

Pressemitteilung vom 6. September 2023

Berlin Hyp im schwierigen Marktumfeld auf Kurs und knüpft an erfolgreiches Jahr 2022 an

- Vorsteuerergebnis im ersten Halbjahr liegt deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahreszeitraums
- Neugeschäftsvolumen geht erwartungsgemäß zurück
- Konjunkturelle und geopolitische Entwicklungen bedingen höhere Risikovorsorge
- Position als erfolgreicher ESG-Emittent weiter ausgebaut
- Mit Social Loans Finanzierungsangebot für bezahlbaren Wohnraum geschaffen
- Produktangebot für Sparkassen erweitert und Rolle als Verbundpartner gestärkt

Die Berlin Hyp hat in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ihre Position als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland bestätigt. Ein im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres deutlich höheres Vorsteuerergebnis sowie eine den Erwartungen entsprechende Entwicklung im Neugeschäft legen Zeugnis von der Stabilität des Geschäftsmodells der Bank ab. Aufgrund des weiterhin herausfordernden und nicht belastbar planbaren Marktumfeldes sowie der anhaltend anspruchsvollen regulatorischen Rahmenbedingungen rechnet die Berlin Hyp für das Gesamtjahr 2023 mit einem Neugeschäftsvolumen unter dem Niveau des sehr erfolgreichen Jahres 2022. Das Ergebnis vor Ertragsteuern wird voraussichtlich oberhalb des Vorjahres liegen.

„Das Umfeld für gewerbliche Immobilieninvestitionen war im ersten Halbjahr sehr anspruchsvoll und wird es sicher auch in den kommenden Monaten bleiben. Die drastisch veränderte Zinslandschaft, die nach wie vor hohen Inflationsraten sowie strukturelle Verschiebungen in einzelnen Immobiliensektoren sorgen dafür, dass die Marktakteure ihre Einschätzungen und Preisermutungen neu kalibrieren müssen. Es wird noch etwas dauern, bis sich ein neues Gleichgewicht einstellt, auf dessen Boden sich Transaktionsmärkte und auch der Neubau wieder beleben können“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. Der Andockprozess an die neue Konzernmutter LBBW komme gut voran, auch wenn technische und regulatorische Anforderungen weiterhin auf beiden Seiten erhebliche Ressourcen binden würden. „Umso mehr sind wir stolz darauf, dass wir auch unter diesen Rahmenbedingungen zufriedenstellende Ergebnisse erreicht haben und unsere strategischen Zukunftsprojekte weiter vorantreiben konnten“, so Sascha Klaus weiter.

Vorsteuerergebnis verdoppelt, Neugeschäft erwartungsgemäß niedriger, Zusammenarbeit mit Sparkassen ausgebaut

Mit einem Vorsteuerergebnis in Höhe von 59,3 Mio. Euro hat die Berlin Hyp im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres in den Monaten Januar bis Ende Juni 2023 nahezu eine Verdopplung erreicht. Auch unter Berücksichtigung einer im Vorjahr höheren Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken zeigt sich für das erste Halbjahr ein leichter Ergebnisanstieg. Der Zinsüberschuss war erwartungsgemäß niedriger als der Wert aus dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dieser war durch eine zusätzliche Zinsermäßigung im Zuge von TLTRO-III-Geschäften geprägt, die 2023 nicht mehr anfiel. Der Provisionsüberschuss lag nahezu auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen im ersten Halbjahr 2023 bei 2,4 Mrd. Euro und damit erwartungsgemäß unter dem Niveau des Vorjahres (3,1 Mrd. Euro). Aufgrund der veränderten Zinslandschaft lag dies im Rahmen der Erwartungen. Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 83 Prozent auf in Deutschland gelegene Objekte.

In der Entwicklung haben sich das Zinsumfeld sowie die in vielen Marktsegmenten anhaltende Unsicherheit und die daraus resultierende Zurückhaltung bei Transaktionen niedergeschlagen. Das Volumen des mit Sparkassen realisierten Neugeschäfts lag der allgemeinen Marktentwicklung entsprechend ebenfalls deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Berlin Hyp konnte aber weitere Sparkassen als Geschäftspartner hinzugewinnen und so die Verankerung in der Finanzgruppe weiter festigen. Zum 30. Juni 2023 unterhielt sie mit 172 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten eine Geschäftsbeziehung. Mit ImmoBar hat die Bank ihr Angebot für Sparkassen erweitert; Institute können sich mit diesem Produkt bar und im Gleichrang an Finanzierungen der Berlin Hyp beteiligen.

