 Mrd. € im Einzelhandelssegment und damit 13 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Innerstädtische Geschäftshäuser in 1A-Lagen, zu denen auch Waren- und Kaufhäuser zählen, erzielten mit 4,0 Mrd. Euro bzw. 35 Prozent Marktanteil den zweiten Platz. Das entspricht einem Minus von 10 Prozentpunkten gegenüber 2019. Einkaufszentren verringerten ihren Marktanteil von 18 auf 15 Prozent und erreichten ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €.

## Zweitstärkstes Ergebnis am Investmentmarkt für Logistikimmobilien

Das Jahr 2020 hat für einen Aufschwung am Markt für Logistikimmobilien gesorgt. Die Gründe hierfür liegen zum einen im zunehmenden E-Commerce, der seinen

Umsatz angesichts der Corona-Pandemie allein im November 2020 um rund 32 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat steigern konnte. Darüber hinaus hat die Unsicherheit in anderen Segmenten neue Investorengruppen auf die Assetklasse Logistik aufmerksam gemacht. Insgesamt beendete der deutsche Industrie- und Logistikinvestmentmarkt das Jahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 7,5 Mrd. €. Das Ergebnis übertraf den Vorjahreswert um 14 Prozent und gilt als das zweitstärkste je gemessene Jahresergebnis nach dem Rekordjahr 2017 mit 8,7 Mrd. € in dem Segment. Einfluss auf die Kauf- und Mietpreise hatte der Mangel an Core-Immobilien. Infolge dieser Entwicklungen stieg die Spitzenmiete für Logistik- und Lagerflächen in fünf der sieben Metropolen. Am teuersten Standort München blieb der Wert konstant bei 7,30 € je Quadratmeter. Auch in der günstigsten Stadt Köln hielt sich die Spitzenmiete mit 5,80 € je Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr auf gleichbleibendem Niveau. In den fünf weiteren Metropolen stiegen die Spitzenmieten jeweils um 0,10 € je Quadratmeter gegenüber 2019.

## Transaktionsvolumen von Hotelinvestments spürbar unter Vorjahresniveau

Der Markt für Hotelimmobilien blickt nach einem soliden ersten Quartal auf einen herausfordernden weiteren Jahresverlauf zurück. Das Transaktionsvolumen betrug 2020 rund 2 Mrd. €. Dies sind fast 60 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Assetklasse Hotel am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen 2020 lag bei etwa 3 Prozent und damit spürbar unter den 7 Prozent im Vorjahr. Etwa die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens des Jahres 2020 wurde in den Monaten Januar bis März umgesetzt. Ab dem zweiten Quartal ist der Transaktionsmarkt nahezu zum Erliegen gekommen. Gründe hierfür sind die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Restriktionen. Anders als die Assetklasse Einzelhandel befand sich der Hotelimmobilienmarkt bis zum Auftreten des Coronavirus in guter Verfassung und die Häuser in den sieben Metropolen Deutschlands verzeichneten seit 2009 jährlich ansteigende Auslastungsquoten. Während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sank die Auslastung auf bis zu null Prozent. Die angespannte Lage der Hotelbetreiber hat sich im zweiten Lockdown ab November weiter eingetrübt. Eine größere Insolvenzwelle, vor allem bei privat betriebenen Hotels, wurde in erster

Linie durch Aussetzung der Insolvenzantragspflicht verhindert. Eine weiterhin gute Nachfrage verzeichnen hingegen Core-Objekte mit langfristiger Investitionssicherheit und stabilem Preisniveau.

### Angebotslücke am Wohnungsmarkt verkleinert

In der zurückliegenden Dekade wuchs die Einwohnerzahl der Top-Standorte um mehr als 1 Million Menschen auf insgesamt über 10 Millionen. Angesichts der damit einhergehenden steigenden Wohnraumnachfrage entstand eine Bedarfslücke, die 2019 bei 340.000 Wohneinheiten lag. Im Berichtsjahr ist diese Lücke kleiner geworden. Dies ist in erster Linie auf den beschleunigten Wohnungsbau in den Metropolen zurückzuführen. In Berlin hat sich das Fertigstellungsvolumen innerhalb von zehn Jahren verfünffacht, in Hamburg verdreifacht. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden 3,4 Prozent mehr Maßnahmen im Wohnungsbau gegenüber dem Vorjahreszeitraum genehmigt. Diese Entwicklung belegt, dass die Marktmechanismen funktionieren. Der Wohnimmobilienmarkt hat auf die gestiegene Nachfrage reagiert und damit die Mietdynamik verlangsamt.

### Heimarbeit macht das Umland attraktiver

Im Gegensatz zu allen anderen Assetklassen hat die Corona-Pandemie keinen direkten Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt. Der Bedarf an Wohnraum war im Berichtsjahr gleichbleibend. Indirekt lassen sich hingegen Tendenzen einer veränderten Nachfrage erkennen. Die vielfach praktizierte Heimarbeit erfordert einen Arbeitsplatz in den eigenen vier Wänden, der wiederum einen höheren Quadratmeteranspruch mit sich bringt. Die durchschnittliche Wohnfläche in den Metropolen betrug im Berichtsjahr 86 Quadratmeter, in den peripheren ländlichen Räumen waren es 120 Quadratmeter. In Verbindung mit dem Wegfall der täglichen Fahrzeit zwischen Wohn- und Arbeitsort erhöht der zusätzliche Platz die Attraktivität des Umlands als Wohnort. In der Folge stieg die Nachfrage nach Wohnraum in den Speckgürteln der Metropolen auf Online-Immobilienportalen um bis zu 50 Prozent.

### Finanzierungskonditionen treiben Nachfrage nach privaten Wohnimmobilien

Die Zinsen für private Bauimmobilien sind seit 2009 mit wenigen Ausnahmen stetig gesunken. Zum Ende des dritten Quartals 2020\*) lag der Zinssatz für Wohnungsbaukredite für private Haushalte im Euroraum mit einer variablen Verzinsung bei durchschnittlich rund 1,37 Prozent. Zum Vorjahreszeitpunkt waren es 1,44 Prozent. Zehn Jahre zuvor betrug der Zinssatz noch 3,31 Prozent. Das anhaltende Zinstief beflügelte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern privater Haushalte weiter, da es den Kauf einer Immobilie im Vergleich zur Miete erschwinglicher macht. In der Folge stiegen die Immobilienkredite deutscher Banken an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen an. In den ersten drei Quartalen 2020 legte das Volumen langfristiger Kredite um 12,4 Prozent bzw. 20 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu.

### Mietpreisanstieg auf dem Wohnungsmarkt

Angesichts der hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt verzeichneten die Mieten im Berichtsjahr an allen sieben Top-Standorten ein Plus. Dabei lässt sich seit 2017 eine abgeschwächte Dynamik beobachten, die sich 2020 fortgesetzt hat. Die durchschnittliche Erstbezugsrente betrug im Berichtsjahr 15,70 € je Quadratmeter und damit 3,5 Prozent mehr als 2019. Damit lag die Wachstumsquote über dem Vorjahreswert von 2,8 Prozent, reicht aber nicht an den Wert von 2018 mit 4,5 Prozent heran. Einflüsse der Corona-Pandemie auf die Mietpreisentwicklung lassen sich nicht beobachten. Die abgeschwächte Dynamik der vergangenen Jahre ist vielmehr auf eine Ausweitung des Angebots, ein geringeres Bevölkerungswachstum in den Metropolen sowie ein bereits hohes Mietniveau zurückzuführen. Die Bandbreite der Erstbezugsrenten an den Top-Standorten reichte 2020 von 13,30 € je Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 20,50 € je Quadratmeter in München. Das größte Plus verzeichnete Berlin mit einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 7,9 Prozent auf eine durchschnittliche Erstbezugsrente von 14,90 € je Quadratmeter. Den geringsten Zuwachs erzielte Düsseldorf. Hier betrug das Plus 1,5 Prozent.

## Kaufpreise für Wohnraum verzeichnen Wachstum

Die Nachfrage für eigengenutzte Wohnimmobilien stieg im Berichtsjahr. Triebfeder hierfür war zunächst das wie in den Vorjahren niedrige Zinsumfeld. Dies ermöglichte die Eigenheimfinanzierung zu günstigen Konditionen. Die Corona-Pandemie hat den Bedarf an Wohnraum nicht verändert. Stattdessen hat die eigene Immobilie für Konsumenten an Bedeutung gewonnen. Durch Lockdowns, mobiles Arbeiten von zu Hause und Kontaktbeschränkungen ist der Stellenwert des Eigenheims angestiegen. Folglich sind die Preise für den Erwerb von Wohnraum gestiegen. Im zurückliegenden Jahrzehnt war das Kaufpreiswachstum dynamischer als die Mietsteigerungen. An den Top-Standorten verteuerte sich der Preis für Eigentumswohnungen seit 2010 um durchschnittlich 125 Prozent. Die Mieten stiegen im gleichen Zeitraum zwischen 30 und 80 Prozent. Im Berichtsjahr lag der Mittelwert für Kaufpreise von Eigentumswohnungen in den Metropolen bei rund 7.000 € je Quadratmeter nach 6.500 € je Quadratmeter im Vorjahr. Dies entspricht einem Wachstum von rund 8 Prozent. 2019 betrug die Teuerungsquote 7,4 Prozent. Die höchsten Preise waren wie im Vorjahr in München zu zahlen. Hier kostete der Quadratmeter 9.300 €. Mit einigem Abstand folgte Frankfurt mit 7.800 € je Quadratmeter. Der günstigste Top-Standort 2019 war Köln mit 5.700 € je Quadratmeter.

Die gegenüber den Mieten dynamischere Kaufpreisentwicklung zeigt sich auch bei den freistehenden Einfamilienhäusern. In den Metropolen lag der durchschnittliche Preis im Berichtsjahr bei 920.000 €. 2019 waren es über 50.000 € weniger. Damit verteuerten sich Einfamilienhäuser 2020 an den Top-Standorten um

rund 6 Prozent. Die dynamischste Entwicklung war in Berlin zu beobachten, hier betrug das Wachstum 10,4 Prozent. Allerdings ist die Bundeshauptstadt mit durchschnittlich 530.000 € pro Einfamilienhaus auch der günstigste Top-Standort. Am anderen Ende des Spektrums liegt München mit einem Kaufpreis von durchschnittlich rund 1,6 Mio. €. Auch hier legten die Kaufpreise trotz ihres bereits hohen Niveaus um fast 7 Prozent zu. Das geringste Wachstum unter den Metropolen verzeichnete Hamburg. Hier stiegen die Preise um rund 3 Prozent auf im Durchschnitt 680.000 € für ein Einfamilienhaus.

## Entwicklung der Öffentlichen Haushalte

Die Haushalte des Bundes und der Kommunen sahen sich im Berichtsjahr mit den Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus konfrontiert. Diese hatten ein zunehmendes Finanzierungsdefizit zur Folge. Die Einnahmen des Bundes sanken in den ersten drei Quartalen 2020\*) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7 Prozent auf insgesamt 276,5 Mrd. €. Die Ausgaben des Bundes nahmen um 26 Prozent auf 370 Mrd. € zu. Daraus ergibt sich ein Finanzierungsdefizit für den Bund in Höhe von 93,5 Mrd. €. Bei den Gemeinden und Gemeindeverbänden sanken die Einnahmen um 1,6 Prozent auf 194,8 Mrd. € und die Ausgaben stiegen um 5,8 Prozent auf 209,7 Mrd. €. Damit errechnet sich für die Gemeinden und Gemeindeverbände in den ersten drei Quartalen 2020 ein Finanzierungsdefizit von 14,9 Mrd. €.

\*) Daten für das Gesamtjahr 2020 lagen bei der Erstellung des Berichts noch nicht vor.

### KAUFPREISENTWICKLUNG AN DEN TOP-STANDORTEN IN DEUTSCHLAND

Eigentumswohnungen (Erstbezug)  
Durchschnittlicher Kaufpreis in €/qm

6.507,10  
7.035,70

2019 2020

Einfamilienhäuser

Durchschnittlicher Kaufpreis in €

868.571,00  
920.000,00

# GESCHÄFTSVERLAUF

## Kreditgeschäft

### Neugesäftsvolumen weiter auf hohem Niveau

Die Corona-Pandemie wirkte sich im Berichtsjahr differenziert auf die Entwicklung an den Immobilienmärkten aus. Während die Transaktionsdynamik am Investmentmarkt nachließ, stiegen die Preise für eigengenutzte Wohnimmobilien unvermindert. Triebfeder für diese Entwicklung war das anhaltend niedrige Zinsumfeld. In diesem Umfeld erzielte die DZ HYP in der Immobilienfinanzierung – dem Geschäft mit Firmenkunden und Privatkunden – im Berichtsjahr ein Neugesäftsvolumen von insgesamt 10.105 Mio. € (2019: 12.168 Mio. €). Inklusiv der Finanzierung Öffentlicher Kunden kontrahierte die Bank Neugesäft in Höhe von 10.736 Mio. € (2019: 12.885 Mio. €).

### Geschäftsfeld Firmenkunden

Im Geschäft mit Firmenkunden generierte die DZ HYP 2020 ein Neugesäftsvolumen von 8.039 Mio. € (2019: 10.327 Mio. €). Der strategischen Ausrichtung entsprechend entfielen davon 7.584 Mio. € (2019: 9.718 Mio. €) auf den Kernmarkt Deutschland. In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe lag das Gemeinschaftskreditgeschäft mit Volksbanken und Raiffeisenbanken im Jahr 2020 bei 3.349 Mio. € (2019: 4.420 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. Überschaubare Anpassungen ergaben sich aus der Adjustierung des Kreditgeschäfts mit Kunden von Volksbanken und Raiffeisenbanken, der Regelungen für Core-Immobilien sowie der Regelungen für das Geschäft in ausländischen Zielregionen. 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. € und wird seit Ende 2017 sukzessive übertragen. Im Geschäftsjahr 2020 gingen 65 Engagements mit einem Volumen von 516,2 Mio. € (2019: 557,1 Mio. €) von der DZ BANK auf die DZ HYP über.

### Geschäftsfeld Privatkunden

In der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken ist das Kreditgeschäft mit Privatkunden durch Immobilienfinanzierungen geprägt. Der Kundenwunsch nach langfristigen Zinsbindungen war im Geschäftsjahr 2020 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 2.066 Mio. € gegenüber 2019 gestiegen (2019: 1.841 Mio. €). Das entspricht einem Plus von 12,2 Prozent.

### Geschäftsfeld Öffentliche Kunden

Innerhalb der Genossenschaftlichen FinanzGruppe ist die DZ HYP Kompetenzcenter 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 631 Mio. € (2019: 717 Mio. €). Davon entfielen 521 Mio. € (2019: 582 Mio. €) auf das Vermittlungsgeschäft durch Volksbanken und Raiffeisenbanken und 110 Mio. € (2019: 135 Mio. €) auf das Direktgeschäft. Somit resultierten rund 83 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 2020 konnte der Bestand des nicht-strategischen Portfolios durch Veräußerungen, Tilgungen und Fälligkeiten weiter reduziert werden, von noch 4,4 Mrd. € per 31. Dezember 2019 auf 4,1 Mrd. € per 31. Dezember 2020. Diese Strategien und den daraus resultierenden Bestandsabbau wird die DZ HYP fortsetzen.

### VR WERT

Die VR WERT, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der DZ HYP, hat die Anzahl der Gutachten im Geschäftsjahr 2020 angesichts einer personellen Verstärkung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DZ HYP und der DZ I+T GmbH im Rahmen von Teilbetriebsübergängen Ende des Jahres 2019 bzw. Anfang 2020 auf 6.213 gesteigert (2019: 3.291). Dementsprechend stieg der Umsatz auf 15,3 Mio. € (2019: 11,8 Mio. €). Die Gewinnabführung an die DZ HYP für 2020 beträgt 3,1 Mio. € (2019: 2,6 Mio. €).

