

Pressemitteilung vom 22. März 2023

Berlin Hyp baut Marktposition aus und bestätigt Resilienz und Potenzial ihres Geschäftsmodells

- Immobilienfinanzierungsneugeschäft in Höhe von 7,0 Mrd. Euro erzielt
- Ergebnis vor Steuern auf 99,7 Mio. Euro nahezu verdoppelt (2021: 50,4 Mio. Euro)
- Trotz eingetrübten Marktumfelds keine Kreditausfälle zu verzeichnen
- Erfolgreiches Andocken an neue Eigentümerin LBBW als eigenständige Tochtergesellschaft

Die Berlin Hyp hat in einem herausfordernden Marktumfeld ihre Position als einer der führenden Immobilienfinanzierer in Deutschland gestärkt und die Stabilität und Resilienz ihres Geschäftsmodells erneut unter Beweis gestellt. Das zeigt die Entwicklung der wesentlichen Ertrags-, Geschäfts- und Risikokennzahlen sowohl bezogen auf das gesamte Jahr 2022, als auch innerhalb des hier als Rumpfgeschäftsjahr¹ berichteten zweiten Halbjahres 2022.

„Unsere auf Stabilität und nachhaltige Tragfähigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik erweist sich auch und gerade im turbulenten Umfeld als wesentlicher Erfolgsfaktor“, kommentiert Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp, die Zahlen. „Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen haben wir das Ergebnis vor Ertragsteuern deutlich gesteigert und sind mit der Entwicklung der Bank zufrieden. Zudem können wir als weiterhin eigenständige Tochtergesellschaft der LBBW auf einem deutlich verbreiterten Fundament aufbauen. Gemeinsam haben LBBW und Berlin Hyp ihre Position innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe und die Relevanz am Markt nochmals weiter gestärkt“, sagt Sascha Klaus. Innerhalb weniger Monate habe die Bank den regulatorischen Andockprozess an die neue Muttergesellschaft sowie die zusätzliche IFRS-Reportfähigkeit sichergestellt und trotzdem operativ nicht nachgelassen. „Die Berlin Hyp ist Partner der Immobilienwirtschaft und gefragte Adresse für Investoren im Immobiliensektor sowie am Kapitalmarkt.“

Mit Blick auf das Gesamtjahr 2022 hat sich die Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp positiv entwickelt. Der Zins- und Provisionsüberschuss stieg 2022 auf 479,8 Mio. Euro und lag somit über demjenigen des Jahres 2021 mit 431,4 Mio. Euro. Auch das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge konnte mit 261,2 Mio. Euro gegenüber 2021 erheblich gesteigert werden (2021: 239,3 Mio. Euro). Trotz der deutlichen Eintrübung des gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Umfelds hatte die Berlin Hyp keine Kreditausfälle zu verzeichnen und nahm keine Einzelwertberichtigungen vor. Um für Risiken der Zukunft gewappnet zu sein, wurde eine Risikovorsorge in Höhe von 86,4 Mio. Euro gebildet, so dass sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge auf 174,8 Mio. Euro beläuft (2021: 234,4 Mio. Euro). In der Vorsorgeposition sind darüber hinaus negative Bewertungsergebnisse der Wertpapiere der Liquiditätsreserve enthalten, die sich

¹ Vor dem Hintergrund des zum 1. Juli 2022 vollzogenen Andockens an die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) als neue Eigentümerin berichtet die Berlin Hyp über die erste und zweite Jahreshälfte 2022 jeweils als eigenständiges Rumpfgeschäftsjahr (RGJ).

zum Teil bereits 2023 durch Pull-to-Par-Effekte wieder positiv auswirken werden. Insgesamt weist die Berlin Hyp zum Ende des Kalenderjahres einen Gewinn nach Ertragsteuern in Höhe von 71,0 Mio. Euro und damit eine Steigerung in Höhe von 21 Mio. Euro gegenüber 2021 (50,0 Mio. Euro) aus.

