

Pressemitteilung vom 30.03.2022

## Berlin Hyp baut Position als einer der führenden Immobilienfinanzierer aus

- Neugeschäftsvolumen inklusive langfristiger Prolongationen auf 7,1 Mrd. Euro gestiegen
- Deutliche Steigerung bei Zins- und Provisionsüberschuss
- Reduzierte Risikovorsorge, keine pandemiebedingten Ausfälle
- Regulatorische Eigenmittelbasis durch weitere Zuführungen zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gestärkt
- Vorreiterrolle bei nachhaltigen Refinanzierungsprodukten bestätigt und ausgebaut
- LBBW als zukünftiger strategischer Eigentümer schafft zusätzliche Optionen und Mehrwert für Kunden

Die Berlin Hyp hat in einem anhaltend fordernden Umfeld ihre Position am Markt für Immobilienfinanzierungen weiter ausgebaut und bei der Entwicklung von Neugeschäft und Ergebnis die Werte des Vorjahres und die ursprünglichen Erwartungen übertroffen. Eine deutlich rückläufige Risikovorsorge und weiter gesteigerte Eigenmittel belegen die Qualität des Darlehensportfolios sowie die Stabilität und Resilienz des Geschäftsmodells.

Die wesentlichen strategischen Projekte in den Bereichen Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind im Jahr 2021 weiter vorangeschritten. Mit der Emission des weltweit ersten Sustainability Linked Bonds (SLB) einer Geschäftsbank, hat die Berlin Hyp erneut ihre Vorreiterposition unter den Immobilienbanken bei nachhaltigen Refinanzierungsprodukten unter Beweis gestellt. Die Verabschiedung ambitionierter Nachhaltigkeitsziele und die Weiterentwicklung der Produktpalette markieren hier weitere wichtige Meilensteine. Die eigenentwickelte Big Data-fähige Wertermittlungssoftware WE Digital geht an den Start sowie auch Weiterentwicklungen der digitalen Geschäftsprozesse.

„Das Jahr 2021 war insbesondere angesichts der Belastungen durch die Pandemie, aber auch durch die branchenspezifischen Entwicklungen und das anhaltende Niedrigzinsumfeld eine Herausforderung. Umso mehr bin ich stolz, wie sich die Berlin Hyp am Markt behauptet und die eigene Position ausgebaut hat. Das ist eine starke Leistung, zu der alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bank beigetragen haben“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. „Nun, wo vermutlich ein Ende der Pandemielage in Sicht ist, bringt der Krieg in der Ukraine erneut eine große Unsicherheit mit sich. Der Ausgang dieses Konflikts mit seinen gesellschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Folgen sind momentan nicht abschätzbar. Aber auch die anderen Aufgaben, vor denen wir stehen, bleiben gewaltig; insbesondere beim Thema Klimaschutz. Als einer der führenden Immobilienfinanzierer wollen wir hier weiterhin unseren Beitrag leisten und helfen, die notwendige

Transformation voranzubringen. Das verbindet uns auch mit der LBBW.“

Gemäß der im Januar 2022 geschlossenen Vereinbarung wird die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) voraussichtlich im Sommer sämtliche Anteile an der Berlin Hyp übernehmen. Als Tochtergesellschaft der LBBW wird die Berlin Hyp unverändert unter ihrer eigenen Marke agieren, mit dem klaren Ziel, die Marktposition auszubauen.

## **Neugeschäft und Ergebnis liegen klar über dem Vorjahr und übersteigen die Erwartungen**

Im Jahr 2021 realisierte die Berlin Hyp ein Neugeschäft in Höhe von insgesamt 7,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 6,7 Mrd. Euro). Das Wachstum geht ausschließlich auf neu kontrahierte Finanzierungen zurück, deren Volumen von 5,7 Mrd. Euro auf 6,1 Mrd. Euro zulegte. Das aus der Verlängerung (Prolongation) bestehender Darlehen realisierte Neugeschäft blieb mit einem Gesamtvolumen von 1,0 Mrd. Euro auf dem Niveau des Vorjahres.

