

Pressemitteilung vom 27. März 2024

## Berlin Hyp stellt 2023 Ertragskraft und Stabilität unter Beweis

- Ergebnis vor Steuern 2023 um ein Viertel gesteigert auf 123,9 Mio. Euro
- Immobilienfinanzierungsneugeschäft mit 6,5 Mrd. Euro über den Erwartungen
- Darlehensportfolio zeigt sich robust, Kreditrisikovorsorge vor dem Hintergrund der Marktentwicklung über Vorjahresniveau
- Position als Vorreiterin bei Sustainable Finance weiter gestärkt und Zusammenarbeit mit den Sparkassen ausgebaut

Die Berlin Hyp hat im Jahr 2023 ihre Ertragskraft und Stabilität ihres Geschäftsmodells abermals unter Beweis gestellt und die Stellung als einer der führenden Immobilienfinanzierer in Deutschland gestärkt. Davon zeugen ein gegenüber dem Vorjahr verbesserter Jahresüberschuss, ein robustes Kreditportfolio sowie eine vor dem Hintergrund der Marktlage zufriedenstellende und über den Erwartungen liegende Entwicklung im Neugeschäft.

Mit einem Green-Building-Anteil am gesamten Kreditportfolio von 35 Prozent zum Bilanzstichtag hat die Berlin Hyp ihr selbst gestecktes Nachhaltigkeits-Ziel im Aktiv-Geschäft zwei Jahre früher als ursprünglich geplant erreicht. Auf der Passiv-Seite hat sie mit der Emission der europaweit ersten ESG-Dual-Tranche aus einem Grünen und Sozialen Pfandbrief ihre Position als Vorreiterin am Kapitalmarkt erneut unter Beweis gestellt. Überdies hat die Berlin Hyp die Zusammenarbeit mit den Sparkassen weiter gestärkt und den Andockprozess an die LBBW konsequent weiterverfolgt.

„Das Jahr 2023 war ein sehr forderndes Jahr für die Immobilienbranche. Vor diesem Hintergrund sind wir mit den über den Erwartungen liegenden Geschäftszahlen der Berlin Hyp sehr zufrieden“, sagt Sascha Klaus, CEO der Berlin Hyp. „Unser Fokus auf qualitativ hochwertige Finanzierungen sowie Konsequenz in der Risikosteuerung sind die Garanten für die Stabilität der Berlin Hyp. Die Entwicklung zeigt, dass die Bank in ihrer derzeitigen Struktur gut aufgestellt ist. Und sie bildet ein stabiles Fundament, um weiterhin partnerschaftlich mit unseren Kunden zusammenzuarbeiten.“

Schwerpunktthemen in der Weiterentwicklung des Unternehmens waren unter anderem die fortgesetzte Digitalisierung der Kernprozesse, die kontinuierliche Modernisierung der IT-Systemlandschaft, die Integration von ESG in den Geschäftsbetrieb sowie der regulatorische Andockprozess an den Konzern. Mit 19 ausstehenden Benchmarkemissionen ist und bleibt die Berlin Hyp der aktivste Emittent von grünen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken.

## Neugeschäft über den Erwartungen

Das höhere Zinsniveau, die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine sowie gestiegene Baukosten haben die

Immobilienmärkte im Jahr 2023 stark belastet. Das Volumen bei gewerblichen Immobilientransaktionen war daher deutlich rückläufig. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung lag das von der Berlin Hyp realisierte Neugeschäft (inklusive Prolongationen\*) in Höhe von 6,5 Mrd. Euro (Vorjahr: 8,2 Mrd. Euro) über den Erwartungen. Das Verbundgeschäft mit Sparkassen blieb mit 1,2 Mrd. Euro (1,3 Mrd. Euro) weiterhin stabil. Insgesamt lag das Geschäftsvolumen im Verbund nunmehr bei rund 4,4 Mrd. Euro (4,3 Mrd. Euro).