## Refinanzierung

Die fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen infolge der Corona-Pandemie haben im Geschäftsjahr 2020 auch das Geschehen an den Geld- und Kapitalmärkten maßgeblich bestimmt. Bereits im März setzte die Europäische Zentralbank Akzente mit einem ersten Maßnahmenpaket, das die Liquiditätsausstattung der Banken sicherte und damit die Liquiditätsversorgung der Unternehmen und Haushalte positiv beeinflusste. Die Bedingungen für langfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) wurden deutlich verbessert und eine Ausweitung der bestehenden Anleihekaufprogramme beschlossen. Darüber hinaus legte die EZB ein Notfallankaufprogramm (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) auf, das sie im Verlauf des Jahres erweiterte und verlängerte.

Durch diese und weitere expansive geldpolitische Maßnahmen der Zentralbank hat sich das Volumen öffentlich platzierter Covered Bonds im Geschäftsjahr 2020 reduziert. Die Emissionstätigkeit für Euro-Benchmark-Covered-Bonds lag mit 94 Mrd. € (inklusive Aufstockungen) im Berichtsjahr unter dem Vorjahresniveau (138 Mrd. €). Ursächlich für diese Entwicklung sind die für Geschäftsbanken attraktiven Refinanzierungsbedingungen der EZB. Diese führen dazu, dass Emittenten ihre Covered Bonds einbehalten und als Sicherheit für Tendergeschäfte gegenüber der Zentralbank nutzen. Im Ländervergleich fiel das rückläufige Emissionsvolumen auf dem Primärmarkt in Deutschland besonders stark aus, während in Frankreich entgegen dem allgemeinen Trend mehr Covered Bonds emittiert wurden.

In diesem herausfordernden Umfeld kam es zu Beginn der Corona-Pandemie zur Ausweitung der Refinanzie-

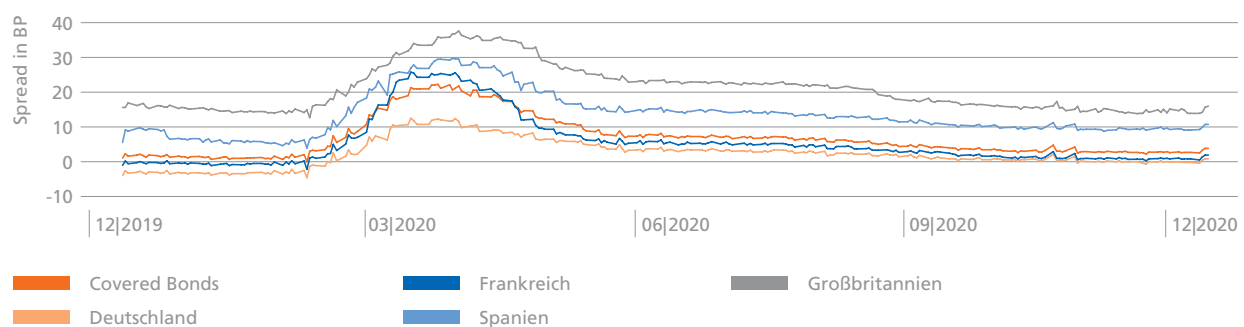
rungsaufschläge, auch für gedeckte Anleihen. Vor dem Hintergrund der zahlreichen Zentralbankmaßnahmen, des dadurch reduzierten Angebots an EUR-Benchmark-Covered-Bonds und der weiterhin robusten Nachfrage erholten sich die Spreads im Verlauf des Jahres, sodass zum Jahresende das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden konnte. Die im Rahmen der Pandemieprogramme ab dem vierten Quartal aufgelegten großvolumigen EU-Emissionen hatten auf die Nachfrage nach Covered Bonds kaum Auswirkungen.

Die DZ HYP emittierte im Geschäftsjahr 2020 gedeckte Schuldverschreibungen im Volumen von insgesamt 4,4 Mrd. €\* (2019: 5,2 Mrd. €). Der größte Anteil in Höhe von 3,8 Mrd. € (2019: 4,0 Mrd. €) entfiel dabei auf das Segment der öffentlich platzierten Benchmark-Anleihen. Die DZ HYP betrat insgesamt viermal den Markt in diesem Segment und platzierte 2020 erfolgreich 3,8 Mrd. € ihrer Hypothekendarlehen in einem Laufzeitspektrum von vier bis acht Jahren (2019: 3,5 Mrd. € Hypothekendarlehen; 0,5 Mrd. € Öffentliche Darlehen). Im Segment der Privatplatzierungen wurden zusätzlich 692 Mio. € (2019: 1,2 Mrd. €) abgesetzt (442 Mio. € Hypothekendarlehen; 250 Mio. € Öffentliche Darlehen). Außerdem nahm die DZ HYP an den langfristigen Tendergeschäften (TLTRO III) der EZB in Höhe von 3 Mrd. € teil.

Die ungedeckte Mittelaufnahme erfolgte weitgehend in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe. Im Geschäftsjahr 2020 generierte die DZ HYP 2,5 Mrd. € (2019: 5,7 Mrd. €) ungedeckte Liquidität.

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

### REFINANZIERUNGS-AUFSCHLÄGE GEDECKTER 5-JÄHRIGER ANLEIHEN



# VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich die Bilanzsumme der DZ HYP um 2,5 Mrd. € auf 81,9 Mrd. € erhöht. Maßgeblich dazu beigetragen haben die Steigerung des Immobilienkreditbestands und insbesondere der Aufbau des Bestands an Immobilienfinanzierungen mit Firmenkunden, der sich um 2,4 Mrd. € auf 41,9 Mrd. € erhöhte. Der Bestand an privaten Immobilien liegt mit einem Anstieg von 0,8 Mrd. € bei 11,4 Mrd. €. Insgesamt weist die DZ HYP somit einen um 3,2 Mrd. € auf

53,3 Mrd. € gestiegenen Immobilienfinanzierungsbestand aus.

Im Geschäft mit Öffentlichen Kunden konzentriert sich die Investitionsstrategie der DZ HYP unverändert auf die Unterstützung der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Dabei wird auf ein ausgewogenes Risiko-/Ertragsprofil geachtet. Das Neugeschäftsvolumen lag 2020 erwartungsgemäß unter den laufenden Tilgungen, sodass der Bestand um 0,6 Mrd. € auf 10,2 Mrd. € zurückging.

Des Weiteren hat sich im Berichtsjahr auch der Bestand an Staatsfinanzierungen infolge strategiekonformer Fälligkeiten und Tilgungen um 1,0 Mrd. € auf 10,9 Mrd. € verringert. Die Bankschuldverschreibungen sind mit 0,4 Mrd. € unverändert. 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Spanien</b>	<b>1.290</b>	1.351	<b>110</b>	110	<b>1.400</b>	1.461
<b>Italien</b>	<b>1.564</b>	1.662	–	–	<b>1.564</b>	1.662
<b>Portugal</b>	<b>750</b>	750	–	–	<b>750</b>	750
<b>Insgesamt</b>	<b>3.604</b>	3.763	<b>110</b>	110	<b>3.714</b>	3.873

\*) Inkl. staatsverbürgter Unternehmensanleihen und substaatlicher Einheiten

Staatsfinanzierungen und Bankschuldverschreibungen gegenüber Irland und Griechenland bestehen nicht. Bei den Forderungen an Banken handelt es sich ausschließlich um gedeckte Titel.

Das Jahr 2020 wurde im Wesentlichen von der Corona-Pandemie und den damit in vielerlei Hinsicht verbundenen Unsicherheiten bestimmt. Daneben sorgten auch der zum Jahresende vollzogene Brexit, Handelskonflikte und zunehmende Polarisierung, zum Beispiel in den USA, für Unruhe. Durch die erfolgreiche Entwicklung von Impfstoffen und das zum Jahresende begonnene Verabreichen der Vaccine ist ein erster Schritt getan, um das Infektionsgeschehen beherrschen zu können. Gleichzeitig dürfte der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU zu einer Beruhigung in der europäischen Gemeinschaft führen. Die

EZB trägt durch ihre Geldpolitik zur Entspannung der Lage an den europäischen Kapitalmärkten bei. Insbesondere das im Jahr 2020 aufgelegte temporäre Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) für den Ankauf von Wertpapieren öffentlicher und privater Schuldner hat den Willen der EZB zur Eindämmung der wirtschaftlichen Folgen dieser Pandemie deutlich gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die EZB bei einer Verschlechterung der Situation weitere Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft ergreifen wird.

Ohne Berücksichtigung der im Rahmen der Gesamtbanksteuerung eingesetzten Sicherungsderivate reduzierten sich die stillen Lasten der wie Anlagevermögen behandelten Wertpapiere (exklusive MBS) der DZ HYP zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt 21,0 Mio. € (31. Dezember 2019: 25,7 Mio. €). Dem stehen stille



Reserven von 2.008,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 1.731,5 Mio. €) gegenüber. Unter Berücksichtigung der saldierten Effekte aus Sicherungsgeschäften, die im Rahmen der Gesamtbanksteuerung zuordenbar sind, ergeben sich in diesem Wertpapierbestand insgesamt stille Lasten von 472,1 Mio. € (31. Dezember 2019: 617,0 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 ist mit 0,4 Mrd. € unverändert. Die MBS werden durch ein enges Risikomanagement, regelmäßige Einzelanalysen und umfangreiche Stresstest-Simulationen intensiv überwacht. Die Entwicklung der we-

sentlichen Risikofaktoren bestätigt die seit einigen Jahren zu beobachtende Stabilisierung dieses nicht strategischen Portfolios. Zum Bilanzstichtag bestanden im MBS-Portfolio keine nennenswerten stillen Reserven (31. Dezember 2019: 0,1 Mio. €). Die diesem Bestand beizumessenden stillen Lasten von 26,8 Mio. € (31. Dezember 2019: 27,0 Mio. €) spiegeln vor allem die Illiquidität der Märkte sowie die erhöhten regulatorischen Eigenkapitalanforderungen wider. Die DZ HYP geht insofern von einer Wertaufholung über die Restlaufzeit der MBS-Bestände aus.

Zusammengefasst hat sich der Kreditbestand der DZ HYP im Geschäftsjahr 2020 wie folgt um 2,0 Prozent erhöht.

#### ENTWICKLUNG DES KREDITBESTANDS

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2019	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			Mio. €	%
<b>Immobilienkredite*)</b>	<b>53.338</b>	<b>50.151</b>	3.187	6,4
<b>Originäre Kommunalkredite**)</b>	<b>10.209</b>	<b>10.808</b>	-599	-5,5
<b>Staatsfinanzierungen***)</b>	<b>10.899</b>	<b>11.917</b>	-1.018	-8,5
<b>Bankschuldverschreibungen****)</b>	<b>440</b>	<b>442</b>	-2	-
<b>MBS</b>	<b>378</b>	<b>449</b>	-71	-15,8
<b>Insgesamt</b>	<b>75.264</b>	<b>73.767</b>	1.497	2,0

\*) 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.

#### Bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel

Die DZ HYP wendet seit dem 31. Dezember 2012 die so genannte „Waiver-Regelung“ an. Diese ist derzeit in Artikel 7 der Capital Requirements Regulation (CRR) geregelt. Die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen werden von der DZ HYP zur Ableitung interner Steuerungsimpulse genutzt. Zur weiteren Stärkung des harten Kernkapitals hat die DZ HYP in Abstimmung mit der DZ BANK beschlossen, das im Geschäftsjahr 2020

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenmittel in Mio. €</b>	<b>2.329</b>	<b>2.239</b>
<b>Gesamtkapitalquote in %</b>	<b>13,2</b>	<b>12,6</b>
<b>Kernkapitalquote in %</b>	<b>9,8</b>	<b>9,5</b>
<b>Harte Kernkapitalquote in %</b>	<b>9,0</b>	<b>8,4</b>

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.

» 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 als Bestandteil des Jahresabschlusses in diesem Geschäftsbericht veröffentlichte Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen der Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit sowie aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit für das Geschäftsjahr wie für das Vorjahr.

Die Liquiditätslage der DZ HYP ist geordnet.

## Ertragslage

Die Ertragslage der DZ HYP spiegelt auch 2020 den auf nachhaltige Ergebnisse ausgerichteten operativen Geschäftsverlauf in der Immobilienfinanzierung wider. Bei gestiegenem Zinsüberschuss konnten trotz höherer Risikovorsorge nennenswerte Beträge in die allgemei-

nen Vorsorgereserven eingestellt werden, ohne die prognostizierte Ergebnisabführung zu unterschreiten.

In der betriebswirtschaftlichen Steuerung und der operativen und strategischen Unternehmensplanung verwendet die DZ HYP die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten und aus der HGB-Rechnungslegung abgeleiteten, betriebswirtschaftlichen Erfolgsgrößen sowie mit der Cost Income Ratio und dem Return On Equity Kennziffern zur Messung der Profitabilität der Bank.

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IM ÜBERBLICK

in Mio. €	2020	2019	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	
			in Mio. €	in %
Zinsüberschuss	605,4	554,4	51,0	9,2
Provisionsergebnis	-38,1	-36,1	-2,0	5,5
Verwaltungsaufwand	251,2	251,4	-0,2	-0,1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8,7	4,5	4,2	93,3
Risikovorsorge*)	-54,5	-3,7	-50,8	>-100,0
Finanzanlagesaldo**)	6,5	-2,5	9,0	>100,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>276,8</b>	<b>265,2</b>	<b>11,6</b>	<b>4,4</b>
Außerordentliches Ergebnis	-	-17,3	17,3	100,0
Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken	78,0	100,0	-22,0	-22,0
Steueraufwand	126,0	81,8	44,2	54,0
Teilgewinnabführung	15,8	16,1	-0,3	-1,9
Gewinnabführung	57,0	50,0	7,0	14,0

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

\*\*\*) Entspricht dem GuV-Posten „Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren“

### Zinsüberschuss

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Zinsüberschuss der DZ HYP mit 605,4 Mio. € um 51,0 Mio. € über dem Vorjahreswert von 554,4 Mio. €. Dabei wirkt sich insbesondere die Erhöhung des durchschnittlichen Immobilienkreditbestands positiv aus, begleitet von nahezu konstanten Margen im Aktivgeschäft und sinkenden

Zinsaufwendungen aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsumfelds. Mit seiner stabilen und kontinuierlichen Entwicklung zeigt der Zinsüberschuss die Steuerung des Bankbuchs, die auf eine langfristige, periodengerechte Margengenerierung ausgerichtet ist. Das durch den Gesetzgeber erlassene Moratorium für private Kreditnehmer hat zu keinen nennenswerten Effekten in unserem Zinsüberschuss geführt.

### ZINSÜBERSCHUSS IM DETAIL

in Mio. €	2020	2019
Zinsertrag	1.837,0	1.958,0
Zinsaufwand	1.234,8	1.406,3
Laufende Erträge aus Beteiligungen	0,1	0,1
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen	3,1	2,6
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>605,4</b>	<b>554,4</b>

## Provisionsergebnis

Das Provisionsergebnis liegt mit -38,1 Mio. € um 2,0 Mio. € unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von -36,1 Mio. €. Dabei wurden 26,4 Mio. € (Vorjahr: 29,5 Mio. €) Provisionserträge im Kreditgeschäft verinnahmt, die sich abhängig vom jeweiligen Produktmix und dem Auszahlungszeitpunkt entwickeln. Außerdem entfielen 61,2 Mio. € (Vorjahr: 55,4 Mio. €) auf Vermittlungsleistungen an Volksbanken und Raiffeisenbanken der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.

## Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand als Summe der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 245,2 Mio. € (Vorjahr: 245,4 Mio. €) sowie Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) liegt im Geschäftsjahr 2020 um 0,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 251,4 Mio. €. Dabei ist der Personalaufwand mit 86,8 Mio. € um 4,0 Mio. € gesunken. Dies spiegelt die bereits umgesetzten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Fokus 2020“ wider.

Die Beratungskosten für die Umsetzung der Fusion fielen mit 8,5 Mio. € um 32,0 Mio. € geringer aus als im Vorjahr. Dem wirken unter anderem Projektaufwendungen von 37,5 Mio. € (Vorjahr: 28,7 Mio. €) entgegen.

