

Pressemitteilung vom 31. März 2021

Berlin Hyp steigert im Geschäftsjahr 2020 Ertragskraft

- **Neugeschäftsvolumen inklusive langfristiger Prolongationen bei 6,7 Mrd. Euro**
- **Betriebsergebnis vor Risikovorsorge steigt auf 158,2 Mio. Euro, Zins- und Provisionsüberschuss ebenfalls höher**
- **Vorsorgereservenbildung steigt pandemiebedingt, allerdings keine Zahlungsausfälle oder Wertberichtigungen aufgrund von Covid-19**
- **Eigenkapitalbasis durch weitere Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken in Höhe von 70 Mio. Euro weiter gestärkt**
- **Ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda in der Umsetzung**
- **Erwartung für 2021: Geringeres Neugeschäft, verbessertes Ergebnis nach Risikovorsorge**

Die Berlin Hyp hat im Geschäftsjahr 2020 ihre operative Ertragskraft gesteigert sowie ihre Resilienz und Stabilität in einem herausfordernden Umfeld unter Beweis gestellt. Die Entwicklung von Neugeschäft und Ergebnis verlief besser als erwartet; das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge legte im Jahresvergleich um 4,6 Mio. Euro auf 158,2 Mio. Euro (Vorjahr: 153,6 Mio. Euro) zu und auch der Zins- und Provisionsüberschuss konnte gesteigert werden. Die konservative Risikostrategie und die Fokussierung auf die Finanzierung besonders werthaltiger Immobilien sorgten für eine hohe Stabilität. Im Kreditportfolio zeigten sich im Jahr 2020 keine pandemiebedingten Zahlungsausfälle. Die Berlin Hyp hat die gute wirtschaftliche Entwicklung genutzt, um bestehende Risikopuffer weiter auszubauen.

Im Rahmen ihrer strategischen Weiterentwicklung hat die Bank die zentralen Projekte zur Digitalisierung des Kerngeschäfts und der Zusammenarbeit mit den Instituten der Sparkassen-Gruppe weiter vorangetrieben. Zudem hat sie eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda definiert und deren Umsetzung auf den Weg gebracht.

„Die Pandemie hat uns alle vor große Aufgaben gestellt. Ich bin froh und stolz, wie gut es uns dank des großen Einsatzes aller in der Bank gelungen ist, die Situation zu bewältigen. Geschäft und Ergebnis haben sich besser entwickelt als es noch vor einigen Monaten zu erwarten war. Wir sind in der Umsetzung unserer Strategie vorangekommen und vor allem haben wir unseren Kunden zur Seite gestanden“, kommentiert Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. „Das laufende Jahr wird sicher ebenso fordernd bleiben, zumal noch nicht klar ist, wann wir die Gefahr des Virus und die damit verbundenen Belastungen endgültig hinter uns lassen können. Aber wir sind vorbereitet und profitieren von der stabilen Grundlage, die wir uns erarbeitet haben.“

Neugeschäftsvolumen entspricht Planungen, Gewinnabführung erwartungsgemäß niedriger

Im Jahr 2020 realisierte die Berlin Hyp ein Neugeschäft in Höhe von 6,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 7,3 Mrd. Euro). Darin sind Prolongationen in Höhe von insgesamt 1,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,0 Mrd. Euro) enthalten; das kontrahierte Neugeschäft belief sich 2020 somit auf 5,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 6,3 Mrd. Euro). Diese Entwicklung entspricht trotz der Einflüsse der Pandemie der ursprünglichen Prognose und die Berlin Hyp hat damit ihre Position als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland bestätigt.

Um für eventuelle Turbulenzen gewappnet zu sein hat die Bank 2020 eine im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Risikovorsorge sowie weitere Rückstellungen für latente Risiken gebildet. In der Folge war das Ergebnis vor Gewinnabführung im Jahr 2020 mit 23,4 Mio. Euro erwartungsgemäß deutlich niedriger als im Vorjahr (61,0 Mio. Euro).

Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Sparkassen-Finanzgruppe

Die Zusammenarbeit mit und innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe hat die Berlin Hyp weiter intensiviert. Zum Jahresende unterhielt die Bank mit 153 Instituten eine aktive Geschäftsbeziehung; trotz der Konsolidierung innerhalb der Sparkassen stieg diese Zahl damit gegenüber dem Vorjahr (151) leicht. Das Gesamtvolumen des mit den Sparkassen-Partnern realisierten Geschäfts lag mit 1,4 Mrd. Euro niedriger als im Vorjahr (1,9 Mrd. Euro). Diese Entwicklung geht im Wesentlichen auf die pandemiebedingte Unsicherheit insbesondere im ersten Halbjahr 2020 zurück. Im klassischen Konsortialgeschäft realisierte die Bank gemeinsam mit den Sparkassen ein Transaktionsvolumen in Höhe von 0,8 Mrd. Euro, weitere 0,5 Mrd. Euro entfielen auf ImmoSchuldschein und ImmoAval-Transaktionen.

Exklusiv für die Partner aus der Sparkassen-Finanzgruppe hat die Berlin Hyp 2020 die Online-Plattform ImmoDigital an den Markt gebracht. Die Plattform sorgt für erheblich vereinfachte Kommunikationswege und -prozesse, indem sie alle relevanten Informationen zentral an einer Stelle bündelt. Mit ImmoDigital können Sparkassen die von der Berlin Hyp angebotenen Beteiligungen komplett papierlos schnell und einfach evaluieren, Konsortialverträge abschließen und vereinbarte Beteiligungen verwalten.

Ausgezeichneter Zugang zu Refinanzierungsmitteln, Vorreiterstellung bei Green Covered Bonds ausgebaut

Im Rahmen ihrer Refinanzierungstätigkeit hat die Berlin Hyp im Jahr 2020 Fremdkapital in Höhe von 2,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,8 Mrd. Euro) aufgenommen. Mit vier Benchmark-Transaktionen war die Bank ein regelmäßigem Emittent am Markt für syndizierte Anleihen. Drei der Emissionen, davon erstmals eine in Fremdwährung, waren Green Bonds. Die Berlin Hyp bleibt mit zehn ausstehenden Euro-Emissionen der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken.

Umsetzung einer ambitionierten Nachhaltigkeitsagenda gestartet, digitale Transformation weiter vorangetrieben

Führende Nachhaltigkeits-Rating-Agenturen bestätigten im Jahr 2020 ihre Einstufungen, mit denen sie der Bank eine hohe Leistung in diesem Bereich bescheinigen. Um ihrer Verantwortung für den Klimaschutz weiterhin gerecht zu werden, hat die Berlin Hyp im Jahr 2020 eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet und deren Umsetzung gestartet. Als eine der Kernmaßnahmen will die Bank den Anteil an Finanzierungen für besonders energieeffiziente und ressourcenschonende Gebäude („Green Buildings“) am Gesamtkreditbestand bis zum Jahr 2025 auf ein Drittel steigern. Innerhalb desselben Zeitraums will die Berlin Hyp eine vollständige Transparenz über die Klimaperformance und die Klimarisiken ihres Portfolios erhalten. Darüber hinaus ergänzt sie ihr Angebot um Nachhaltigkeitsprodukte, etwa einen Transformationskredit zur Finanzierung von Maßnahmen für eine höhere Energieeffizienz von Bestandsgebäuden.

Zudem hat die Berlin Hyp die Großprojekte in der Modernisierung der IT-Landschaft und den Aufbau einer vollständig digitalisierten Plattform im Kerngeschäft vorangetrieben und ihren Zukunftsprozess <next dimension berlin hyp> weiterentwickelt.

Ein Blick auf einzelne Ergebniskomponenten:

Zins- und Provisionsüberschuss gestiegen

Der Zins- und Provisionsüberschuss stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht von 327,5 Mio. Euro auf 333,1 Mio. Euro. Dabei erhöhte sich der Zinsüberschuss auf 313,1 Mio. Euro (Vorjahr: 309,7 Mio. Euro). Der Anstieg beruhte neben einem höheren durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand auf der Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III) und den daraus resultierenden Zinsen. Der Provisionsüberschuss legte im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht auf 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,8 Mio. Euro) zu.

Verwaltungsaufwand spiegelt Investitionen in Zukunftsfähigkeit wider

Der Verwaltungsaufwand, der sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen zusammensetzt, blieb mit 173,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahrswert (172,3 Mio. Euro) nahezu unverändert. Während die Personalaufwendungen rückläufig waren, stiegen die anderen Verwaltungsaufwendungen leicht an. Der Anstieg spiegelt die zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und die regulatorischen Meldeerfordernisse wider und ist zudem ein Beleg dafür, dass die entsprechenden Projekte bei der Berlin Hyp voranschreiten. Ebenfalls angestiegen sind die Abschreibungen, die maßgeblich durch die im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau stehende verkürzte Restnutzungsdauer des bisherigen Gebäudes am Hauptsitz Berlin und dessen vollständige Abschreibung geprägt waren. Das sonstige betriebliche Ergebnis war mit -1,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (-1,6

Mio. Euro) ebenfalls nahezu unverändert.