Kreditportfolio robust, Positionierung bei Nachhaltigkeit ausgebaut, Digitalisierung vorangetrieben

Das Kreditportfolio der Berlin Hyp präsentierte sich trotz vereinzelt erforderlicher Einzelwertberichtigungen und einer Aufstockung der Pauschalwertberichtigung weitgehend robust. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktlage hat die Bank die Kreditrisikovorsorge durch Nettozuführungen in Höhe von 52,8 Mio. Euro (erstes Halbjahr 2022: 6,7 Mio. Euro) gesteigert. Den Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB hat die Berlin Hyp um weitere 25,0 Mio. Euro auf 775,0 Mio. Euro zum Bilanzstichtag aufgestockt.

Die strategischen Projekte mit dem Ziel, Kernbankprozesse durchgängig zu digitalisieren sowie ihre Aktivitäten im Bereich nachhaltiger Immobilienfinanzierungen und entsprechender Kapitalmarktprodukte zu erweitern, hat die Berlin Hyp weiter vorangetrieben. So hat sie die Anwendung „KYC Digital“ für die

erstmalige Legitimation und Identifikation von Kunden in den Betrieb genommen. Eine neue Plattform für die Beteiligung von anderen Kreditinstituten an den Finanzierungen der Bank steht kurz vor der Fertigstellung.

Nachhaltigkeit ist für die Berlin Hyp bereits seit Jahren ein zentraler Aspekt ihres Handelns. Das strategische Ziel der Bank, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden, beinhaltet einen expliziten Nachhaltigkeitsanspruch. Auf der Finanzierungs- wie der Refinanzierungsseite baut die Bank das Spektrum ihrer Produkte und Lösungsangebote kontinuierlich aus. So hat sie im ersten Halbjahr 2023 die Vorbereitungen für einen Social Loan abgeschlossen. Das Produkt zur Förderung der Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland sowie den Niederlanden ist im Juli an den Start gegangen.

Auf der Passivseite hat die Berlin Hyp im ersten Halbjahr mit der Emission einer ESG Dual Tranche, bestehend aus einem Social und einem Green Bond, das erste Produkt dieser Art am europäischen Kapitalmarkt platziert. Das Gesamtvolumen aller ausstehenden ESG-Bonds der Berlin Hyp betrug zur Jahresmitte 10,5 Mrd. Euro. Mit 20 ausstehenden Emissionen bleibt die Bank die aktivste Emittentin von Green Bonds unter den europäischen Geschäftsbanken.

Zu den Ergebniskomponenten:

Zins- und Provisionsüberschuss gesunken

Der Zinsüberschuss war mit 216,3 Mio. Euro um 42,3 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr. Der Wert für das erste Halbjahr 2022 war allerdings durch Sondereffekte geprägt, vor allem die im Rahmen der TLTRO-III-Geschäfte gewährten zusätzlichen Zinsermäßigung in Höhe von 46,5 Mio. Euro. Der deutlich um 2,2 Mrd. Euro gestiegene Hypothekendarlehensbestand und die daraus resultierenden Zinserträge wirkten sich hingegen positiv auf die Entwicklung des Zinsergebnisses aus. Der Provisionsüberschuss betrug 11,0 Mio. Euro und lag damit 0,4 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert.

Verwaltungsaufwand deutlich gesunken

Der Verwaltungsaufwand lag mit 97,9 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahreswert von 116,7 Mio. Euro, was unter anderem an einem Rückgang der Personalaufwendungen in Höhe von 9,8 Mio. Euro auf 40,1 Mio. Euro lag. Die anderen Verwaltungsaufwendungen betragen 51,4 Mio. Euro und lagen damit 10,5 Mio. Euro unter dem Vorjahresvergleichswert. Der Rückgang ist insbesondere auf eine geringere Bankenabgabe zurückzuführen.

Sonstiges betriebliches Ergebnis verbessert

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 4,6 Mio. Euro. Es lag damit deutlich über dem Vorjahresvergleichswert von -11,8 Mio. Euro. Dieser beinhaltete im Wesentlichen den im Zuge des Verkaufs der Berlin Hyp erwarteten Grunderwerbsteueraufwand und weitere Zuführungen zu

Rückstellungen.