Neugeschäft auf Vorjahresniveau, Position als Verbundpartner der Sparkassen gefestigt

Das Neugeschäftsvolumen inklusive langfristiger Prolongationen blieb im Jahr 2022 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen mit 7,0 Mrd. Euro auf Vorjahresniveau (2021: 7,1 Mrd. Euro).

Vom Neugeschäft im zweiten Halbjahr 2022 entfielen 3,0 Mrd. Euro auf kontrahiertes Neugeschäft und weitere 0,8 Mrd. Euro auf Prolongationen (1. RGJ 2022: 2,8 Mrd. Euro zzgl. 0,3 Mrd. Euro Prolongationen). Der Bestand an zinstragenden Hypothekendarlehen stieg im Jahresverlauf um fast 2 Mrd. Euro auf 27,5 Mrd. Euro.

Vom gesamten Neugeschäftsvolumen im zweiten Halbjahr 2022 entfielen rund zwei Drittel auf die Finanzierung von Investitionen in Deutschland. Größter Markt außerhalb Deutschlands waren im Berichtszeitraum die Niederlande mit einem Anteil von 18 %, gefolgt von Frankreich und Polen. In der Betrachtung nach Objektarten bildeten Finanzierungen für Büroimmobilien mit einem Anteil von 50 % sowie von Wohnungen (26 %) wie in den vorherigen Berichtszeiträumen den Schwerpunkt des Neugeschäfts.

Zum Jahresende 2022 unterhielt die Berlin Hyp mit 170 Sparkassen eine aktive Geschäftsbeziehung und hat damit ihre Verankerung in der Sparkassen-Finanzgruppe weiter gefestigt. Von diesen Instituten nutzten zum Stichtag fast 70 die Plattform „ImmoDigital“. Das Gesamtvolumen des gemeinsam mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts lag im zweiten Halbjahr 2022 mit einem Betrag 0,5 Mrd. Euro niedriger als im ersten Halbjahr (30.06.2022: 0,8 Mrd. Euro). Der Gesamtbestand an Darlehen, die die Berlin Hyp an Sparkassen ausplaziert hat, betrug 4,3 Mrd. Euro (30.06.2022: 4,5 Mrd. Euro).

Substanz und Potenzial finden Widerhall am Kapitalmarkt

Die Substanz und das Potenzial der Berlin Hyp finden weiterhin ihren Widerhall am Kapitalmarkt. Die im Berichtszeitraum getätigten Emissionen der Berlin Hyp stießen auf großes Interesse nationaler und internationaler Investoren. Mit ihrem ersten in Schweizer Franken denominierten Green Bond Hypothekenspfandbrief sowie dem ersten Euro Green Bond im Jumbo-Format hat die Berlin Hyp im Bereich der grünen Emissionen ihr nachhaltiges Emissionsspektrum erweitert. Sie bietet Emissionen in allen drei ESG-Kategorien und hat ihre Position als Vorreiterin weiter gestärkt. Mit zum Jahresende 17 ausstehenden Benchmark-Emissionen bleibt die Berlin Hyp die aktivste Emittentin von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken. Insgesamt hat die Bank im zweiten Halbjahr 2022 über ihre Emissionen Fremdkapital mit einem Volumen von rund 2,6 Mrd. Euro aufgenommen.

Vorreiterrolle bei Nachhaltigkeit

Auf der Aktivseite ist die Berlin Hyp den in ihrem ESG-Zielbild definierten Nachhaltigkeitszielen im Berichtszeitraum nähergekommen. Zum Ende des

Rumpfgeschäftsjahres 2022 hat die Berlin Hyp eine Green Building-Quote von 30,2 % und eine Transparenzquote hinsichtlich der Energieeffizienz der finanzierten Fläche von 65,4 % erreicht. Bis zum Ende des laufenden Jahres will sie eine vollständige Transparenz vorweisen. Beim Anteil der Green Building-Finanzierungen liegt die Zielmarke bei mindestens einem Drittel bis 2025.