Kreditrisikovorsorge durch Bildung weiterer Vorsorgereserven gestiegen

Um auf mögliche Turbulenzen vorbereitet zu sein, die sich insbesondere aus der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie ergeben können, hat die Berlin Hyp 2020 eine Risikovorsorge im Kreditgeschäft in Höhe von 81,4 Mio. Euro (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro) gebildet. Zudem hat sie den Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB um weitere 70,0 Mio. Euro aufgestockt. Dieser zusätzliche Risikopuffer erreichte damit zum Bilanzstichtag ein Volumen von 488,0 Mio. Euro.

Eigenkapitalrentabilität rückläufig, Kernkapitalquote gestiegen

Die Eigenkapitalrentabilität betrug 6,8 Prozent. Sie war durch die gesunkene Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding AG, die im Vorjahresvergleich geringere Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie die umfangreiche Bildung von Vorsorgereserven niedriger als geplant und blieb auch unterhalb des Vorjahreswertes von 11,6 Prozent. Die harte Kernkapitalquote übertraf mit 13,4 Prozent zum Bilanzstichtag (Vorjahr: 13,3 Prozent) auch unter Berücksichtigung der strengeren Eigenmittelanforderungen die Erwartungen.

Ausblick

Die Berlin Hyp geht für das Jahr 2021 von einer unverändert hohen Dynamik am Immobilien-Investmentmarkt aus. Insbesondere Wohnimmobilien werden als Investments gefragt bleiben. Die Suche nach auskömmlichen Renditen wird aber auch die Nachfrage nach Core-Büroimmobilien an A- und B-Standorten, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelmärkten als Ankermieter und Logistikimmobilien auf einem hohen Niveau halten.

Angesichts des herausfordernden und derzeit in vielen Aspekten nicht belastbar planbaren Umfeldes geht die Bank dennoch für das Jahr 2021 von einem reduzierten Neugeschäftsvolumen aus. Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge wird sich nach der derzeitigen Planung gegenüber dem Vorjahreswert verbessern. Je nachdem, wie sich die Pandemie-Lage weiterentwickelt, kann sich die Chance auf ein deutlich besseres Neugeschäft und Ergebnis ergeben.

Im Rahmen ihrer strategischen Weiterentwicklung plant die Berlin Hyp, Geschäftsbeziehungen zu weiteren Sparkassen im Verbundgeschäft aufzubauen und das Volumen im Verbundgeschäft moderat zu steigern. Die Digitalisierung der Prozesse im Kerngeschäft, die Modernisierung der IT-Landschaft sowie den Zukunftsprozess wird die Bank weiter vorantreiben. Des Weiteren wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsagenda und darin unter anderem die Ausweitung des Produktspektrums in diesem Bereich einen Schwerpunkt im laufenden Jahr darstellen.

Ertragsentwicklung	2020	2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Zins- und Provisionsüberschuss	333,1	327,5	5,6
Zinsüberschuss	313,1	309,7	3,4
Provisionsüberschuss	20,0	17,8	2,2
Verwaltungsaufwendungen	173,2	172,3	0,9
Personalaufwand	82,0	92,4	-10,4
Andere Verwaltungsaufwendungen	70,1	67,5	2,6
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	13,4	12,0	1,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	21,1	12,4	8,7
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-1,7	-1,6	-0,1
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	158,2	153,6	4,6
Risikovorsorge	-61,6	2,2	-63,8
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	-81,4	-7,5	-73,9
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	19,8	9,7	10,1
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	96,6	155,8	-59,2
Finanzanlageergebnis	-2,8	-4,0	1,2
Fonds für allgemeine Bankrisiken	70,0	90,0	-20,0
Sonstige Steuern	0,2	0,2	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern und Abführung	23,6	61,6	-38,0
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	0,2	0,6	-0,4
Aufwand aus Gewinnabführung	23,4	61,0	-37,6
Überschuss	0,0	0,0	0,0

Den vollständigen Geschäftsbericht 2020 sowie weiterführende Informationen finden Sie ab dem 31. März 2021 unter www.berlinhyp.de

Pressekontakt

Nicole Hanke
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 9123
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 als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, rund 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.