## **Zu den Ergebniskomponenten im Einzelnen\*\***

### **Zins- und Provisionsüberschuss deutlich gesteigert**

Der Zinsüberschuss lag mit 498,3 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahresergebnis (456,0 Mio. Euro). Dies ist insbesondere auf stabile Kerngeschäftsmargen sowie auf Einmaleffekte zurückzuführen. Zudem ist das zinstragende Volumen an Hypothekendarlehen mit 1,4 Mrd. Euro deutlich auf 29,2 Mrd. Euro angestiegen.

Der Provisionsüberschuss ging erwartungsgemäß aufgrund der zurückhaltenden Neugeschäftsentwicklung um 5,6 Mio. Euro auf 18,2 Mio. Euro zurück.

Kumuliert lag der Zins- und Provisionsüberschuss mit 516,5 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert (479,8 Mio. Euro).

### **Verwaltungsaufwand nahezu unverändert**

Der Verwaltungsaufwand (Personalaufwand, andere Verwaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter) lag mit 207,0 Mio. Euro marginal über dem Vorjahreswert von 206,6 Mio. Euro. Die Personalaufwendungen sind im Vorjahresvergleich um 2,8 Mio. Euro auf 93,7 Mio. Euro gestiegen. Dieser moderate Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Personalbestand und Gehaltsanpassungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen gingen insbesondere aufgrund einer geringeren Bankenabgabe auf 99,8 Mio. Euro (105,1 Mio. Euro) zurück. Wesentliche weitere Bestandteile sind IT-, Rechts- und Beratungskosten sowie Gebäude- und Raumkosten. Diese sind durch den weiter voranschreitenden Andockprozess an die LBBW sowie durch die Umsetzung strategisch notwendiger Projekte lediglich moderat gestiegen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter haben sich insbesondere durch die gestiegenen Digitalisierungsaktivitäten um 2,9 Mio. Euro auf 13,5 Mio. Euro erhöht.

Die Cost-Income-Ratio lag bei 40,0 Prozent (42,9 Prozent).

### **Risikovorsorge durch vereinzelte Kreditausfälle, Wertkorrekturen sowie Erhöhung der Model-Adjustments geprägt**

Auswirkungen der Immobilienkrise zeigten sich im Kerngeschäft insbesondere in negativen Ratingveränderungen, Aufnahmen von Engagements in die

Intensivbetreuung in der Marktfolge sowie zusätzlichem Einzelwertberichtigungsbedarf (vornehmlich für Projektentwicklungen). Dank der konservativen Risikostrategie sowie des hohen Anteils an Finanzierungen in guten und sehr guten Ratingklassen kam es nur vereinzelt zu Kreditausfällen. Für vereinzelte Engagements mussten aufgrund der Entwicklung an den Immobilienmärkten Einzelwertberichtigungen gebildet werden. Da sich die Marktbelastungen auch 2024 fortsetzen werden, hat die Bank im Rahmen der Pauschalwertberichtigungen das Model-Adjustment nach HGB weiter aufgestockt. Die Nettozuführung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft betrug 152,1 Mio. Euro (Nettoaflösung 13,2 Mio. Euro). Nach IFRS-Ansätzen lag die Kreditrisikovorsorge bei 89,1 Mio. Euro. Der Bewertungsunterschied ist maßgeblich auf die methodischen Unterschiede beider Rechnungslegungsstandards zurückzuführen.

## **Weitere Stärkung der Eigenmittelposition**

Die Bank hat die positive Ergebnisentwicklung genutzt, um den Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB um weitere 50,0 Mio. Euro (75,0 Mio. Euro) zu stärken. Der Fonds dotiert zum Stichtag mit 800,0 Mio. Euro.

Die harte Kernkapitalquote liegt über der Prognose der Bank bei 15,4 Prozent (13,7 Prozent) und die Gesamtkapitalquote bei 17,1 Prozent (15,5 Prozent). Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 10,0 Prozent (11,3 Prozent).