Im September 2022 hat die Berlin Hyp erstmals einen Taxonomie-Kredit vergeben. Das Produkt umfasst Darlehen, die das erste Umwelt-Ziel der EU-Taxonomie für umweltfreundliche Finanzierungen adressieren. Es setzt damit an einem der zentralen Hebel für eine verbesserte Umwelt- und Klimaperformance des Gebäudebestands in Deutschland an. Weitere Schwerpunkte der ESG-Umsetzungsagenda im zweiten Halbjahr 2022 waren die Erweiterung der Risikomethodik, die Durchführung eines ESG-Datenprojekts sowie die Unterzeichnung der UN Principles for Responsible Banking.

Im Rahmen ihrer Innovationsagenda verfolgt die Berlin Hyp die konsequente Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten. Wichtige Bestandteile sind dabei die internen Großprojekte, um die wesentlichen Geschäftsprozesse entlang der Wertschöpfungskette der Bank abzubilden. „Zum einen wollen wir künftig die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darstellen. Zum anderen bedeutet Nachhaltigkeit für die Berlin Hyp nicht nur, ihren eigenen ökologischen Fußabdruck zu verringern, sondern auch den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu fördern, zu erleichtern und zu finanzieren und so einen wesentlichen Beitrag zur Transformation zu leisten – ökologisch, wirtschaftlich und sozial“, erläutert Klaus. ESG und Digitalisierung könne man nun gemeinsam betrachten.

Blick auf die einzelnen Ergebniskomponenten des 2. Rumpfgeschäftsjahres 2022:

Zinsüberschuss ohne Sondereffekte stabil, Provisionsüberschuss erhöht

Der Zinsüberschuss betrug im zweiten Halbjahr 197,4 Mio. Euro. Beim Vergleich mit dem Wert aus dem ersten Halbjahr 2022 (258,6 Mio. Euro) sind die unterschiedlich hohen Effekte aus der Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III) und der daraus resultierenden günstigen Refinanzierung zu berücksichtigen. Im ersten Halbjahr hatte die Zinsermäßigung 64,5 Mio. Euro betragen; in der zweiten Jahreshälfte waren es 5,1 Mio. Euro. Die Zinsermäßigung des ersten Rumpfgeschäftsjahres beinhaltete Zusatzerträge in Höhe von 43,0 Mio. Euro aus der „Zusätzlichen Besonderen Verzinsungsperiode“.

Der Provisionsüberschuss lag mit 12,4 Mio. Euro über dem Vergleichswert aus dem des ersten Halbjahrs 2022 in Höhe von 11,4 Mio. Euro. Er enthält im Wesentlichen Provisionserträge aus dem Kreditgeschäft, die aufgrund der guten Neugeschäftsentwicklung den Wert des ersten Rumpfgeschäftsjahres übertrafen, sowie Aufwendungen für Avale und Kreditvermittlungen.

Verwaltungsaufwand niedriger als im durch Sondereffekte beeinflussten ersten Halbjahr

Der Verwaltungsaufwand (Personalaufwand, andere Verwaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter) lag im zweiten Halbjahr mit 89,9 Mio. Euro deutlich unter dem Vergleichswert des ersten

Halbjahres (116,7 Mio. Euro). Beim Vergleich ist zu berücksichtigen, dass der Aufwand des Beitrags zur Europäischen Bankenabgabe für das Jahr 2022 in Höhe von 25,5 Mio. Euro bereits vollständig im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2022 erfasst wurde.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -0,2 Mio. Euro. Es beinhaltet neben Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Wesentlichen Zinsanteile aus der Aufzinsung insbesondere von Pensionsrückstellungen. Im ersten Halbjahr 2022 hatte es aufgrund eines im Zuge des Verkaufs der Berlin Hyp erwarteten Grunderwerbsteueraufwands noch -11,8 Mio. Euro betragen. Die geringeren Verwaltungsaufwendungen sowie das verbesserte sonstige betriebliche Ergebnis führten trotz der Reduzierung des Zins- und Provisionsüberschusses zu einer im Vergleich zur ersten Jahreshälfte um 2,3 Prozentpunkte verringerten Cost-Income-Ratio von 42,9 Prozent.