Der Jahresbeitrag für die Bankenabgabe für das Jahr 2020 beträgt 32,9 Mio. € und liegt damit 22,6 Mio. € über dem Vorjahresbetrag von 10,3 Mio. €, in dem ein fusionsbedingter Einmaleffekt enthalten war. Im Rahmen der Beitragszahlung 2020 wurde wie im Vorjahr von der 85 Prozent-/15 Prozent-Regelung Gebrauch gemacht, sodass vom Gesamtbeitrag in Höhe von 38,7 Mio. € neben den vorgenannten 32,9 Mio. € weitere 5,8 Mio. € als Barsicherheit bei der Deutschen Bundesbank hinterlegt wurden.

## Sonstiges betriebliches Ergebnis

Mit 29,0 Mio. € liegen die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen von 9,8 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €) und Mieterträge von 9,3 Mio. € (Vorjahr: 9,6 Mio. €)

generiert werden, leicht über dem Vorjahreswert von 26,6 Mio. €. Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,8 Mio. € auf 20,3 Mio. € (Vorjahr: 22,1 Mio. €) ist in Höhe von 1,6 Mio. € auf gesunkene Zinsen des zu verwendenden Diskontierungssatzes bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen zurückzuführen. Das sonstige betriebliche Ergebnis ist als Saldo beider genannten GuV-Posten um 4,2 Mio. € auf 8,7 Mio. € gestiegen.

## Risikovorsorge

Im Geschäftsfeld der Firmenkunden sowie im privaten Immobilienkreditgeschäft waren Einzelwertberichtigungen von -13,3 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) zu verzeichnen. Dies bestätigt insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie die vorsichtige Kreditvergabe der vergangenen Jahre. Um im Zusammenhang mit der Pandemie möglicherweise entstehenden Ausfällen vorzubeugen, hat die Bank entschieden, bestimmte, besonders von der Corona-Pandemie betroffene Assetklassen mit einer höheren Portfoliowertberichtigung zu unterlegen. Für Kreditengagements in den Assetklassen Hotel und Warenhäuser wurden für bisher nicht konkret unterlegte Kreditrisiken insgesamt -21,5 Mio. € an zusätzlicher Risikovorsorge gebildet. Unter Berücksichtigung der übrigen Portfoliowertberichtigung, in der eine Aktualisierung von makroökonomischen Shiftfaktoren berücksichtigt wurde, sowie der Einzelwertberichtigungen ergibt sich ein Kreditrisikovorsorgeaufwand von -47,1 Mio. € (Vorjahr: -2,6 Mio. €). Zusammen mit Aufwendungen für Wertpapiere von -2,5 Mio. € (Vorjahr: -0,2 Mio. €) sowie einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Dotierung der Vorsorge-reserven gemäß § 340f HGB wird eine Risikovorsorge von insgesamt -54,5 Mio. € (Vorjahr: -3,7 Mio. €) ausgewiesen.

## Finanzanlagesaldo

Das Abschreibungs- und Bewertungsergebnis für das MBS-Portfolio beläuft sich netto auf 7,5 Mio. € (Vorjahr: -3,3 Mio. €) und ist im Wesentlichen auf die Zuschreibung eines MBS-Wertpapiers zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Verkäufe des nicht strategischen Wertpapierportfolios des Anlagevermögens getätigt. Im Vorjahr wurden dabei Erträge von 21,7 Mio. € erzielt, die unter Berücksichtigung der

gleichzeitig veräußerten Zinssicherungsgeschäfte zu einem Netto-Effekt von -0,1 Mio. € geführt haben. Die übrigen Realisierungs- und Bewertungseffekte der Wertpapiere und Kreditderivate mit Dauerhalteabsicht belaufen sich netto auf -0,9 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Insgesamt weist der Finanzanlagesaldo einen um 9,0 Mio. € höheren Wert von 6,5 Mio. € (Vorjahr: -2,5 Mio. €) auf.

### Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis bildet den Erfolg der DZ HYP im Kerngeschäft ab und wird zur internen Steuerung der operativen Geschäftsfelder verwendet. Trotz der gestiegenen Risikovorsorge übertrifft das Betriebsergebnis von 276,8 Mio. € (Vorjahr: 265,2 Mio. €) die Planungsrechnung der Bank.

### Außerordentliches Ergebnis

Es wird kein außerordentlicher Aufwand (Vorjahr: 17,3 Mio. €) ausgewiesen.

### Cost Income Ratio

Die Cost Income Ratio (CIR) stellt das Verhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand einschließlich des 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 interne Steuerungsgröße. Im Geschäfts-

jahr 2020 hat sich die CIR von 45,5 Prozent insbesondere durch den gestiegenen Zinsüberschuss gegenüber dem Vorjahreswert von 50,2 Prozent um 4,7 Prozentpunkte verbessert.

### Veränderung des Fonds für allgemeine Bankrisiken

Im Geschäftsjahr 2020 wurden unter Beurteilung der besonderen Risiken des Geschäftszweigs dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 78,0 Mio. € (Vorjahr: 100,0 Mio. €) zugeführt.

### Steuern

Aufgrund des zwischen der DZ BANK und der DZ HYP bestehenden Steuerumlagevertrags sind Steuern auf Stand-Alone-Basis zu ermitteln. Insgesamt entfallen auf die DZ HYP Steuern von 126,0 Mio. € (Vorjahr: 81,8 Mio. €). Hierin enthalten ist im Wesentlichen ein Ertragsteueraufwand aus Steuerumlagen von 108,6 Mio. € (Vorjahr: 82,1 Mio. €). Des Weiteren enthält der Posten einen einmaligen Folgeeffekt aus der Fusion, der zu einem periodenfremden Steueraufwand von 13,9 Mio. € führt und in den kommenden Jahren zu kumulierten steuerlichen Entlastungen in gleicher Höhe führen wird. Der Ausweis erfolgt im Posten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die sonstigen Steueraufwendungen belaufen sich auf 0,7 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) und betreffen insbesondere Umsatzsteuer sowie Grundsteuern für die Immobilien der Bank.

#### ZUSAMMENSETZUNG DER CIR-KOMPONENTEN

in Mio. €	2020	2019
<b>Verwaltungsaufwand</b>	251,2	251,4
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	20,3	22,1
<b>Summe der relevanten Aufwandskomponenten</b>	<b>271,5</b>	<b>273,5</b>
<b>Zinsüberschuss</b>	605,4	554,4
<b>Provisionsergebnis</b>	-38,1	-36,1
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	29,0	26,6
<b>Summe der relevanten Ertragskomponenten</b>	<b>596,3</b>	<b>544,9</b>

## Ergebnisabführung

Im Berichtsjahr führte die DZ HYP aus ihrem Betriebsergebnis einen im Vorjahresvergleich zinsniveaubedingt leicht verminderten Teilgewinn von 15,8 Mio. € (Vorjahr: 16,1 Mio. €) an ihre stillen Einleger ab. Gemäß abgestimmter Ausschüttungspolitik mit der DZ BANK wird nach Steuern ein Gewinn von 57,0 Mio. € (Vorjahr: 50,0 Mio. €) an die DZ BANK abgeführt.

## Return on Equity

Die Eigenkapitalrentabilität wird über die interne Steuerungskennziffer „Return on Equity“ (RoE) gemessen. Dabei wird das Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen ins Verhältnis zum durchschnittlich gebundenen relevanten Eigenkapital (Mittel aus Bestand Berichtsjahr und Vorjahr) gesetzt. Im Berichtsjahr liegt der RoE mit 13,9 Prozent (Vorjahr: 13,2 Prozent) über der Erwartung.

### ZUSAMMENSETZUNG DES ERGEBNISSES VOR ERTRAGSTEUERN UND VORSORGEDOTIERUNGEN

in Mio. €	2020	2019
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung</b>	57,0	50,0
<b>Zuführung zu den Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB</b>	4,9	6,6
<b>Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB</b>	78,0	100,0
<b>Steueraufwand vom Einkommen und vom Ertrag</b>	125,3	81,5
<b>Ergebnis vor Steuern und Vorsorgedotierungen</b>	<b>265,2</b>	<b>238,1</b>

### ERMITTLUNG DES DURCHSCHNITTLICH GEBUNDENEN RELEVANTEN EIGENKAPITALS

in Mio. €	2020	2019
<b>Grundkapital</b>	150,0	150,0
<b>Kapitalrücklagen</b>	884,2	884,2
<b>Gewinnrücklagen</b>	93,1	93,1
<b>Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB</b>	170,8	166,0
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB</b>	645,0	567,0
<b>Relevantes Eigenkapital</b>	<b>1.943,1</b>	<b>1.860,3</b>
<b>Durchschnittlich gebundenes relevantes Eigenkapital</b>	<b>1.901,7</b>	<b>1.807,0</b>

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Situation der DZ HYP im Geschäftsjahr 2020 trotz der Corona-Pandemie weiter stabilisiert. Die robuste Ertragslage ist das Ergebnis einer konsequent verfolgten Geschäfts- und Risikostrategie. 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

Zusätzlich zu den bereits im Wirtschaftsbericht dargelegten Chancen aus dem weiterhin fundamental stabilen immobilienwirtschaftlichen Umfeld ergeben sich aus der vollzogenen Fusion zu einer führenden Immobilienbank und dem größten Pfandbriefemittenten Deutschlands spezifische Chancen für die DZ HYP. Diese werden neben der Risikodiversifizierung und der Bündelung der Kräfte in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe auch in Synergieeffekten infolge der Vermeidung von Doppelinvestitionen erwartet. Des Weiteren sind Einsparungen durch Bündelung und Vereinheitlichung bestehender Kompetenzen, Strukturen und Prozesse der Bank zu erwarten. Das Projekt Fokus 2020 zielt auf den Ausbau der Kundenfokussierung und ein effizienteres Betriebsmodell ab. Die damit einhergehenden Kosten wurden weitestgehend verarbeitet.

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.

Im Kontext der Planungsrechnung werden bei der DZ HYP 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 insbesondere in einer Planüberschreitung der dort genannten Ertragsquellen beziehungsweise einer Planüberschreitung bei den Aufwendungen. Diese Chancen konnte die DZ HYP im Geschäftsjahr 2020 trotz Corona-Pandemie für sich nutzen und insbesondere aufgrund der über Plan liegenden Zinserträge einen über Plan liegen-

den Jahresüberschuss vor Reservendotierung und Ergebnisabführung erzielen.

### Chancenmanagement

Die Wahrnehmung von Geschäftschancen unter Beachtung von 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

Mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetzes 2017 wurden betroffene Unternehmen verpflichtet, eine Erklärung über diverse nichtfinanzielle Aspekte sowie eine um Angaben zum Diversitätskonzept erweiterte Erklärung zur Unternehmensführung abzugeben. Damit erfolgt erstmals eine Regulierung der Berichterstattung über bestimmte nachhaltigkeitsrelevante Themen. Die CSR-Richtlinie verfolgt das Ziel, die Transparenz über und die Auseinandersetzung mit sozialen und ökologischen Aspekten von Unternehmen zu erhöhen. Berichtet wird dabei über Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange sowie die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die DZ HYP ist in die nichtfinanzielle Konzernklärung der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, einbezogen und damit von der Abgabe einer eigenen nichtfinanziellen Erklärung befreit. Die nichtfinanzielle Konzernklärung ist Bestandteil des Nachhaltigkeitsberichts der DZ BANK und in deutscher Sprache abrufbar: [www.berichte2020.dzbank.de](http://www.berichte2020.dzbank.de)

# RISIKOBERICHT

Die DZ HYP hat im November 2012 unter ihrer vormaligen Firmierung als DG HYP der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Bundesbank entsprechend den Erfordernissen nach § 2a Abs. 2 KWG (seinerzeit gültige Fassung) angezeigt, dass sie per Stichtag 31. Dezember 2012 von der Ausnahmeregelung nach § 2a Abs. 1 Satz 1 KWG in Bezug auf die §§ 10, 13 und 25a Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 KWG Gebrauch machen wird (so genannte „Waiver-Regelung“). Diese Regelung, die in Artikel 7 der CRR übernommen wurde und nach der – bei Erfüllung bestimmter Bedingungen – die Beaufsichtigung einzelner Kreditinstitute mit Sitz im Inland innerhalb einer Institutsgruppe durch die Gruppenaufsicht ersetzt werden kann, wurde in der DZ BANK Institutsgruppe für die DZ HYP auch im Jahr 2020 in Anspruch genommen. Die DZ HYP führt den Waiver entsprechend mit dem Ziel, die Einbindung in die Risikosteuerung der DZ BANK Gruppe sicherzustellen, 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 gemäß § 25a Abs. 1 KWG nicht auf Einzelinstitutsebene eingehalten werden.

Maßgeblich für die Anerkennung der so genannten Waiver-Regelung ist die enge Einbindung der DZ HYP in die Gruppensteuerung, sowohl über die Gremienstruktur der DZ BANK Gruppe als auch über das in der DZ BANK Gruppe implementierte System des Risikoappetit-Frameworks inklusive einer entsprechenden Dokumentationshierarchie, in dem die Gruppenstandards für die Messung und das Reporting der Risiken definiert werden. Im Sinne dieser Einbindung und des Waivers erfolgt die Überwachung, Sicherstellung und Offenlegung der ökonomischen und regulatorischen Kapitaladäquanz auf Ebene der DZ BANK Gruppe. Die Verfahren zur Sicherstellung der ökonomischen und regulatorischen Liquiditätsadäquanz werden im nachstehenden Kapitel „Liquiditätsrisiko“ erläutert.

Der Konzernlagebericht der DZ BANK ist am Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 20 ausgerichtet. Die dort beschriebene Ausgestaltung des gruppenweiten Risikomanagementsystems ist insofern auch auf die

DZ HYP übertragbar. Vor diesem Hintergrund erfolgt auf Ebene der DZ HYP eine an den Erfordernissen des nachgeordneten Unternehmens ausgerichtete Risiko-berichterstattung.

Der im Geschäftsjahr 2019 begonnene Rückbau der bank21-Anwendungen inklusive zugehöriger Systeme der vormaligen WL BANK konnte nach einer Stabilisierungsphase im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen werden.

## Risiken

Risiken ergeben sich aus unerwarteten, nachteiligen Entwicklungen für die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage. Wesentliche Risiken für die Ertragslage der DZ HYP resultieren aus einer möglichen Planunterschreitung der ertragsbestimmenden Werttreiber beziehungsweise einer Planüberschreitung der Risikokosten. Negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der DZ HYP können sich insbesondere aus Adressausfallrisiken ergeben, weshalb eine stetige Risikoüberwachung der Portfolios unabdingbar ist.

Mit Blick auf die Corona-Pandemie sind potenzielle Auswirkungen auf einige wesentliche Risikoarten der DZ HYP im Vergleich zum Vorjahr zu berücksichtigen. Insbesondere die Entwicklung der Kreditrisiken, der Marktpreisrisiken, der Liquiditätsrisiken sowie operativer Risiken wird hinsichtlich der Auswirkungen der Pandemie beobachtet. Aufgrund des vorwiegend auf gewerbliche Immobilien fokussierten Geschäftsmodells sind bislang noch keine nennenswerten Auswirkungen sowohl auf Portfolio- als auch auf Einzelengagementebene sichtbar, können jedoch für nachfolgende Geschäftsjahre nicht ausgeschlossen werden.

## I) Ziele des Risikomanagements

Das Risikomanagement der DZ HYP 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, Beurteilung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Darüber hinaus ist die adäquate Unterlegung der Risiken mit Eigenkapital als notwendige Bedingung 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, unter Berücksichtigung des Leitmotivs erforderlich ist und ein angemessenes Verständnis und die Expertise für die Messung 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. Unter dem Begriff des Risikoappetits versteht die DZ HYP Art und Umfang der Risiken, die das Institut gewillt ist, zur Umsetzung des Geschäftsmodells und zur Erreichung der Geschäftsziele im Rahmen seiner Risikokapazität einzugehen. Er ist im Wesentlichen durch das Limitkonzept der DZ BANK Gruppe, die Liquidity Coverage Ratio sowie den minimalen Liquiditätsüberschuss determiniert. Aufbauend auf den dort formulierten risikopolitischen Leitsätzen und der Geschäftsstrategie wurden ein Rahmendokument Risikostrategie sowie Risikostrategien für die wesentlichen Risiken festgelegt. Die Risikostrategien umfassen jeweils die wesentlichen risikotragenden Geschäftsaktivitäten, die Ziele der Risikostrategie einschließlich der Vorgaben zur Akzeptanz und Vermeidung von Risiken und die Maßnahmen zur Zielerreichung. Diese Strategien werden jährlich auf Anpassungsbedarf geprüft und mit dem Risikoausschuss des Aufsichtsrates erörtert.