## **Ergebnis vor Ertragsteuern deutlich verbessert**

Beim Ergebnis vor Ertragsteuern hat die Berlin Hyp mit 123,9 Mio. Euro (99,7 Mio. Euro) den Vorjahreswert um fast ein Viertel übertroffen. Der Ertragsteueraufwand des Geschäftsjahres 2023 beläuft sich auf 48,9 Mio. Euro (28,7 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss lag, trotz der weiteren Stärkung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken, bei 75,0 Mio. Euro (Vorjahr: 71,0 Mio. Euro).

## **Ausblick**

Die Lage an den gewerblichen Immobilienmärkten wird auch im Jahr 2024 herausfordernd bleiben. Eine weiter rückläufige Inflation und mögliche Zinssenkungen im Jahresverlauf bieten aber die Aussicht auf eine Entlastung und auf ein im Jahresverlauf wieder anziehendes Geschehen am Transaktionsmarkt. Auf der anderen Seite sorgen das geringe Wachstum und die weiter bestehenden geopolitischen Risiken weiter für Unsicherheit. Die Bank plant für das Gesamtjahr mit einem Neugeschäft auf dem Niveau des Vorjahres. Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge sollte sich 2024 leicht verbessern, das Ergebnis vor Ertragsteuern sowie der Jahresüberschuss werden voraussichtlich ebenfalls oberhalb des Vorjahres liegen. „Die Konjunkturlage bleibt fragil, der Strukturwandel fordert unsere Branche in vielerlei Hinsicht und die nachhaltige Transformation macht Investitionen in erheblichem Ausmaß erforderlich“, so Sascha Klaus. „Es liegen weiterhin große Aufgaben vor uns, die wir gemeinsam mit Kunden und Geschäftspartnern angehen werden.“

Den vollständigen Bericht finden Sie unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

\* Anpassung des Neugeschäftsreportings an Konzernstandards

\*\*Allgemeine Anmerkung

Die zeitraumbezogenen Vorjahresvergleichsangaben beziehen sich jeweils auf das gesamte Kalenderjahr 2022 und ergeben sich aus der Addition der Beträge der beiden Rumpfgeschäftsjahre (01.01.bis 30.06.2022 und 01.07.bis 31.12.2022).

Ertragsentwicklung	01.01. – 31.12.23	01.01. – 31.12.22	Veränderung	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>516,5</b>	<b>479,8</b>	<b>36,7</b>	<b>7,6</b>
Zinsüberschuss	498,3	456,0	42,3	9,3
Provisionsüberschuss	18,2	23,8	-5,6	-23,5
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>207,0</b>	<b>206,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>
Personalaufwand	93,7	90,9	2,8	3,1
Andere Verwaltungsaufwendungen	99,8	105,1	-5,3	-5,0
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	<i>16,4</i>	<i>25,5</i>	<i>-9,1</i>	<i>-35,7</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen	13,5	10,6	2,9	27,4
Sonstiger betrieblicher Ertrag / Aufwand	1,2	-12,0	13,2	-
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>310,7</b>	<b>261,2</b>	<b>49,5</b>	<b>19,0</b>
<b>Risikovorsorge</b>	<b>-135,3</b>	<b>-86,4</b>	<b>-48,9</b>	<b>56,6</b>
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	-152,1	13,2	-165,3	-
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	16,8	-99,6	116,4	-
<b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>	<b>175,4</b>	<b>174,8</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>
Finanzanlageergebnis	-1,4	-	-1,4	-
Fonds für allgemeine Bankrisiken	50,0	75,0	-25,0	-33,3
Sonstige Steuern	0,1	0,1	-	-
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>123,9</b>	<b>99,7</b>	<b>24,2</b>	<b>24,3</b>
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	48,9	28,7	20,2	70,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>75,0</b>	<b>71,0</b>	<b>4,0</b>	<b>5,6</b>

## Pressekontakt

Nicole Hanke  
Kommunikation und Marketing  
T +49 172 393 03 22  
nicole.hanke@berlinhyp.de

Jutta Kreuzinger  
Kommunikation und Marketing  
T +49 172 8856295  
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

## Zur Berlin Hyp

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 155 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.