Risikovorsorge an Marktumfeld angepasst, Eigenmittelposition durch weitere Zuführung gestärkt

Die Berlin Hyp hatte auch im zweiten Rumpfgeschäftsjahr 2022 keine signifikanten Kreditausfälle zu verzeichnen, obwohl das gesamtwirtschaftliche Umfeld stark belastet war. Zur risikoadäquaten Abbildung der latenten Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft wurde im Rahmen von Pauschalwertberichtigungen (PWB) weitere Vorsorge getroffen, um dem unsicheren Umfeld angemessen Rechnung zu tragen. Gegenläufig wurden Vorsorgereserven aufgelöst. Das Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts betrug 19,9 Mio. Euro nach -6,7 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Negative Bewertungsergebnisse der Wertpapiere der Liquiditätsreserve führten infolge von Kursverlusten zu einem Aufwand von 44,9 Mio. Euro (erstes Halbjahr: 54,7 Mio. Euro). Ein Großteil davon wird sich 2023 durch Pull-to-Par-Effekte wieder positiv auswirken.

Die harte Kernkapitalquote liegt unter Berücksichtigung der Feststellung des Jahresabschlusses bei 13,7 Prozent (30.06.2022: 14,0 Prozent) und die Gesamtkapitalquote bei 15,5 Prozent (30.06.2022: 15,9 Prozent). Durch die Stärkung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB um weitere 25,0 Mio. Euro (30.06.2022: 50,0 Mio. Euro) auf 750,0 Mio. Euro zum 31.12.2022 und zusätzliche aufsichtsrechtliche Kapitalunterlegungsanforderungen konnten die Kapitalquoten trotz leicht gestiegener Risikoaktiva relativ konstant gehalten werden. Die erzielten Kapitalquoten liegen über den Prognosen der Bank aus dem Vorjahr. Die Eigenkapitalrentabilität, die auch die Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken berücksichtigt, lag mit 11,3 Prozent (30.06.2022: 9,8 Prozent) oberhalb der Zielvorgaben.

Ausblick: Angesichts der Marktsituation geringeres Neugeschäft erwartet, Potenziale durch Andocken an LBBW

Der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, das nach wie vor volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte und die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich des künftigen Zinsniveaus und der Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges stellen auch im laufenden Geschäftsjahr die größten Herausforderungen für die Berlin Hyp dar.

Aufgrund des herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfeldes sowie der anhaltend anspruchsvollen regulatorischen Anforderungen rechnet die Berlin Hyp für das Jahr 2023 mit einem Neugeschäft, das deutlich unter dem Niveau des

sehr erfolgreichen Jahres 2022 liegen wird.

Die Berlin Hyp geht dennoch davon aus, dass sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Jahr 2023 voraussichtlich oberhalb des Jahres 2022 bewegen und auch 2023 deutlich positiv sein wird.

Neben erheblichen Potenzialen im Rahmen des Andockens an die LBBW und der weiterhin gegebenen Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe plant die Bank ihr Verbundgeschäft mit der Immo-Produktreihe und der Erweiterung der Plattform „ImmoDigital“ weiter auszubauen und sieht hier ebenfalls zusätzliche Chancen.

„Die Zinssteigerungen, die anhaltende wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheit und die großen Aufgaben bei Klimaschutz und Digitalisierung werden alle Akteure in der Immobilienbranche in den kommenden Jahren stark fordern“, so Sascha Klaus. „Dabei ist die nachhaltige Transformation die größte und zentrale Herausforderung unserer Zeit, um der Verantwortung für nachfolgende Generationen gerecht zu werden. Wir in der Berlin Hyp stellen uns der Verantwortung und folgen der Devise, dass wir Dinge anpacken und „ins Machen“ kommen – auch und gerade, wenn es noch keine Blaupause oder vorgefertigte Lösung gibt. Das wird auch im Jahr 2023 unser Anspruch bleiben.“

Den vollständigen Bericht für das vom 01.07. bis zum 31.12.2022 laufende Rumpfgeschäftsjahr finden Sie unter www.berlinhyp.de.

Pressekontakt

Nicole Hanke
Leiterin Kommunikation und Marketing
T 030 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitvoranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.