Mit diesen Zahlen hat die Berlin Hyp ihre Position als einer der führenden Immobilienfinanzierer in Deutschland bestätigt. Das Ergebnis vor Gewinnabführung legte im Vorjahresvergleich deutlich auf 50,0 Mio. Euro zu (Vorjahr: 23,4 Mio. Euro), wozu neben den Effekten aus dem höheren Neugeschäfts- und Bestandsvolumen unter anderem auch eine gegenüber dem Jahr 2020 deutlich verminderte Risikovorsorge beigetragen hat. Die positive Entwicklung im operativen Geschäft hat die Bank auch dazu genutzt, die Vorsorgereserven weiter auszubauen. Der Fonds für allgemeine Bankrisiken ist durch Zuführungen in Höhe von 187,0 Mio. Euro im abgelaufenen Jahr auf 675,0 Mio. Euro gewachsen.

## **Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Sparkassen-Finanzgruppe**

Als Kompetenz-Zentrum für gewerbliche Immobilienfinanzierungen innerhalb der Finanzgruppe hat die Zusammenarbeit mit den Sparkassen für die Berlin Hyp besondere Relevanz. Ihnen bietet die Bank verschiedene Lösungen zur Risikostreuung sowie die Möglichkeit, sich an den großvolumigen Finanzierungen der Berlin Hyp zu beteiligen. Mit ImmoDigital steht den Sparkassen eine Plattform zur Verfügung, mit der sie auf digitalem Weg schnell und einfach die verschiedenen Angebote der Berlin Hyp evaluieren, entsprechende Verträge abschließen und Beteiligungen verwalten können.

Die Plattform hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Zahl der Sparkassen, mit denen die Berlin Hyp aktiv zusammenarbeitet, im Jahr 2021 um 10 auf 163 gewachsen ist. Das Neugeschäftsvolumen des gemeinsamen Geschäfts von Sparkassen mit der Berlin Hyp wuchs auf 1,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,4 Mrd. Euro). Von dieser Summe gehen 0,7 Mrd. Euro auf das klassische Konsortialkreditgeschäft zurück; weitere 0,9 Mrd. Euro entfielen auf die Produktlinien ImmoSchuldschein und ImmoAval.

## **Vorreiter bei der Emission nachhaltiger Refinanzierungsprodukte**

Im Rahmen ihrer Refinanzierungstätigkeit hat die Berlin Hyp im Jahr 2021 Mittel in Höhe von 5,3 Mrd. Euro aufgenommen; mehr als doppelt so viel wie im Jahr zuvor (2,2 Mrd. Euro). Von dieser Summe entfielen 3,9 Mrd. Euro auf Hypothekenpfandbriefe.

Als weltweit erste Geschäftsbank brachte die Berlin Hyp 2021 einen Sustainability Linked Bond (SLB) erfolgreich an den Markt. Der SLB schafft die direkte Verbindung zwischen den Nachhaltigkeitszielen auf Unternehmensebene und der Finanzierung. Darüber hinaus platzierte die Bank im abgelaufenen Jahr wie schon im Vorjahr drei Green Bonds im Benchmark-Format. Erstmals seit zwei Jahren brachte sie zudem einen Jumbo-Pfandbrief mit einem Volumen von 1,0 Mrd. Euro an den Markt. Alle Emissionen waren deutlich überzeichnet und insbesondere mit dem SLB ist es gelungen, zusätzliche Investorengruppen zu gewinnen.

Die Aktivitäten auf der Passiv-Seite im Bereich Sustainable Finance gehen Hand in Hand damit, die Nachhaltigkeitsziele auf der Aktivseite weiterzuentwickeln und umzusetzen. Die Berlin Hyp hat das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Intensität ihres gesamten Kreditportfolios bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basiswert 2020 um 40 Prozent zu verringern. Außerdem soll der Anteil der auf die Finanzierung von Green Buildings entfallenden Darlehen bis 2025 auf ein Drittel steigen.