Höhere Risikovorsorge, Risikopuffer weiter gestärkt

Trotz der guten Kreditqualität betrug die Nettozuführung zur Kreditrisikovorsorge, inklusive der Auflösung von Vorsorgereserven, 52,8 Mio. Euro nach 6,7 Mio. Euro im Vorjahr. Die Risikovorsorge für Wertpapiere wurde überwiegend durch positive Bewertungseffekte bestimmt. Der Nettoertrag betrug 3,2 Mio. Euro. Im Vorjahrzeitraum führten Kursverluste saldiert zu einem Aufwand von 54,7 Mio. Euro.

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds konnten dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB weitere 25,0 Mio. Euro (30. Juni 2022: 50,0 Mio. Euro) zugeführt werden. Dieser dotiert nun mit 775,0 Mio. Euro.

Cost-Income-Ratio, Eigenkapitalrentabilität und Kernkapitalquote mit positiver Entwicklung

Die Cost-Income-Ratio hat sich, trotz des deutlich gesunkenen Zins- und Provisionsüberschusses, von 45,2 Prozent auf 42,2 Prozent verbessert. Die erfreuliche Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang des Personalaufwands durch geringere Altersvorsorgeaufwendungen sowie dem gesunkenen Aufwand für die Bankenabgabe. Die Eigenkapitalrentabilität lag unverändert bei 9,8 Prozent und damit am oberen Ende des für das Gesamtjahr erwarteten Zielkorridors. Die harte Kernkapitalquote lag zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2023 bei 14,4 Prozent (31. Dezember 2022: 13,7 Prozent).

Ausblick

Angesichts der hohen Inflationsraten wird die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken im zweiten Halbjahr 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter restriktiv ausfallen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Geschehen am Transaktionsmarkt für Immobilieninvestments auch im weiteren Jahresverlauf von Zurückhaltung geprägt sein wird. Der Prozess, die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern wieder in Einklang zu bringen, wird noch Zeit benötigen.

Mit Blick auf das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in Deutschland hält die Berlin Hyp daher im zweiten Halbjahr 2023 ein im Vergleich zum ersten Halbjahr konstantes Niveau für realistisch.

„Die Begleitung unserer Kunden durch dieses schwierige Marktumfeld steht an vorderster Stelle. Mit der strategischen Ausrichtung unserer Berlin Hyp sehen wir uns gut gewappnet, auch in Zukunft unsere Ziele zu erreichen“, sagt Sascha Klaus zum Ausblick auf den weiteren Geschäftsverlauf. „Der Ausbau des Dienstleistungsportfolios wird dabei eine entscheidende Rolle spielen. Gleichzeitig wollen wir unseren Beitrag zur notwendigen Transformation des Gebäudebestandes leisten.“

Konkret rechnet die Berlin Hyp für das Gesamtjahr 2023 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich unter dem Niveau des sehr erfolgreichen Jahres 2022 liegen wird. Das Betriebsergebnis nach

Risikovorsorge wird unter Berücksichtigung der vorsichtigen Risikovorsorgeplanung im Vergleich zum Gesamtjahr 2022 voraussichtlich leicht zurückgehen. Beim Ergebnis vor Ertragsteuern erwartet die Bank durch die etwas geringer geplanten Zuführungen zum Sonderposten gemäß § 340g HGB einen Wert oberhalb des Vorjahres.

Ertragsentwicklung	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zins- und Provisionsüberschuss	227,3	270,0	-42,7	-15,8
Zinsüberschuss	216,3	258,6	-42,3	-16,4
Provisionsüberschuss	11,0	11,4	-0,4	-3,5
Verwaltungsaufwendungen	97,9	116,7	-18,8	-16,1
Personalaufwand	40,1	49,9	-9,8	-19,6
andere Verwaltungsaufwendungen	51,4	61,9	-10,5	-17,0
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	16,4	25,5	-9,1	-35,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	6,4	4,9	1,5	30,6
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	4,6	-11,8	16,4	> -100,0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	134,0	141,5	-7,5	-5,3
Risikovorsorge	-49,6	-61,4	11,8	-19,2
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	-52,8	-6,7	-46,1	> 100,0
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	3,2	-54,7	57,9	> -100,0
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	84,4	80,1	4,3	5,4
Finanzanlageergebnis	0,0	0,0	0,0	-
Fonds für allgemeine Bankrisiken	25,0	50,0	-25,0	-50,0
Sonstige Steuern	0,0	0,1	-0,1	-100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	59,4	30,0	29,4	98,0
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	21,9	0,0	21,9	> 100,0
Überschuss / Vorjahr: Aufwand aus Gewinnabführung	37,5	30,0	7,5	25,0

Den vollständigen Bericht für das erste Halbjahr 2023 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.