### a) Zuständigkeiten

Die regulatorischen Anforderungen an die Organisation sowie die Zuordnung der Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement ergeben sich insbesondere aus dem KWG, den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) sowie aus der Institutsvergütungsverordnung (InstitutsVergV). Diese werden – unter Ausrichtung auf die Erfordernisse des Geschäftsmodells und unter Beachtung der Besonderheiten aufgrund des „Waivers“ – durch die DZ HYP berücksichtigt. Die DZ HYP hat überdies ein Risikomanagement- und Risikocontrolling-Rahmenwerk (RCR) entwickelt und implementiert, das den Markt- und Wettbe-

werbserfordernissen sowie den Anforderungen, die sich aus der Einbindung in die DZ BANK Gruppe ergeben, Rechnung trägt. Auf dieser Basis werden die Funktionsfähigkeit und die Wirksamkeit der Risikosteuerungsprozesse sichergestellt.

In der DZ HYP sind die sich insgesamt ergebenden Aufgaben in den nachfolgenden Gremien gebündelt.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist Empfänger der Berichterstattung des Vorstands u.a. zur Geschäftsentwicklung und Risikosituation nach § 90 AktG. Das Gesamtgremium des Aufsichtsrats entscheidet zudem über die Vorstandspersonalien und -vergütung, die Geschäftsordnung des Vorstands und dessen Geschäftsverteilungsplan. Zudem entscheidet der Aufsichtsrat über zustimmungspflichtige Geschäfte, wie etwa die Übernahme oder Aufgabe von Beteiligungen bei Veränderung des Beteiligungsbuchwerts von mehr als 500 Tsd. € oder den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einem jährlichen Miet- und Pachtzins über 500 Tsd. €. Auch über Geschäftsvorfälle wie die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen, die Errichtung von Zweigniederlassungen und Repräsentanzen, den Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Grundvermögen sowie wesentliche Kredit- und Beteiligungsfragen, die nicht explizit dem Risikoausschuss (RA) zugewiesen sind, entscheidet der Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird ihm die strategische und operative Planung vorgestellt. Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte zur Erfüllung seiner Aufgaben einen Risikoausschuss, einen Prüfungsausschuss sowie Ausschüsse für Personalangelegenheiten (Nominierungsausschuss und Vergütungskontrollausschuss) gebildet.

#### Risikoausschuss (RA)

Der RA befasst sich mit dem Risikomanagement, wobei der Aufsichtsrat dem RA die Befassung mit dem Risikoappetitstatement und den daraus abgeleiteten Risikostrategien gemäß MaRisk zugewiesen hat. Er berät den Aufsichtsrat zur aktuellen und künftigen Gesamtrisikobereitschaft und -strategie des Unternehmens und unterstützt ihn bei der Überwachung der Umsetzung dieser Strategien durch die obere Leitungsebene.

Zudem kontrolliert der RA, dass die Konditionen im Kundengeschäft mit dem Geschäftsmodell und der Risikostruktur des Unternehmens im Einklang stehen. Soweit notwendig, fordert er hierzu Vorschläge an und

überwacht deren Umsetzung. Er überprüft, ob die durch das Vergütungssystem gesetzten Anreize die Risiko-, Kapital- und Liquiditätsstruktur des Unternehmens sowie die Wahrscheinlichkeit und Fälligkeit von Einnahmen berücksichtigen. Außerdem bestimmt der RA Art, Umfang, Format und Häufigkeit der zum Thema Strategie und Risiko durch den Vorstand vorzulegenden Informationen. Er nimmt die Berichte des Vorstands in Risiko-, Beteiligungs- und Kreditangelegenheiten entgegen, bewertet sie und berichtet wesentliche Erkenntnisse an den Gesamtaufsichtsrat.

Darüber hinaus fungiert der RA gemäß MaRisk als einer der Empfänger der gegenüber dem Aufsichtsorgan abzugebenden Berichterstattung im Falle der Notwendigkeit eines Ad-hoc-Reportings. Ferner obliegt ihm die Entscheidungskompetenz über die Kredit-, Portfolio- und Beteiligungsgeschäfte, die ihm gemäß Geschäftsordnung außerhalb der Vorstandskompetenzen zugewiesen sind. Die Entscheidung über Großkredite gemäß § 13 KWG fällt aufgrund der Inanspruchnahme des Waivers in die Zuständigkeit des Gesamtvorstands der DZ BANK.

#### **Prüfungsausschuss (PrA)**

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. Er überwacht die Behebung der vom Abschlussprüfer festgestellten Mängel. Weiterhin ist dem PrA vom Aufsichtsrat die Entgegennahme der quartalsweisen Berichterstattung der Internen Revision nach MaRisk sowie des jährlichen Berichts der Validierungsfunktion zugewiesen. Dem PrA obliegt zudem die Erteilung des Prüfungsauftrags für den Jahresabschluss und die Mandatierung des Abschlussprüfers mit zulässigen Nichtprüfungsleistungen sowie die Zustimmung zu bestimmten Verträgen mit IT-Bezug.

#### **Nominierungsausschuss (NomA)**

Der Nominierungsausschuss unterstützt den Aufsichtsrat unter anderem bei der Ermittlung von Bewerbern für die Besetzung einer Vorstandsposition sowie bei der Bewertung der Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Dies beinhaltet die Bewertung der Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrung der einzelnen Mitglieder des Vorstands, des Aufsichtsrats sowie einzelner Mitglieder dieser Gremien.

#### **Vergütungskontrollausschuss (VKA)**

Der Vergütungskontrollausschuss überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Vorstände und Mitarbeiter und betrachtet insbesondere solche Mitarbeiter, die einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil des Instituts haben, sowie die Leiter der Risikocontrolling-Funktion und der Compliance-Funktion. Er unterstützt den Aufsichtsrat bei der Überwachung der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für die Mitarbeiter des Unternehmens und bewertet die Auswirkungen der Vergütungssysteme auf das Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement. Zudem bereitet der VKA die Beschlüsse des Aufsichtsrats über die Vergütung der Vorstandsmitglieder vor.

#### **Vorstand (VS)**

Die interne Steuerung der DZ HYP erfolgt im Vorstand als höchstes internes Entscheidungsgremium der Bank. Die wöchentliche Vorstandssitzung, an der bei Bedarf beratend auch Bereichsleiter teilnehmen, dient der Beschlussfassung des Vorstands. Im Hinblick auf die Risikogovernance der DZ HYP besitzt der VS als Gremium die alleinige Vertretungsmacht und Geschäftsführungsbefugnis gemäß §§ 77, 78 AktG. Der VS ist zentrales Gremium für die Risikosteuerung und -überwachung der Gesamtbank auf Portfolioebene sowie für die Risikokapitalallokation und trifft Entscheidungen zu Einzelkreditengagements in Vorstandskompetenz. Darüber hinaus entscheidet der VS über die im Aktiv-/Passivmanagement zu verfolgende Strategie und legt die im Aktivgeschäft zu berücksichtigenden Liquiditätskosten der Bank fest.

Daneben ist die DZ HYP über ihre Vorstandsebene und weitere Mitarbeiter in die Gremienstruktur der DZ BANK Gruppe und der Genossenschaftlichen FinanzGruppe eingebunden.

### **b) Funktionen**

#### **Risikoplanung**

Die Gesamtbankplanung umfasst sowohl die Planung der Erträge und der Kosten als auch der Risiken einzelner Geschäftsaktivitäten der DZ HYP. Innerhalb des Planungsprozesses werden die Risikolimits und die Ergebnisplanungen auf der Grundlage der Risikotragfähigkeit der DZ BANK Gruppe festgelegt. Aufgrund der Nutzung der Waiver-Regelung erfolgt die Beschlussfas-

sung über die Risikolimits durch den Vorstand der DZ BANK.

### Risikomanagement

Für die Organisation des Risikomanagement- und Controlling-Rahmenwerk 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 Marktbereichen dar. Die betroffenen Bereiche sind damit betraut, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten, diese bewusst einzugehen und Maßnahmen 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. Die zweite Verteidigungslinie übernimmt weitergehend im Sinne der MaRisk durch das Zweitvotum der Marktfolge die Überwachungsfunktion der ersten Verteidigungslinie. In der dritten Verteidigungslinie prüft und beurteilt die Interne Revision prozessunabhängig die Risikomanagement- und -controlling-Prozesse von erster und zweiter Verteidigungslinie. In dieser Rolle berichtet sie direkt an den Vorstand sowie an den Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss.

### Risikocontrolling

Innerhalb der zweiten Verteidigungslinie kommt den Bereichen im Dezernat des Risikovorstands, insbesondere dem Bereich Risikocontrolling, eine besondere Rolle im Risikomanagement und -controlling zu. Das Risikocontrolling übernimmt dabei eine übergeordnete Verantwortung für die Identifikation, Messung und Bewertung, Steuerung und Limitierung sowie der Überwachung und Kommunikation von Risiken.

Die in der DZ BANK Gruppe jährlich durchgeführte Risikoinventur hat zum Ziel, die für die DZ BANK Gruppe relevanten Risikoarten zu identifizieren und hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit zu beurteilen. Darüber hinaus wird die Risikoinventur im Verlauf eines Geschäftsjahres anlassbezogen durchgeführt, um gegebenenfalls wesentliche Veränderungen des Risikoprofils auch unterjährig zu erkennen. Für jene Risikoarten, die aufgrund der Geschäftsaktivitäten der Unternehmen der

DZ BANK Gruppe grundsätzlich auftreten können, wird eine Wesentlichkeitsanalyse 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 sowie das Geschäftsrisiko festgestellt worden. Diese werden in den Abschnitten II bis VIII erläutert. Mit Ausnahme des Liquiditätsrisikos wird für die genannten Risikoarten ökonomisches Kapital – der so genannte Risikokapitalbedarf beziehungsweise bei durch die DZ BANK gemessenen Risikoarten der so genannte Risikobeitrag – ermittelt. Das Reputationsrisiko wird über das Geschäftsrisiko mit abgedeckt.

Die Ermittlung erfolgt grundsätzlich als „Value at Risk“ mit einer Haltedauer von einem Jahr und einem Konfidenzniveau von 99,9 Prozent. Für noch nicht – beziehungsweise noch nicht ausreichend – kapitalisierbare Risikoarten erfolgt die Bildung eines Kapitalpuffers, der nach Implementierung einer angemessenen Risikoquantifizierung (Berücksichtigung im Risikokapitalbedarf beziehungsweise Risikobeitrag) wieder aufgelöst werden kann.

Das Liquiditätsrisiko wird im Gegensatz zu den anderen Risikoarten nicht mit ökonomischem Kapital unterlegt, da die Reservierung von Risikodeckungsmasse eine drohende Zahlungsunfähigkeit nicht verhindern kann. Die Methoden und Verfahren zur Liquiditätsrisikosteuerung werden in Abschnitt IV) erläutert. Im Rahmen der jährlichen Angemessenheitsprüfung werden die eingesetzten Risikomessmethoden für alle als wesentlich eingestuften Risikoarten auf ihre Eignung hin untersucht. Bei Bedarf werden Maßnahmen eingeleitet, um das Steuerungsinstrumentarium anzupassen. Risikoinventur, Angemessenheitsprüfung und Kapitalpufferprozess sind inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt.

Der Bereich Risikocontrolling ist für die laufende Berichterstattung und gemeinsam mit den Marktfolgebereichen für die Risikoüberwachung auf Portfolioebene zuständig. 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 soweit 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 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.

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 quartalsweise im Risikoausschuss sowie Aufsichtsrat erörtert. Weitere Berichtsempfänger sind Bereichsleiter der DZ HYP und die DZ BANK. Darüber hinaus werden die tägliche Berichterstattung und Limitüberwachung über die von der DZ HYP eingegangenen Marktpreisrisiken sowie die vorhandenen Liquiditätsrisiken entsprechend den MaRisk durch das Risikocontrolling zur Verfügung gestellt. Empfänger der Berichte sind der Vorstand, die steuernden Einheiten und die DZ BANK. Zudem werden die wesentlichen Ergebnisse turnusmäßig an den Aufsichtsrat beziehungsweise dessen Risikoausschuss berichtet.

### Revision

Die Interne Revision prüft als unabhängige Einheit, ob die Anforderungen an die internen Kontrollsysteme, die Risikomanagement- und Risikocontrolling-Systeme und das erforderliche Berichtswesen hinreichend erfüllt werden.

### Compliance

Der Bereich Compliance der DZ HYP ist unmittelbar dem Vorstand unterstellt. In diesem Bereich sind die

Compliance-Funktionen nach MaRisk und WpHG, der Geldwäschebeauftragte / die Zentrale Stelle, der Datenschutzbeauftragte, der Informationssicherheitsbeauftragte sowie der Notfallmanager als 2nd-Line-Funktionen angesiedelt. Im Rahmen der MaRisk-Compliance wurden sowohl ein Compliance Board auf Vorstands- und Bereichsleitererebene sowie ein Compliance Gremium mit Vertretern aus den Fachbereichen eingerichtet. Im Zuge der regelmäßig stattfindenden Sitzungen wird das bestehende Rechtsnormmonitoring verifiziert. Anlassbezogen findet ein Austausch zu Compliance-Themen und -Risiken statt.

### c) Weiterentwicklung des Aufsichtsrechts

Die sich aus der Weiterentwicklung des Aufsichtsrechts ergebenden Anforderungen werden in der DZ HYP in enger Zusammenarbeit mit der DZ BANK analysiert und bewertet. Aufgrund der Einstufung der DZ BANK als national systemrelevantes Institut hat die EZB im November 2014 die direkte Aufsicht über die DZ BANK und die DZ BANK Gruppe übernommen. Dies führt dazu, dass die DZ HYP grundsätzlich die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an „bedeutende“ Institute erfüllen muss.

Die im Vorjahr begonnenen Tätigkeiten zur Umsetzung der Anforderungen aus der veröffentlichten CRR II / CRD V, die unter anderem Neuregelungen zu den Themen Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch (IRRBB), Leverage Ratio und NSFR beinhalten, wurde fortgesetzt. Weiterhin wurde die Umsetzung der Anforderungen der Aufsicht aus den Leitlinien für die Risikoparameterschätzung im IRBA, die sog. PD-/LGD-Guideline, deren Anwendungsbeginn von der Aufsicht aufgrund der Corona-Pandemie auf den 1. Januar 2022 verschoben wurde, fortgeführt. Mit Umsetzung der EBA-Leitlinien zur Auslagerung wurde 2020 unter der Federführung des Projekts „Regulatory Readiness“ das Auslagerungsmanagement weiter optimiert. Die Umsetzung der 2018 und 2019 veröffentlichten aufsichtlichen Mindestanforderungen an die Risikovorsorge erfolgt fortlaufend in Abstimmung mit der DZ BANK. Die am 29. Mai 2020 veröffentlichten EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und Überwachung werden im Rahmen eines Projekts bezüglich der Entsprechung der DZ HYP im Status quo überprüft und die Umsetzung von potenziell ergänzendem Handlungsbedarf initiiert, die Abstimmung mit der DZ BANK erfolgt parallel. Im Wei-

teren wurden Umsetzungserfordernisse der betroffenen Abteilungen aus dem Risikoreduzierungs-gesetz sowie dem Entwurf zur Finanzstabilitätsdatenerhebungsverordnung identifiziert und derzeit werden Handlungsbedarfe erarbeitet.