Die Umsetzung der ESG-Ziele der Bank schreitet planmäßig voran. Die Green Building Quote der Berlin Hyp hat sich mit 27,0 Prozent leicht über Plan entwickelt, ebenso die Transparenzquote mit 44,4 Prozent. Bestätigt wird die starke ESG-Performance der Bank auch durch drei ESG-TOP-Auszeichnungen von Sustainalytics im Jahr 2021.

## **Blick auf einzelne Ergebniskomponenten:**

### **Zins- und Provisionsüberschuss legen deutlich zu und übertreffen Erwartungen**

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Berlin Hyp den Zinsüberschuss deutlich auf 406,5 Mio. Euro (Vorjahr: 313,1 Mio. Euro) gesteigert. In dieser Entwicklung schlägt sich das bei stabilen Kerngeschäftsmargen gewachsene Bestandsvolumen nieder. Zudem ist das Zinsergebnis durch die Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III) und der daraus resultierenden günstigen Refinanzierung geprägt. Das deutlich über den ursprünglichen Erwartungen liegende Wachstum des Provisionsüberschusses auf 24,9 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro) geht insbesondere auf das gestiegene Neugeschäft zurück.

### **Verwaltungsaufwand spiegelt Investitionen in Zukunftsfähigkeit wider**

Der Verwaltungsaufwand, der sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen zusammensetzt, betrug 184,3 Mio. Euro (Vorjahr: 173,2 Mio. Euro). Aufgrund der im Berichtsjahr umgesetzten vielfältigen strategischen Maßnahmen, insbesondere der Digitalisierungs- und ESG-Aktivitäten sowie des 2020 gestarteten Zukunftsprozesses war ein Anstieg erwartet worden. Die Berlin Hyp sieht dies als zukunftsweisende Investitionen an, insbesondere auch mit Blick auf die wachsenden regulatorischen Anforderungen. Gleichfalls hat sich der Aufwand für die Bankenabgabe erhöht.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter haben sich gegenüber dem durch Sondereffekte beeinflussten Vorjahreswert deutlich auf 8,9 Mio. Euro (Vorjahr: 21,1 Mio. Euro) reduziert. Das sonstige betriebliche Ergebnis in Höhe von -7,8 Mio. Euro war geringer als im Vorjahr (-1,7 Mio. Euro), dessen Wert durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen begünstigt war.

### **Deutlich geringere Risikovorsorge, erheblich höhere Eigenkapitalrentabilität**

Da auch im Jahr 2021 keine nennenswerten Kreditausfälle zu verzeichnen waren, waren die Zuführungen zur Kreditrisikovorsorge mit netto 17,4 Mio. Euro deutlich niedriger als im Vorjahr (netto 81,4 Mio. Euro). Die Eigenkapitalrentabilität, die auch die Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken berücksichtigt, lag mit 15,7 Prozent deutlich oberhalb der Zielvorgaben und auch klar über dem Vorjahreswert von 6,8 Prozent. Die harte Kernkapitalquote lag bei 14,3 Prozent (Vorjahr: 13,4 Prozent), und die Gesamtkapitalquote bei 16,3 Prozent (Vorjahr: 15,8 Prozent)

### **Ausblick – Ausbau des Geschäfts mit Sparkassen und der Position bei Nachhaltigkeit**

Angesichts des eskalierenden Konflikts in der Ukraine sind die gesellschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Folgen nicht absehbar. Auch wenn für die Berlin Hyp aktuell keine direkten Risiken in Zusammenhang mit dem Kriegsgeschehen bestehen, sind Folgewirkungen auf die Konjunktur und damit das Geschäft unserer Kunden möglich. Der massive Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise wird sich voraussichtlich auf Teuerungsraten und die Zinspolitik der EZB auswirken. Die insgesamt dadurch entstehenden eventuellen Beeinträchtigungen der Geschäftsentwicklung für die Berlin Hyp sind aktuell nicht prognostizierbar.

Abseits dieser Entwicklungen erwartet die Berlin Hyp für das Jahr 2022 eine nach wie vor hohe Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt. Voraussetzung hierfür ist die Erholung der Konjunktur, unverändert günstige Finanzierungsbedingungen sowie Anlagedruck seitens der Investoren.