Zudem setzte sich die DZ HYP im Berichtsjahr mit Nachhaltigkeitsrisiken auseinander. Der 2019 gegründete Nachhaltigkeitsausschuss, in dem alle Bereichsleiter der DZ HYP vertreten sind, nahm im Berichtsjahr seine Arbeit auf. Das Gremium soll den fachlichen Austausch fördern sowie Chancen und Risiken aktueller Entwicklungen bewerten. Darüber hinaus hat die Bank im Frühjahr eine Task Force eingesetzt, um die Nachhaltigkeitsthemen im Bereich Produkt- und Risikomanagement zu evaluieren. Im Anschluss wurde im Herbst ein bankweites Projekt Nachhaltigkeit aufgesetzt mit dem Ziel, die zu erwartenden regulatorischen Anforderungen (EU-Gesetzgebung etc.) im Bereich der Nachhaltigkeit rechtzeitig zu erfüllen sowie den Prime-Status im ISS-ESG Nachhaltigkeitsrating zu erhalten. Um Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren und angemessen zu dokumentieren sind zukünftig weitere Maßnahmen im Rahmen des Projekts geplant. In diesem Zusammenhang ist auch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Risikomanagement und speziell im Kreditprozess vorgesehen. Dabei sollen auch die Anforderungen aus dem Leitfaden für Banken zu Klima- und Umweltrisiken der EZB berücksichtigt werden. Der auf 2021 verschobene europaweite EBA-Stresstest wurde bereits im Jahr 2020 im Rahmen eines Projekts vorbereitet.

#### **d) Anforderungen gemäß § 27 PfandBG**

Das Risikomanagement- und -controlling-Rahmenwerk 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.

#### **e) Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne des § 264d HGB ist die DZ HYP gemäß § 289 Abs. 4 HGB verpflichtet, die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben.

##### **Organisation**

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.

##### **Strategie**

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 Rechnungslegungsvor-

schriften 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 installiert. Dabei sind unter anderem Vollständigkeits- und Richtigkeitskontrollen im Vier-Augen-Prinzip im Einsatz. 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.

## 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.

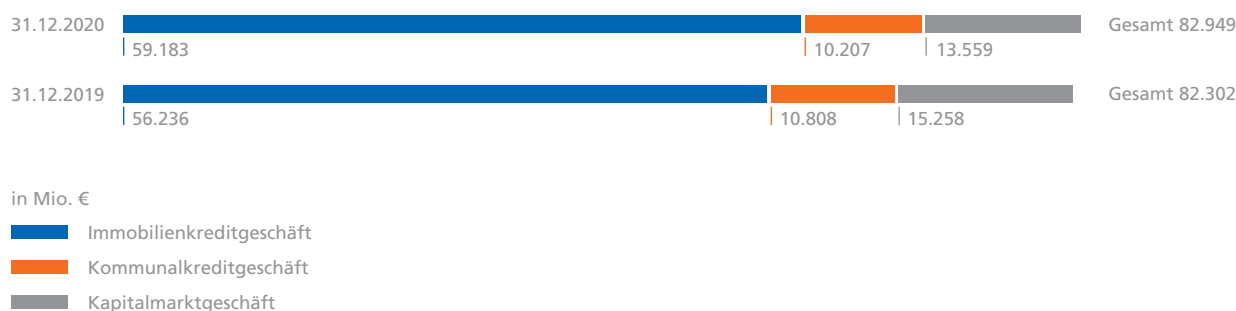
Ein Kreditrisiko kann sowohl bei klassischen Kreditgeschäften (Immobilien- und Kommunalkreditgeschäft, einschließlich Finanzgarantien und Kreditzusagen) als auch bei Kapitalmarktgeschäften entstehen. Unter Kapitalmarktgeschäften werden im Kontext des Kreditrisikos Produkte wie Wertpapiere, Schuldscheindarlehen, 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 oder Verluste aus dem Ausfall von Underlyings derivativer Instrumente (zum Beispiel Kreditderivate) entstehen.

Das Kreditvolumen ist im Geschäftsjahr 2020 um 0,8 Prozent auf 82,9 Mrd. € angestiegen. Das Immobilienkreditgeschäft ist überwiegend durch Grundschulden und Hypotheken besichert (98 Prozent). Die nachstehende Abbildung stellt das Kreditvolumen der drei Geschäftsarten der DZ HYP dar:

KREDITVOLUMEN NACH GESCHÄFTSFELDERN IN MIO. €



## a) Kreditprozess

In der Geschäftsart Immobilienkreditgeschäft sind Markt und Marktfolgen in den dezentralen Immobilienzentren und für bestimmte Kundengruppen zentral in Hamburg und Münster angesiedelt. Bedeutende Prozessschritte sind zum einen das Bonitätsrating, das mithilfe CRR-konformer Ratingverfahren ermittelt wird, sowie zum anderen die Kunden- und Objekt- bzw. Projektbeurteilung. Dabei profitiert die DZ HYP von der Nähe der Kundenbetreuer und Gutachter zu den Kunden sowie von der Einbindung in den genossenschaftlichen Verbund. Die Entscheidungskompetenz über den Kreditantrag richtet sich unter Einhaltung der in den MaRisk geforderten Funktionstrennung nach dem Kreditvolumen und der Risikoklassifizierung.

Zur Abmilderung der Effekte aus der Corona-Pandemie wurden zwischen den Kreditnehmern und der DZ HYP bankindividuelle Unterstützungsmaßnahmen vereinbart, die unter anderem eine zeitlich befristete Aussetzung von Tilgungszahlungen beinhalten. Neben diesen bankindividuellen Maßnahmen gab es auch Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen Zahlungsmoratoriums mit Gesetzesform für Verbraucher.

Die Kreditprozesse der DZ HYP waren während der Corona-Pandemie in 2020 durchgängig und weitestgehend unverändert in Anwendung, dies gilt insbesondere für die Prozesse zur Kreditüberwachung, Ratingaktualisierung, Sicherheitenwertüberprüfung, Risikofrüherkennung sowie Erkennung von Ausfällen und Risikovororgebedarf. Corona-spezifische Regelungen wurden im Wesentlichen lediglich im Sinne von Klarstellungen zu regulären Ermessensspielräumen und mit dem Fokus auf ausschließlich coronabedingte und voraussichtlich nicht nachhaltig negativ wirkende Kundenanliegen definiert sowie um dem Infektionsschutz Rechnung zu tragen (temporäre Verschiebung von Objektbesichtigungen).

Für das Kommunalkredit- und Kapitalmarktgeschäft sowie das Bestandsportfolio von Mortgage Backed Securities (MBS) erfolgen Marktbearbeitung, Kreditanalyse und Bearbeitung der Engagements zentral in Hamburg bzw. Münster durch spezialisierte Markt- und Marktfolgeabteilungen. Neugeschäft wird in der Produktart MBS seit Mitte 2007 nicht mehr getätigt.

## b) Limitsystem

Die DZ HYP verfügt über entsprechende 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.

## c) Kreditrating

Als IRBA-Institut erfüllt die DZ HYP die Anforderungen der Aufsicht an die Methoden, Verfahrensabläufe, Steuerungs- und Überwachungsprozeduren sowie Datenerfassungs- und Datenverarbeitungssysteme, die im Kreditgeschäft eingesetzt werden, um Risiken zu messen und zu steuern.

Die Ratinglandschaft wurde im Zuge der Fusion durch weitere Verfahren aus der vormaligen WL BANK ergänzt. Die Ratingsysteme wurden im Rahmen der Fusion gemäß eines mit der Aufsicht vereinbarten Zeitplans systematisch vereinheitlicht und übernommen, um auch künftig in der DZ HYP maßgeschneiderte Ratingverfahren einzusetzen und so dem jeweiligen Risikoprofil unterschiedlicher Kundengruppen angemessen Rechnung zu tragen. Die Ratingsysteme sind zum großen Teil von der EZB zur Nutzung der Eigenkapitalberechnung nach dem IRB-Basisansatz 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.

Für die Immobilienfinanzierungen werden die Besonderheiten von Bauträgern, Wohnungsunternehmen, Objektgesellschaften, Projektentwicklern, Investoren,

offenen und geschlossenen Immobilienfonds und Privatkunden risikoadäquat berücksichtigt.

Aufgrund ihres weitreichenden Immobilien-Know-hows hat die DZ HYP die Federführung für die Entwicklung, regelmäßige Pflege und Weiterentwicklung der Ratingverfahren für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Inland für die Genossenschaftliche FinanzGruppe übernommen. Sie ist in diesem Zusammenhang auch für die Einhaltung der CRR-Standards verantwortlich, die regelmäßig durch die Bankenaufsicht (EZB) überprüft wird. Mit der Eignungsbestätigung der Aufsicht erfüllen die Ratingverfahren die höchsten Ansprüche und werden aufgrund dieser hohen Qualität auch von zahlreichen Volksbanken und Raiffeisenbanken verwendet.

Für weitere Kundensegmente wie Banken, Staaten und größere Mittelstandskunden wendet die DZ HYP ebenfalls CRR-konforme Ratingverfahren an. Die methodische Entwicklung obliegt in diesen Segmenten 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.

Für die Bonitätseinschätzung von Gebietskörperschaften setzt die DZ HYP ebenfalls ein CRR-konformes Ratingverfahren ein. Eine Abnahme der Aufsicht ist aufgrund der regulatorischen Ausnahmeregelungen für die Eigenmittelunterlegung inländischer und ausgewählter ausländischer Gebietskörperschaften nicht erforderlich. Aufgrund der Funktion als Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden wurde im Jahr 2020 das Gebietskörperschaftenrating innerhalb der DZ BANK Gruppe in der DZ HYP gebündelt.

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

in Mio. €	Gesamt	Gesamt	Immobilien- kreditgeschäft	Kommunal- kreditgeschäft	Kapitalmarkt- geschäft
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
<b>Investmentgrade (Rating bis 2A)</b>	<b>79.692</b>	78.126	56.349	10.206	13.137
<b>Non Investmentgrade (Rating 2B bis 3E)</b>	<b>3.105</b>	4.045	2.742	1	362
<b>Ausfallklassen ab 4A</b>	<b>151</b>	101	91	0	60
<b>Ohne Rating</b>	<b>0</b>	30	-	-	-

\*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

Für jeden Kunden wird anlassbezogen, jedoch spätestens nach einem Jahr, ein neues Rating erstellt.

#### d) 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 ge-

nannten 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 Abwicklungseingagements ohne EWB-Bedarf geführt.

Für die jeweiligen Bearbeitungsvorgaben und die Erfordernisse zur stringenten Überleitung von einer ERM-



List zur anderen gibt es definierte Kriterien und Vorgaben. Latent risikobehaftete Engagements werden unter Zuschaltung der zentralen Intensivbetreuung weiterhin durch die zuständigen Mitarbeiter im jeweiligen Geschäftsbereich bearbeitet. Problembehaftete Kreditengagements, deren wirtschaftliche Perspektive positiv eingeschätzt wird, bearbeitet der Bereich Sanierung. Grundlage für eine Sanierungsentscheidung ist die Vorlage eines Konzepts, das neben einer differenzierten Analyse und Bewertung der Gesamtsituation des Engagements sowie einer Kosten-Nutzen-Abwägung in der Regel einen umfassenden Sanierungsplan beinhalten muss. Die Überleitung von Kreditengagements in die Abwicklung erfolgt, wenn die Sanierung gescheitert ist oder von Anfang an als aussichtslos anzusehen ist. Eine ausführliche Berichterstattung an den

Vorstand über ERM-Engagements erfolgt monatlich. Die Steuerung notleidender Kredite erfolgt 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 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019	Veränderung in %*)
<b>Kreditvolumen** (KV)</b>	<b>82.949</b>	82.302	0,8
<b>NPL-Volumen</b>	<b>151</b>	101	50,0
<b>NPL-Quote in %</b>	<b>0,18%</b>	0,12%	50,0
<b>Risikovorsorge</b>	<b>271</b>	216	25,5
<b>Risikovorsorgequote in %</b>	<b>0,3%</b>	0,3%	-
<b>Risikodeckungsquote in %</b>	<b>179%</b>	214%	-16,4

\*) Ausgewiesene Veränderungen beziehen sich auf Werte vor Rundung.

\*\*\*) Inkl. Auszahlungsverpflichtung

#### e) 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 Bonitätsrisiken und latente Ausfallrisiken für alle bilanziellen Forderungsbestände und außerbilanziellen Geschäfte.

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

Ermittlung der Einzelwertberichtigung werden die zum Bewertungsstichtag offenen Forderungen (einschließlich anteiliger Zinsen und offener Posten) den abgezinsten und Szenario-gewichteten Sicherheiten gegenübergestellt. Der auf diese Weise errechnete Blanko-Anteil wird vollständig wertberichtigt. Eine regelmäßige Überwachung des EWB-Bestands und eine Berichterstattung an den Vorstand erfolgen im monatlichen ERM-Reporting sowie im vierteljährlichen Gesamtbankrisikobericht.

Die Bemessung der Portfoliowertberichtigung erfolgt analog zum Stufenkonzept des IFRS 9 in Höhe der erwarteten 12-Monats-Kreditverluste für Finanzinstrumente der Stufe 1 (Geschäfte, bei denen sich das Ausfallrisiko seit Zugang nicht signifikant erhöht hat) und in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste für Finanzinstrumente der Stufe 2 (Geschäfte, bei de-

nen sich das Ausfallrisiko, gemessen an der relativen Veränderung der Lifetime PD, seit Zugang signifikant erhöht hat). Durch diese Bewertungsmethoden bei der Risikovorsorge soll dem Abschlussleser ein genaueres Bild von der Vermögenslage der Bank vermittelt werden. Es besteht ein prozessualer Gleichlauf zwischen

der Risikovorsorge nach Handelsrecht und nach internationaler Rechnungslegung.

Die jeweiligen Bestände der einzelnen Vorsorgearten haben sich im Jahr 2020 wie folgt entwickelt:

#### KREDITRISIKOVORSORGEKENNZAHLEN

in Tsd. €	Gesamt 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019	Veränderung in %
<b>Einzelwertberichtigungen für Kreditrisiken</b>	22.981	10.422	120,5
<b>Portfoliowertberichtigungen</b>	65.132	33.586	93,9
<b>Vorsorgereserve (§ 340f)</b>	170.799	165.945	2,9
<b>Andere Rückstellungen</b>	12.020	5.891	104,0
<b>Risikovorsorge insgesamt</b>	<b>270.932</b>	<b>215.844</b>	<b>25,5</b>

Ursächlich für die Bestandserhöhung von Einzelwertberichtigungen ist im Wesentlichen ein Kunde, der im Dezember 2020 in den Ausfall überführt wurde. Hierdurch ergibt sich ein Bedarf an Einzelwertberichtigung i. H. v. 9,6 Mio. €.

Die zusätzliche Bestandserhöhung von Risikovorsorge zeigt sich bei Portfoliowertberichtigungen und Rückstellungen. Dies lässt sich im Wesentlichen wie folgt begründen.

Im Zuge der Corona-Pandemie wurden die Kreditportfolien der DZ HYP hinsichtlich möglicher wesentlicher Auswirkungen infolge des Infektionsgeschehens sowie der Schutzmaßnahmen analysiert. Für eine Bewertung der einzelnen Branchen verweisen wir auf das nachfolgende Kapitel. Insbesondere im Immobilienportfolio Firmenkunden mit Hauptobjekt der Assetklassen Hotel sowie Warenhäuser sind die Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Betreiber infolge der Pandemie sowie der initiierten Schutzmaßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung als ungewiss identifiziert worden. Um das erhöhte Ausfallrisiko ausreichend zu adressieren, wurden Engagements dieser Assetklassen identifiziert und einheitlich der Stufe 2 des implementierten Stufenkonzeptes nach IFRS 9 zugeordnet.

Zudem wurden im Geschäftsjahr die makroökonomischen Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie in den konzerneinheitlich verwendeten makroökonomischen Szenarien der DZ BANK angepasst, welche

ebenfalls in der Risikovorsorgeberechnung der DZ HYP berücksichtigt werden.

Die DZ HYP beobachtet insbesondere die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt. Bei belastbaren Verschiebungen der Marktdaten würden entsprechende Neubewertungen der hereingenommenen Sicherheiten durchgeführt. Die ermittelten Sicherheitenwerte für Immobilienfinanzierungen wiesen im Geschäftsjahr 2020 keine nachhaltigen Verringerungen der Marktwerte auf, wenngleich diese Bewertungen unter dem Vorbehalt weniger Immobilientransaktionen in 2020 vorgenommen wurden. Die turnusmäßig überprüften Sicherheitenwerte wurden grundsätzlich bestätigt.

#### f) 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. Darüber hinaus ist die Laufzeit von Kreditverträgen ein wesentlicher Kreditrisikofaktor, da

die Wahrscheinlichkeit für eine Bonitätsverschlechterung und damit für einen Ausfall der Gegenpartei während der Vertragslaufzeit im Zeitablauf ansteigt.

Im Rahmen des internen Gesamtrisikoberichts wird der Vorstand über den ökonomischen Kapitalbedarf für Kreditrisiken informiert. Darüber hinaus umfasst die interne Berichterstattung eine tiefer gehende Analyse der Portfoliostruktur hinsichtlich der Konzentrationsrisiken anhand wesentlicher Risikomerkmale wie Länder, Branchen, Objektarten, Bonitätsklassen sowie dem Kreditvolumen einzelner Geschäftspartner. Die Berichte enthalten zudem Angaben zu Einzelengagements sowie zur Einzelrisikovorsorge.

## Immobilienkreditgeschäft

Im Immobilienportfolio der DZ HYP beläuft sich der Anteil der Inlandsfinanzierungen aktuell auf 96,8 Prozent (2019: 96,9 Prozent). Insgesamt stieg der Anteil der Auslandsfinanzierungen 2020 um 8,4 Prozent. 93,2 Prozent des ausländischen Kreditvolumens entfallen auf die Zielmärkte Österreich, Frankreich, Großbritannien und Niederlande.

Das Kreditvolumen für das Immobilienkreditgeschäft verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Objektarten:

### KREDITVOLUMEN IMMOBILIENKREDITGESCHÄFT NACH OBJEKTARTEN

in Mio. €	Gesamt 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019	Veränderung in %
<b>Wohnen</b>	<b>11.836</b>	10.814	9,5
<b>Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)</b>	<b>18.472</b>	18.882	-2,2
<b>Büro</b>	<b>12.273</b>	10.817	13,5
<b>Handel</b>	<b>10.051</b>	9.128	10,1
<b>Hotel</b>	<b>2.777</b>	2.992	-7,2
<b>Logistik</b>	<b>1.278</b>	1.114	14,7
<b>Sonstige</b>	<b>1.461</b>	1.416	3,2
<b>Keiner Objektart zuordenbar</b>	<b>1.035</b>	1.073	-3,5
<b>Gesamt</b>	<b>59.183</b>	56.236	5,2

Mit Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 wurden sämtliche Assetklassen hinsichtlich einer kurzfristig erwarteten Betroffenheit analysiert. Im weiteren Verlauf der Pandemie wurde die nachfolgende Einschätzung bestätigt. Die Assetklassen Wohnen (inkl. Geschosswohnungsbau), Büro und Logistik weisen bisher keine bzw. lediglich eine sehr geringe Betroffenheit durch die Pandemie auf. Die Assetklasse Handel ist unterdessen differenziert zu betrachten. Keine Betroffenheit ist für Handelsobjekte im Nahversorgungsgebiet (Lebensmittel, Drogerien, Apotheken etc.) zu verzeichnen, eine moderate Betroffenheit ist für Möbel-/Bau- und Gartenmärkte zu konstatieren, die erst seit Mitte Dezember 2020 vom erneuten Lockdown betroffen sind und vielfach über ihre Online-Präsenzen sowie Bestell-/Abholmöglichkeiten Kompensationen erreichen, insbesondere gibt es keine Anzeichen für eine allgemein nachlassende Nachfrage, eine kurzfristige Aufholung des im Lockdown verlorenen Umsatzes wird

erwartet. Assets aus dem Non-Food-Bereich zeigten sich hingegen krisenanfälliger. Projektentwickler und Bauträger weisen teilweise Verzögerungen bei der Vermietung sowie dem Verkauf von Objekten infolge des Lockdowns auf, wohingegen nahezu keine Störungen im Bauablauf festzustellen waren.

Die Auswirkungen der Schutzmaßnahmen infolge der Pandemie sind vor allem im Hotelgewerbe ersichtlich. Insbesondere im Hotelportfolio sowie der Assetklasse „Warenhäuser“ besteht ein hoher Grad an Unsicherheit bezüglich der Entwicklung des Infektionsgeschehens sowie der hieraus abgeleiteten Schutzmaßnahmen und der daraus resultierenden Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Betreiber. Von Warenhäusern zu differenzieren sind dabei innerstädtische Geschäftshäuser und Shopping-Center, deren Betroffenheit als derzeit moderater eingeschätzt wird. Während innerstädtische Geschäftshäuser über eine höhere Drittver-

wendungsfähigkeit verfügen (grundsätzlich Mischnutzung aus Handel, Büro, Wohnen etc.), zeigen Shopping-Center grundsätzlich eine hohe Diversifikation der Mieter (neben dem klassischen Non-Food-Shopping-Angebot reihen sich hier in der Regel Gastronomie, Drogerien, Apotheken, Friseure und weitere Dienstleister ein). Risikoerhöhend wirken bei den Shopping-Centern ein möglicher Verlust der Kundenattraktivität aufgrund des Ausfalls von Ankermietern sowie ggf. nicht mehr gängige Flächen- und Nutzungskonzepte. Im Segment Privatkunden ist die Betroffenheit trotz Kurzarbeit derzeit gering.

Auf Einzelengagementebene sind bislang keine nennenswerten Risiken oder Auswirkungen schlagend geworden.

### Kommunalkreditgeschäft

Im Bereich der Öffentlichen Kunden stehen insbesondere regionale Konzentrationsrisiken im Fokus der Risiko-

überwachung. Dabei konnte die breite Diversifikation des Portfolios auch im Geschäftsjahr 2020 weitergeführt werden. Im Gesamtbestand verteilen sich 56 Prozent auf die Bundesländer Nordrhein-Westfalen (25 Prozent), Baden-Württemberg (15 Prozent) und Niedersachsen (15 Prozent).

### Kapitalmarktgeschäft

In der DZ HYP bestehen insbesondere im Staatsfinanzierungsportfolio auffällige Konzentrationsrisiken. 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. Der Wertpapierbestand verteilt sich nach regionalen Kriterien wie folgt:

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

in Mio. €	Gesamt 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019	Veränderung in %
Deutschland	7.534	8.635	-12,8
Europäische Peripheriestaaten*)	3.714	3.873	-4,1
Sonstige EU-Staaten	786	984	-20,1
Sonstige Drittstaaten	751	901	-16,6
Supranationals	396	416	-4,8
<b>Gesamt</b>	<b>13.181</b>	<b>14.809</b>	<b>-11,0</b>

\*) Italien, Portugal und Spanien

Das Portfolio wird laufend überwacht und auf Risiken überprüft. Im Geschäftsjahr 2020 stand das Portfolio unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen und fiskalischen Ausstrahleffekte bei den von der Pandemie besonders stark betroffenen Staaten. Im Frühjahr 2020 waren vor diesem Hintergrund Anstiege bei Risikoprämien, vor allem bei europäischen Peripheriestaaten (Portugal, Italien und Spanien), zu verzeichnen, die sich im Zuge von umfangreichen staatlichen sowie europäischen Hilfsprogrammen sowie der sukzessiven und massiven Lockerung der Geldpolitik der EZB im weiteren Jahresverlauf wieder reduzierten. Derzeit wird insbesondere

aufgrund der im Rahmen der Corona-Pandemie beschlossenen Wiederaufbauprogramme trotz weiterhin erhöhter Spreadvolatilitäten bzw. -niveaus nicht von einem Ausfall im Kapitalmarkt-Portfolio ausgegangen. Eine Voraussetzung dafür ist, dass die Anstiege der öffentlichen Verschuldungen nicht dauerhaft sind. Die weitere Entwicklung bleibt eng zu beobachten.

Vor dem Hintergrund des anstehenden Brexits erfolgte bereits in 2019 ein vollständiger Bestandsabbau bei WP und SSD im Kapitalmarktgeschäft in Großbritannien. Die verbleibenden Derivategeschäfte mit britischen Banken werden täglich durch Collateralzah-

lungen glattgestellt. Bei dem verbleibenden MBS-Exposure in Großbritannien werden die Risiken aus dem Brexit in der internen Risikobetrachtung und den Stress-Szenarien ausreichend berücksichtigt. Im UK-Portfolio zeichnen sich bei der turnusmäßigen Kredit-

und Sicherheitenüberwachung bisher keine wesentlichen Risiken ab.

Das gesamte zugrundeliegende Exposure kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

#### EXPOSURE GROSSBRITANNIEN

in Mio. €	Gesamt 31.12.2020	Gesamt 31.12.2019	Veränderung in %
<b>MBS</b>	201	249	-19,3
<b>Immobilienkredite</b>	366	358	2,2
<b>Bankschuldverschreibungen</b>	0	0	0,0
<b>Derivate</b>	58	89	-34,8
<b>Gesamt</b>	<b>625</b>	<b>696</b>	<b>-10,2</b>

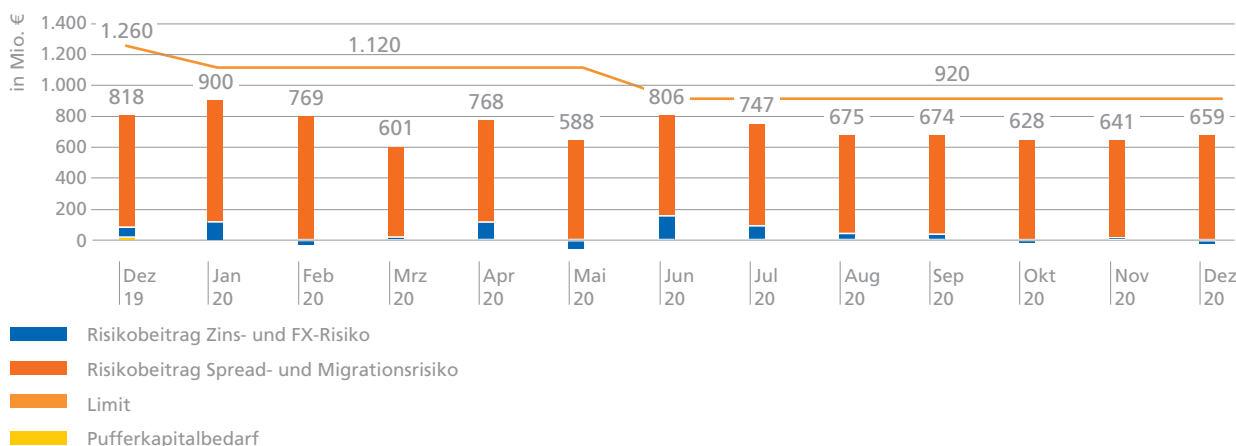
### III) Marktpreisrisiko

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 Bankbuchs.

Der Vorstand und die Organisationseinheit Treasury werden durch das Marktrisikocontrolling monatlich über die Limitauslastung des im Konzernmodell berechneten Risikokapitalbedarfs und täglich über die Auslastung der implementierten Sensitivitätslimite informiert.

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



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 2020 war in den Zinssensitivitäten nur durch geringe Schwankungsbreiten auf niedrigem Niveau gekennzeichnet. Die für die Zinssensitivitäten geltenden Gesamtlimiten 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.

Immobilienrisiken (das heißt potenzielle Wertschwankungen des bankeigenen Immobilienbestands), für die bisher Pufferkapitalbeträge im Marktpreisrisiko vorgehalten wurden, werden gemäß DZ BANK Konzernvorgabe seit 2020 im Beteiligungsrisiko gemessen. Die Corona-Pandemie spiegelte sich im Februar / März 2020 durch niedrigere Spreadbarwerte in einem sinkenden Risikobeitrag wider. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres hatte die Corona-Pandemie keinen weiteren 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.

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 in dem 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 dem 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 2020 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 in seinen Sitzungen eine Übersicht des Liquiditätsüberschusses nach Stress-Szenarien zur Verfügung gestellt. Auf Basis dieser Übersicht erfolgt die Liquiditätssteuerung mit dem Ziel der langfristigen Liquiditätssicherung und der Einhaltung der Vorgaben aus der CRR. Entsprechend den MaRisk-Anforderungen (BTR 3.1 und 3.2) an die Messung und Berichterstattung des Liquiditätsrisikos besteht ein adäquates Liquiditäts-Controlling. Ein Limitsystem auf täglicher Basis ist implementiert und in die Risikoüberwachung integriert. Dabei fließen die Ergebnisse aus Szenariobetrachtungen, die die Anforderungen aus den entsprechenden Abschnitten der MaRisk berücksichtigen, in die Risikoanalyse ein.

Im Rahmen der Ermittlung der Kennzahlen erfolgt zunächst die Berechnung eines Liquiditätsablaufs auf Grundlage vertraglich vereinbarter Konditionen aller Liquiditätstragenden Finanzinstrumente. Im Basis-Szenario wird der Verlauf aktueller und zukünftiger Liquiditätsreserven im Umfeld zu erwartender Geschäftstätigkeiten aufgezeigt. Die im Rahmen einer Markt- oder Unternehmenskrise möglichen Veränderungen der Liquiditätsablaufbilanz und der Liquiditätsreserven werden 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 2020 durchgängig Werte oberhalb des Limits von null auf. Das Szenario-Set wird durch die quartalsweise Durchführung inverser Stresstests komplettiert.

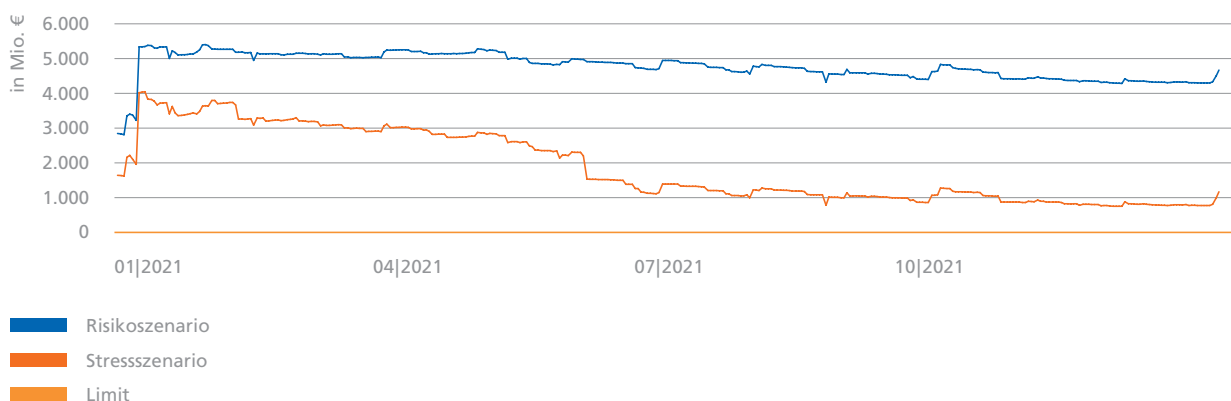
Das Liquiditätsrisikomodell sowie das Notfallkonzept werden jährlich im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung überprüft und – sofern notwendig – angepasst.

Eine oder mehrere unabhängige Ratingagenturen können Ratings an die DZ HYP vergeben. Ein Rating beurteilt die Bonität der DZ HYP und informiert einen Investor daher über die Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung des investierten Kapitals durch die DZ HYP. 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 der DZ HYP durch die Steuerung der Liquiditätsablaufbilanz minimiert.

Die Refinanzierung der DZ HYP erfolgte im Jahr 2020 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.

#### ENTWICKLUNG DER ERWARTETEN LIQUIDITÄT PER 12/2020



Für die aufsichtsrechtliche Überwachung der Liquiditätssituation der Bank wird in der CRR in Teil 6 die Berechnung der kurzfristig ausgerichteten Liquiditätsdeckungsquote (LCR) festgelegt, durch die die Widerstandskraft von Instituten in einem Liquiditäts-Stress-Szenario mit einer Dauer von 30 Tagen sichergestellt werden soll. Die Kennzahl wird definiert als Quotient aus dem verfügbaren Bestand an hochliquiden Aktiva und den Nettozahlungsmittelabflüssen unter definierten Stressbedingungen in den nächsten 30 Tagen. Seit dem 1. Januar 2018 ist eine LCR-Quote von mindestens 100 Prozent für die Institute bindend.