Beim Neugeschäft geht die Berlin Hyp für das laufende Jahr von einem leichten Rückgang gegenüber dem guten Wert des vergangenen Jahres aus. Auch den Zins- und Provisionsüberschuss erwartet sie etwas unter dem erfreulich hohen Niveau des Geschäftsjahres 2021. Angesichts der unverändert in vielen Aspekten nicht belastbar zu projizierenden Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die Planung weiterhin mit einem erhöhten Unsicherheitsfaktor versehen. Im Sinne der Vorsicht geht die Berlin Hyp daher für 2022 von einem deutlichen Anstieg der Risikovorsorge aus, wobei gleichzeitig erhöhte Chancen auf eine signifikant bessere Entwicklung bestehen.

Die Berlin Hyp arbeitet kontinuierlich an neuen Produkten und Services, die die Transformation des Gebäudesektors weiter forcieren, fördern und

finanzieren. Gleichzeitig soll die Produktpalette neben der ökologischen Komponente auch soziale Aspekte stärker in den Blick nehmen. Außerdem will die Berlin Hyp das gemeinsame Finanzierungsgeschäft mit Sparkassen ausbauen und die Vernetzung innerhalb der Finanzgruppe steigern.

Mit dem Vollzug des Eigentümerwechsels und der Anbindung an die LBBW werden sich zusätzliche Chancen im Kundengeschäft ergeben. So können Kunden der Berlin Hyp künftig auch von dem breiten Produktportfolio der Universalbank LBBW profitieren. Auch die Sparkassenfinanzgruppe erhält Zugang zu einem erweiterten Verbundangebot.

| Ertragsentwicklung                              | 2021         | 2020         | Veränderung  |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | Mio. €       | Mio. €       | Mio. €       |
| <b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>           | <b>431,4</b> | <b>333,1</b> | <b>98,3</b>  |
| Zinsüberschuss                                  | 406,5        | 313,1        | 93,4         |
| Provisionsüberschuss                            | 24,9         | 20,0         | 4,9          |
| <b>Verwaltungsaufwendungen</b>                  | <b>184,3</b> | <b>173,2</b> | <b>11,1</b>  |
| Personalaufwand                                 | 91,0         | 82,0         | 9,0          |
| Andere Verwaltungsaufwendungen                  | 84,4         | 70,1         | 14,3         |
| davon Aufwand Bankenabgabe                      | 16,4         | 13,4         | 3,0          |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                  | 8,9          | 21,1         | -12,2        |
| Sonstiger betrieblicher Ertrag / Aufwand        | -7,8         | -1,7         | -6,1         |
| <b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>      | <b>239,3</b> | <b>158,2</b> | <b>81,1</b>  |
| <b>Risikovorsorge</b>                           | <b>-4,9</b>  | <b>-61,6</b> | <b>56,7</b>  |
| Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts          | -17,4        | -81,4        | 64,0         |
| Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts      | 12,5         | 19,8         | -7,3         |
| <b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>     | <b>234,4</b> | <b>96,6</b>  | <b>137,8</b> |
| Finanzanlageergebnis                            | 3,2          | -2,8         | 6,0          |
| Fonds für allgemeine Bankrisiken                | 187,0        | 70,0         | 117,0        |
| Sonstige Steuern                                | 0,2          | 0,2          | 0,0          |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern und Abführung</b> | <b>50,4</b>  | <b>23,6</b>  | <b>26,8</b>  |
| Ertragsteuern ("-" = Ertrag)                    | 0,4          | 0,2          | 0,2          |
| Aufwand aus Gewinnabführung                     | 50,0         | 23,4         | 26,6         |
| <b>Überschuss</b>                               | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |

## Pressekontakt

Nicole Hanke  
 Leiterin Kommunikation und Marketing  
 T 030 2599 9123  
[nicole.hanke@berlinhyp.de](mailto:nicole.hanke@berlinhyp.de)

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle bei der

Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte. Das Thema Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Sie fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien und will aktiv die Transformation des Immobilienmarktes unterstützen, um 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.