Teil 6 der CRR ist durch die Waiver-Regelung gemäß Artikel 7 der CRR nicht ausbedungen, sodass die DZ HYP die diesbezüglichen Anforderungen auf Einzelinstitutsebene einhalten muss. Die Bank meldet dementsprechend die gemäß der CRR für das Einzelinstitut ermittelte LCR monatlich an die Aufsicht. Zusätzlich wird durch die DZ HYP eine LCR-Quote auf Basis der Vorgaben der Delegierten Verordnung 2015/61 ermittelt. Die Kennzahl wies im Geschäftsjahr 2020 durchgängig Werte größer 100 Prozent aus.

Ein Antrag auf Genehmigung eines Liquiditätswaivers für die DZ BANK und die DZ HYP wurden von den Vorständen beider Häuser beschlossen. Die Genehmigung durch die EZB wird nicht vor dem 2. Quartal 2021 erwartet, so dass aktuell noch keine Veränderungen an den bisher gültigen Prozessen vorzunehmen sind.

in %	Dezember 2020	September 2020	Juni 2020	März 2020
<b>LCR Monatsultimo</b>	212	386	472	334

Die langfristig ausgerichtete strukturelle Liquiditätsquote (NSFR) soll sicherstellen, dass die Institute Inkongruenzen zwischen den Fristenstrukturen von Aktiv- und Passivgeschäften begrenzen. Sie setzt den verfügbaren Betrag stabiler Refinanzierung (Eigenmittel und Verbindlichkeiten) ins Verhältnis zu dem erforderlichen Betrag stabiler Refinanzierung (Aktivgeschäft). Hierbei werden die Refinanzierungsquellen beziehungsweise Vermögenswerte in Abhängigkeit von ihrem Stabilitätsgrad beziehungsweise in Abhängigkeit vom Grad ihrer Liquidierbarkeit mit von der Aufsicht definierten Anrechnungsfaktoren gewichtet. Bislang war die NSFR als reine Meldeverpflichtung umgesetzt. Mit Inkrafttreten der CRR II ab dem 28. Juni 2021 ist eine Mindestquote für die NSFR in Höhe von 100 Prozent jederzeit einzu-

halten. Die DZ HYP hat die zukünftigen Anforderungen an die NSFR-Kennzahl bereits in 2020 im Rahmen einer quartalsweisen Hochrechnung berechnet, welche durchgängig Werte größer 100 Prozent auswies.

## V) Operationelles Risiko

In enger Anlehnung an die bankaufsichtsrechtliche Definition versteht die DZ BANK Gruppe 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 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. Unter anderem werden Bruttoverlustdaten ab einem Schwellenwert von 1.000 € erfasst. 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. Aufgrund von im Einzelfall sehr geringen Eintrittshäufigkeiten für größere Schäden treten regelmäßig Schwankungen der Schadensverläufe im Zeitablauf auf. Eine aussagekräftige Darstellung der Verlustentwicklung erfordert daher die Festlegung eines ausreichend



langen und gleichbleibenden Zeithorizonts für die Berichterstattung. Die Datenselektion erfolgt aus diesem Grund aus der Verlusthistorie der letzten vier Quartale und auf Basis des Datums der Ausgabewirksamkeit. In den letzten vier Quartalen des Berichtsjahres wurden 21 Verluste mit einem erfolgsrelevanten Nettoschaden von 680 Tsd. € ausgabewirksam. In die OpRisk-Datenbank (ORC) wurde ein Sammelschaden aufgenommen, in welchen die unmittelbaren coronabedingten Verluste aufgenommen wurden. Hierbei handelt es sich jeweils um Stornokosten für ausgefallene Veranstaltungen.

Zur rechtzeitigen Identifikation von operationellen Risiken im Sinne eines Frühwarnsystems werden in der DZ HYP 154 Risikoindikatoren entlang der CRR-Ereigniskategorien (zum Beispiel Systemausfälle, Betrugsfälle, Personalfuktuation) regelmäßig erhoben und mittels eines Ampelverfahrens ausgewertet. Auch im Jahr 2020 konnten keine Hinweise für besondere operationelle Risiken aus dem System der Risikoindikatoren gewonnen werden. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle waren die Risikoindikatoren im Laufe des Jahres 2020 im Ampelstatus grün.

Auch im Jahr 2020 wurde das Verfahren des szenariobasierten „Risk Self Assessment“ durchgeführt. Auf Basis von Risiko-Szenarien wurden dabei die wesentlichen Risikopotenziale für alle Risikokategorien der ersten Ebene gemäß der CRR ermittelt und in Form von Szenarien beschrieben. Die Ergebnisse der DZ HYP-Bewertungen fließen in das durch die DZ BANK entwickelte ökonomische Risikomodell auf Gruppenebene ein.

Als Top-Szenarien wurden Risiken durch einen Hackerangriff und das Outsourcing identifiziert.

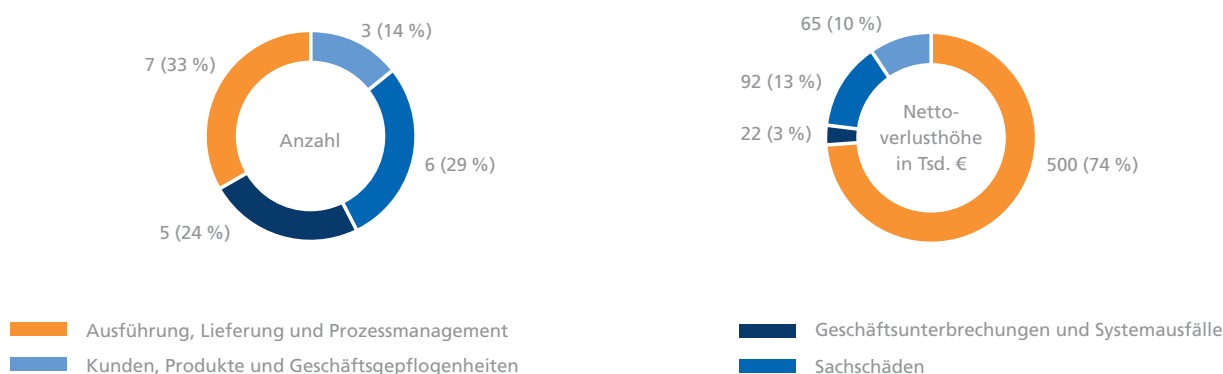
Die Corona-Pandemie hat zu einer zwischenzeitlich nahezu vollständigen Verlagerung des Geschäftsbetriebs ins Home-Office geführt. Die antizipierten damit verbundenen operationellen Risiken (z.B. Performance und Stabilität in der technischen Infrastruktur) sind bislang nicht eingetreten und die erforderliche Arbeitsfähigkeit ist, gegenüber dem Normalbetrieb, weiterhin durchgängig gegeben. Nichtsdestotrotz ist die Gefahr von operativen Störungen als grundsätzlich erhöht einzustufen.

### Risiken Informationsmanagement

Nahezu sämtliche Geschäftsvorfälle und Aktivitäten werden elektronisch mittels entsprechender IT-Verfahren abgewickelt. Diese Systeme sind miteinander vernetzt und im Betrieb voneinander abhängig. Um ein angemessenes Management von IT-Risiken zu gewährleisten, werden die Abläufe im Hinblick auf Risikogesichtspunkte ausgestaltet und mit ausgewählten Kontrollhandlungen überwacht. Ausgangspunkt ist die Festlegung, welche Risiken in bestimmten Themenfeldern der IT eingegangen werden dürfen. Daraus leiten sich detaillierte Vorgaben ab, die wiederum die Intensität der durchzuführenden Kontrollhandlungen bestimmen und die sicherstellen sollen, dass die zuvor definierte Risikoneigung eingehalten wird.

Die IT der DZ HYP gewährleistet durch umfassende physische und logische Schutzvorkehrungen die Sicherheit

### OPRISK-SCHADENSFÄLLE 2020



von Daten und Anwendungen sowie die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs. So wird beispielsweise der Gefahr eines teilweisen oder vollständigen Ausfalls von Datenverarbeitungssystemen unter anderem durch getrennte Rechenzentrumsstandorte mit Daten- und Systemspiegelung, besonderen Zutrittssicherungen, Brandschutzvorkehrungen und abgesicherter Stromversorgung über Notstromaggregate begegnet. Definierte Wiederanlaufverfahren für den Not- oder Krisenfall werden durch turnusmäßige Übungen auf ihre Wirksamkeit überprüft. Datensicherungen erfolgen jeweils in unterschiedlichen Gebäuden mit hochabgesicherten Räumen.

Die Risikobewertungsmethodik der DZ HYP für IT-Risiken wird zentral vom Informationssicherheitsmanagement bereitgestellt und dezentral von den jeweils Verantwortlichen der verschiedenen Anwendungen im Rahmen toolgestützter Kontrollprozesse angewendet. Auf dieser Basis erfolgt das Zusammenwirken des Informationssicherheitsmanagements mit dem Informationsrisikomanagement. Alle wesentlichen Themen werden vom Informationssicherheitsbeauftragten dem Security Advisory Board zur weiteren Veranlassung zugeführt. Die im Rahmen dieser Prozesse identifizierten Abweichungen werden hinsichtlich der damit verbundenen Risiken beurteilt. Sämtliche als wesentlich definierten IT-Risiken sind Gegenstand der regelmäßigen Risikoberichterstattung zur Informationssicherheit an den Vorstand.

### **Auslagerung**

Die DZ HYP hat bestimmte Tätigkeiten und Prozesse an externe Dienstleister ausgelagert. Die Bestimmung der Wesentlichkeit einer Auslagerung und die Risikoeinschätzung werden überwiegend vom auslagernden Fachbereich unter Einbeziehung anderer relevanter Organisationseinheiten (zum Beispiel dem Rechtsbereich) im Rahmen der Risikoanalyse für das Outsourcing vorgenommen. Diese Risikoanalyse wird anlassbezogen, jedoch mindestens einmal jährlich überprüft und aktualisiert.

Zu den wesentlichen Auslagerungsvereinbarungen gehört der IT- und Netzwerk-Betrieb, den die DZ HYP auf die Firmen T-Systems International GmbH, Frankfurt am Main, und Ratiodata GmbH, Frankfurt am Main, übertragen hat. Das Meldewesen hat die DZ HYP an die DZ BANK AG, Frankfurt am Main, ausgelagert, welche – über Auslagerungsvereinbarungen geregelt – die aufsichtsrechtliche Meldeerstellung in weiten Teilen übernimmt. Dieser Prozess wird unter anderem im Rahmen

des Outsourcing-Controllings vom Fachbereich Aufsichtsrecht/Meldewesen in der DZ HYP unterstützt und qualitätsgesichert. Darüber hinaus ist die DZ HYP über Auslagerungsvereinbarungen in die Risikomessung, -überwachung und -steuerung (unter anderem Liquiditätsrisikomessung und gruppenweite Marktpreisrisikomessung) der DZ BANK eingebunden. Auch der Zahlungsverkehr der DZ HYP wird über Auslagerungsvereinbarungen durch die DZ BANK abgewickelt. Die Messung des operationellen Risikos ist organisatorisch im Risikocontrolling angesiedelt, während die Koordination des Auslagerungscontrollings durch das Zentrale Auslagerungsmanagement (ZAM) im Bereich Finanzen der DZ HYP liegt. Beide Bereiche berichten dem Vorstand der DZ HYP im Rahmen der Vorstandssitzung regelmäßig über die aufgetretenen Schadensfälle, die Aktivitäten zur Fortentwicklung des Quantifizierungsansatzes sowie den Status des Auslagerungscontrollings.

### **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 (z.B. Leerstand, Mieterausfall, Nutzungsschäden) darstellt. Sämtliche Risiken negativer Wertveränderungen des konzerneigenen Immobilienbestands werden für die Immobilien im Direktigentum der DZ HYP im Beteiligungsrisiko dargestellt.

Die Berechnung des Risikokapitalbedarfs 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 Haltdauer 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.

Das Immobilienrisiko wird in Form eines zentralen Pufferkapitalbetrags berücksichtigt. Die Berechnung des Pufferkapitalbetrags erfolgt jährlich an zentraler Stelle durch die DZ BANK.

## 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.

Die grundsätzliche strategische Zielsetzung für den Umgang mit dem Reputationsrisiko ist in einer eigenständigen Risikostrategie niedergelegt worden. In dieser werden die folgenden zentralen, auch gruppenweit gültigen Zielbilder festgelegt:

- » Vermeidung von Schäden aus Reputationsereignissen durch präventive Maßnahmen
- » Verringerung von Reputationsrisiken durch präventive und reaktive Maßnahmen
- » Stärkung des Bewusstseins für Reputationsrisiken innerhalb der Bank, unter anderem durch die Festlegung von Risikoverantwortlichen sowie die Etablierung eines gruppenweit gültigen Rahmenwerks und eines Berichtswesens über Reputationsrisiken.

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

## VIII) Geschäftsrisiko

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

Die Berechnung des Risikokapitalbedarfs für das Geschäftsrisiko der DZ HYP erfolgt durch die DZ BANK mit Hilfe einer Monte-Carlo-Simulation. Zusätzlich zur Berücksichtigung im Marktpreisrisiko wird jährlich ein zentraler Pufferkapitalbedarf zur Abdeckung der § 489 BGB-Kündigungsoptionen hinzugezogen. Ab 2021 werden die § 489-Kündigungsoptionen im lokalen Pufferkapitalbedarf für das Geschäftsrisiko der DZ HYP berücksichtigt.

## IX) 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 leistungsfähige Steuerungs- und Controlling-Instrumente zum Einsatz, die sukzessive verfeinert und weiterentwickelt werden. Die im Berichtsjahr aufgetretenen Herausforderungen aus den Auswirkungen der Coronapandemie 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 trotz der Pandemie nicht zu erkennen.

# PROGNOSEBERICHT

## Vorbehalt zu Zukunftsaussagen

Der Prognosebericht sowie weitere Teile des Geschäftsberichts enthalten die Zukunft betreffende Erwartungen und Prognosen. Diese Aussagen – insbesondere zur Geschäfts- und Ertragsentwicklung der DZ HYP – beruhen auf Planannahmen und 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. 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.

## Prognosegüte

Die wirtschaftliche Entwicklung der DZ HYP lag im Geschäftsjahr 2020 oberhalb der prognostizierten Werte. Dieses betrifft insbesondere die Steigerung des Immobilienkreditbestands bei weiterhin auskömmlichen Kreditmargen. Das Provisionsergebnis lag geringfügig unter den Erwartungen. In Summe lag das Zins- und Provisionsergebnis um 12,5 Prozent über Plan. 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 bemessenen Prognosewert lagen. Auch unter Berücksichtigung von Risikoaufschlägen für etwaige Risiken aus der Corona-Pandemie sowie 340f-HGB Dotierungen 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 herausfordernden internationalen Umfeld mit globalen Risiken ist die deutsche Wirtschaftskraft 2020 aufgrund der Corona-Pandemie gesunken. Mit Blick auf das Jahr 2021 wird davon ausgegangen, dass neben den staatlichen Stützungsmaßnahmen die Impfmaßnahmen greifen und damit positive wirtschaftliche Effekte zur Folge haben werden. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wird eine spürbare Erholung der Wirtschaft erwartet.

Zur Abmilderung der Effekte aus der Corona-Pandemie wurden zwischen einigen Kreditnehmern und der DZ HYP bankindividuelle Stützungsmaßnahmen vereinbart, die unter anderem eine zeitlich befristete Aussetzung von Tilgungszahlungen beinhalten. Daneben gab es auch Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen Zahlungsmoratoriums mit Gesetzesform für Verbraucher.

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 Bewertungsabschläge 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 abgedeckt werden.

Die dadurch entstandenen makroökonomischen Effekte und Auswirkungen auf den Immobilienmarkt unterliegen Unsicherheiten. Es besteht das Risiko von sinkenden Preisen im Immobiliensektor. Eine belastbare Vorhersage ist aktuell noch nicht vollumfänglich möglich. Angesichts des unverändert starken Anlagedrucks der Investoren geht die DZ HYP davon aus, dass das Transaktions-

volumen 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 in 2020 weiterhin steigend. Die Assetklasse Wohnen hat sich im bisherigen Verlauf der Corona-Pandemie somit als stabil erwiesen. Diese Entwicklung wird sich nach aktueller Einschätzung unter dem Vorbehalt der weiteren wirtschaftlichen Auswirkungen aller Voraussicht nach fortsetzen.

Bei den Gewerbeimmobilien zeigt sich ein differenziertes Bild. Im Einzelhandel ist eine rückläufige Flächennachfrage 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 manifestieren. Im Hotelbereich lag die Auslastung im Jahr 2020 spürbar unter den Zahlen vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Mittelfristig ist von einer Erholung der Bettennachfrage 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 dürften kurzfristig nicht unter Druck geraten und sich stabil zeigen. Mittel- bis langfristig geht die DZ HYP allerdings davon aus, dass sich der Trend zur Heimarbeit als gelegentliche Ergänzung zum Büroarbeitsplatz durchsetzen wird. Logistik erweist sich angesichts des zunehmenden Onlinehandels als eine robuste Assetklasse. In diesem Segment ist mit einer unveränderten Flächennachfrage und einem stabilen Markt zu rechnen.

Der Ausblick auf die kommunale Haushaltssituation trübt sich aufgrund der Corona-Pandemie und der dadurch ausgelösten Rezession ein. Aufgrund der – erneut unter Beweis gestellten – hohen Systemunterstützung in Deutschland werden jedoch aus aktueller Sicht nur geringe Auswirkungen auf die Bonität der Öffentlichen Kunden erwartet. Das Konjunkturpaket des Bundes und der Bundesländer mit dem darin enthaltenen „kommunalen Solidarpakt“ zur Unterstützung der Kommunen und der Kompensation der erwarteten Steuerausfälle,

das im zweiten Halbjahr 2020 wirksam wurde, mildert die negativen Ausstrahleffekte der Pandemie auf die kommunale Ebene deutlich ab. Der Wettbewerb um Kommunalfinanzierungen bleibt weiterhin hoch.

Vor diesem Hintergrund erwartet die DZ HYP ein Neugeschäftsvolumen in etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020. In der Finanzplanung 2021 sind Wertberichtigungen auf Immobilienfinanzierungen mit nahezu dem doppelten Wert des laufenden Jahres berücksichtigt. Chancen und Risiken für die Ergebnisentwicklung bestehen insofern insbesondere in der Prognose der Risikoversorge, während die wesentlichen Ertragsbestandteile überwiegend linear verlaufen.

Der zur Ergebnisabführung und für freie Rücklagen zur Verfügung stehende Überschuss wird für 2021 bei etwas unter 100 Mio. € und für die Folgejahre oberhalb davon prognostiziert.

Vor allem die Corona-Pandemie und politische 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 reagieren.

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 Faktoren 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. 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 erwartet. Die Regelungen werden beginnend mit dem Jahr 2023 mit einem Phase-in bis zum Jahr 2028 wirksam. Der Zeitraum bietet hinreichende Thesaurierungsmöglichkeiten. In Abstimmung mit der Konzernmutter werden die Auswirkungen des geänderten Rahmenwerks auf die DZ HYP untersucht. Dabei wird auf den bestehenden Konzern-Waiver Bezug genommen.

Unter der Prämisse, dass die Auswirkungen der Corona-Pandemie kurzfristig eingedämmt werden, wird erwartet, dass die DZ HYP im Immobilienfinanzierungsgeschäft 2021 voraussichtlich Neugeschäftsabschlüsse von rund 10 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 605 Mio. € liegen.

Das Provisionsergebnis wird in Abhängigkeit vom jeweiligen Neugeschäft und des Produktmixes rund ein Drittel über dem aktuell erreichten Niveau von -38 Mio. € erwartet.

Die zukünftige Entwicklung des Verwaltungsaufwands hängt nicht zuletzt von den steigenden Anforderungen der Regulatorik ab, die weiteren Druck auf die Personal- und IT-Kosten ausüben. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt „Fokus 2020“ erwartet die DZ HYP zukünftig insgesamt einen stabilen Verwaltungsaufwand.

Die Kreditrisikovorsorge wird mit individuellen, dem Geschäftsmodell angemessenen Standardrisikokosten kalkuliert und im Planungshorizont grundsätzlich mit einem oberen zweistelligen Millionenbetrag prognostiziert. Aufgrund der Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie wird 2021 von einer Kreditrisikovorsorge von nahezu 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.

Die fusionierte Bank 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.

Mit der Fusion von DG HYP und WL BANK zur DZ HYP im Jahr 2018 ist eine führende Immobilienfinanzierungsbank und Pfandbriefemittentin in Deutschland mit einem kundensegmentspezifischen sowie individualisierten Angebot und Vertriebsansatz in den Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden entstanden. 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

Motivierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden die Basis für den Geschäftserfolg der DZ HYP. Die Personalpolitik der DZ HYP zielt darauf ab, den Beschäftigten ein partnerschaftliches Arbeitsumfeld zu bieten, die Entwicklung eines jeden Einzelnen zu fördern und eine zukunftssichere Perspektive auch in herausfordernden Zeiten zu bieten.

Das Jahr 2020 hat die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DZ HYP vor vielfältige Herausforderungen gestellt. Nicht nur die unvorhersehbaren Entwicklungen rund um die Corona-Pandemie, deren Bewältigung allen viel abverlangt, sondern auch interne Initiativen zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Bank haben Veränderungsbereitschaft gefordert und die Zusammenarbeit im Jahr 2020 geprägt. Eine der größten Herausforderungen der Personalarbeit bestand darin, die personellen Veränderungen fair umzusetzen und gleichzeitig neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in strategisch wichtigen und neu geschaffenen Positionen in einem anspruchsvollen Arbeitnehmermarkt zu rekrutieren. Der unternehmerische Erfolg im Jahr 2020 hat gezeigt, dass die DZ HYP über ein solides Fundament verfügt. Die Bank hat mit zahlreichen Initiativen das Arbeitsumfeld aller Beschäftigten weiterentwickelt und ist auch auf dem dynamischen Bewerbermarkt ein attraktiver Arbeitgeber der Finanzbranche.

## Demografiemanagement

Das 2019 verabschiedete Demografiekonzept wurde im Berichtsjahr weiter konkretisiert und eine Vielzahl von Maßnahmen angestoßen und umgesetzt. Das Konzept fokussiert sich auf vier Handlungsfelder: Personalplanung, Personalgewinnung, Mitarbeiterbindung und Gesundheit. Die DZ HYP verfolgt damit das Ziel, ihre Leistungsfähigkeit auch zukünftig sicherstellen zu können.

## Employer Branding

Insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs ist es wichtig, einen guten Zugang zu qualifizierten Fach- und Führungskräften sowie zu jungen Talenten zu erhalten und eine hohe Bindung der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewährleisten. Dazu dient eine starke Arbeitgebermarke, die gleichermaßen überzeugend nach innen und außen wirkt. Um ihre relevanten Zielgruppen optimal zu erreichen, hat die DZ HYP im Berichtsjahr damit begonnen, ihr Employer Branding neu zu entwickeln. Die Ziele lauten: Verjüngung der Belegschaft, Steigerung des Frauenanteils, Stärkung der Mitarbeiterbindung sowie Steigerung der Attraktivität für IT und digitale Kompetenzen.

Dafür hat die Bank im ersten Schritt eine Recruitingkampagne gestartet. Neben den Tätigkeiten im Bereich der Immobilienfinanzierung wurden dabei auch Geschäftsbereiche wie IT oder Data Management in den Fokus gerückt, die die DZ HYP derzeit ausbaut. Die Kampagne setzt verstärkt darauf, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Markenbotschafter einzusetzen. Neben der Neugestaltung von Stellenanzeigen wurden auch verschiedene Video-Stellenanzeigen mit Beschäftigten gedreht, die die Bank auf ihren Social-Media-Kanälen einsetzt. Zudem erhielt die Karriereseite auf der DZ HYP-Website als zentrale Plattform für die Rekrutierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine neue Struktur inklusive überarbeiteter Inhalte sowie einer neuen Bildsprache. Potenzielle Bewerberinnen und Bewerber finden hier seither Wissenswertes über die DZ HYP als Arbeitgeber sowie detaillierte Informationen über die einzelnen Einsatzbereiche sowie die Nachwuchskräfteförderung. Dabei setzt die Bank nicht mehr nur klassisch auf Text und Bild, sondern bindet neben den Video-Stellenanzeigen auch Podcasts mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über die Arbeit in verschiedenen Bereichen der DZ HYP ein.

Zudem hat die Bank im Berichtsjahr mit dem „Puls Check“ eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Gegenstand ist die wahrgenommene Mitarbeiterzufriedenheit und damit die Frage nach der Identifizierung mit dem Arbeitgeber und der Bindung zur DZ HYP. Mit einer Beteiligung von 72 Prozent wurden repräsentative Ergebnisse generiert, die Anfang 2021 analysiert und bewertet werden. Über ein zielgerichtetes Ableiten von punktuell passenden Maßnahmen will die Bank ihre Attraktivität bewahren und weitere Optimierungen anstoßen.

## Ausbildung und Nachwuchskräfteförderung

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 2020 wurden insgesamt vier Auszubildende und zwei duale Studenten für den Standort Münster, der schwerpunktmäßig das Privatkundengeschäft abbildet, eingestellt. Seit 2012 wird dort neben der Ausbildung zum Bankkaufmann bzw. zur Bankkauffrau auch das duale Studium mit integrierter Ausbildung zum Bachelor und Master of Science in Banking & Finance angeboten. Im Berichtsjahr hat die DZ HYP am Standort Münster eine Auszubildende in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Drei Auszubildende haben nach Abschluss der Ausbildung ein Studium aufgenommen und sind seitdem als Werkstudenten für die Bank tätig.

Zudem wurde die berufliche Ausbildung qualifizierter Hochschulabsolventen weiter intensiviert. Im Oktober 2020 hat die DZ HYP mit der Ausbildung des neunten Traineejahrgangs begonnen. Seit Einführung des 18-monatigen Traineeprogramms im Jahr 2010 ist die Mehrheit der Absolventen auch heute noch bei der DZ HYP beschäftigt. Mit dem neuen Jahrgang wurden für den Betrieb Hamburg fünf Trainees im Bereich Gewerbekunden eingestellt. Drei der fünf Nachwuchskräfte sind langfristig für den Standort Hamburg vorgesehen, die weiteren zwei werden in den Immobilienzentren Berlin und München ausgebildet mit dem Ziel eines unbefristeten Anstellungsverhältnisses. Für das „Faire Traineeprogramm“ wurde die DZ HYP 2020 von „Trendence und Absolventa“, der führenden Jobbörse im Online-Bereich für junge Akademiker, erneut ausgezeichnet.

Neben den klassischen bankwirtschaftlichen Ausbildungswegen soll es zukünftig auch die Möglichkeit der Entwicklung von Nachwuchskräften in IT-nahen und regulatorischen Bereichen der Bank geben. Daher wurde zwecks Konkretisierung und Ausgestaltung von neuen intelligenten Ausbildungsprogrammen 2020 ein Sounding Board ins Leben gerufen, das 2021 seine Arbeit aufnehmen wird.

## Gefährdungsanalyse psychischer Belastungen bei der Arbeit

Für die Leistungsfähigkeit der DZ HYP ist die Gesundheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Grundvoraussetzung. Das gesellschaftliche Umfeld ist zunehmend gekennzeichnet von Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Mehrdeutigkeit. Damit steigt das Potenzial für psychische Belastungen am Arbeitsplatz.

Um negativ wirkende Gestaltungsmerkmale der Arbeitssituation zu identifizieren, zu beurteilen und anschließend reduzieren zu können, wurde im vierten Quartal 2020 eine Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastungen bei der Arbeit durchgeführt. Die dreiwöchige Onlinebefragung erfolgte in Zusammenarbeit mit einem externen Institut. Mit 55 Prozent hat sich mehr als die Hälfte der Belegschaft daran beteiligt. Dabei wurden Fragen zu den Themengebieten Arbeitstätigkeit, Stressoren, Ressourcen, Organisationsklima und Veränderungen der Arbeitssituation infolge der Corona-Pandemie gestellt. Die Auswertung der Ergebnisse und eine anschließende Maßnahmenableitung sind für das Jahr 2021 vorgesehen. Ziel ist es, die psychische Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sicherzustellen, Arbeitsplätze zu optimieren und gesundheitsfördernde Rahmenbedingungen bei der Arbeit langfristig zu schaffen, zu erhalten und wo erforderlich zu verbessern.

## Betriebliches Gesundheitsmanagement

Die bestehenden Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements (BGM) wurden im Berichtsjahr grundsätzlich fortgeführt. Bedingt durch die Corona-Pandemie konnten diese teilweise jedoch nur eingeschränkt angeboten werden. Die Betriebsärzte standen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern telefonisch zur Verfügung. Ebenso konnte die jährliche betriebliche Gripeschutzimpfung wie geplant durchgeführt werden. Dabei wurde eine deutlich höhere Nachfrage als in den Vorjahren verzeichnet. Auch das Betriebliche Eingliederungsmanagement hat die DZ HYP fortgeführt.

Im August wurde als gemeinsame BGM-Aktion eine Fahrradtour an den beiden Hauptstandorten Hamburg und Münster organisiert. Im September fand zudem erneut der „Lauf in den Herbst“ mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Standorts Münster statt. Seit dem



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. Außerdem wurde ein Praxisworkshop „Gesunde Selbstführung“ angeboten, in dem die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sich mit den Themen Gesundheit, Achtsamkeit, dem Umgang mit Emotionen und wertschätzender Kommunikation beschäftigt haben.

Als weitere betriebsübergreifende Aktion wurde im Juli jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter eine hochwertige Trinkflasche aus Glas (soulbottle) ausgehändigt. Dadurch sollen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen dazu angeregt werden, die täglich empfohlene Menge Flüssigkeit auch als Leitungswasser zu sich zu nehmen und gleichzeitig auf Plastikflaschen zu verzichten oder deren Gebrauch zu reduzieren. Neben dem gesundheitlichen Aspekt soll damit auch ein Wertbeitrag für die Nachhaltigkeit geleistet werden.

### 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 im Jahr 2019 gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine bis zum 31. Juli 2020 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 2020 zu erreichende Ziel-

größe von 0 Prozent festgesetzt. Beide Quoten wurden zum Fristablauf erreicht. Am 3. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat der DZ HYP 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 ebenfalls bis zum 31. Juli 2021 zu erreichende Zielgröße von 0 Prozent festgelegt. Per Stichtag 31. Dezember 2020 wurden beide Quoten 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 2020 betrug die Frauenquote auf F1- und F2-Ebene 6 Prozent bzw. 21 Prozent.

### Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat

Im Berichtsjahr hat die DZ HYP unverändert konstruktiv mit den Betriebsräten zusammengearbeitet. Hervorzuheben sind die Verhandlungen über die Umsetzung von Reorganisationen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Bank sowie die positive und konstruktive Begleitung aller notwendigen 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

	2020	2019
<b>Gesamt*)</b>	<b>819</b>	870
<b>Fluktuationsrate in %</b>	<b>13,3</b>	6,0
<b>Eigenkündigungsquote in %</b>	<b>6,8</b>	3,9
<b>Betriebszugehörigkeit in Jahren</b>	<b>13,8</b>	13,4
<b>Weiterbildungstage pro Mitarbeiter</b>	<b>0,8</b>	3,0
<b>Beschäftigungsverhältnis in %**)</b>		
Vollzeit	<b>74,9</b>	76,3
Teilzeit	<b>25,1</b>	23,7
<b>Anteil Frauen in %</b>	<b>46,3</b>	45,4
<b>Durchschnittsalter</b>	<b>46,0</b>	45,6

\*) Im Jahresdurchschnitt

\*\*) Nach Durchschnittswerten ermittelt