

# Die Zukunft im Blick

Halbjahresfinanzbericht 2023

Zwischenlagebericht

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft<sup>1</sup>

Rückläufige Energiepreise, die Abkehr von der Null-Covid-Politik in China und die sich zunehmend auflösenden Lieferengpässe sorgten im Wesentlichen dafür, dass sich die globale Konjunktur im ersten Halbjahr 2023 zunächst deutlich verbessert hat, auch wenn sich ein nachhaltiger Aufschwung derzeit noch nicht abzeichnet. Vor allem die Schwellenländer konnten, nicht zuletzt durch die wirtschaftliche Öffnung Chinas nach dem pandemiebedingten Lockdown, im Gegensatz zum schwierigen Vorjahr eine überdurchschnittliche Konjunkturbelebung verzeichnen. Zudem zeigte sich die US-Konjunktur sehr robust und wurde maßgeblich durch einen anfangs starken Anstieg der verfügbaren Einkommen und des privaten Konsums unterstützt. Dämpfend wirkten allerdings die restriktiv ausgerichtete Finanzpolitik und die verschlechterten Finanzierungsbedingungen mit ihren negativen Auswirkungen auf das Investitionsklima.

Im Euroraum wurden die positiven Effekte des post-Corona-Aufschwungs insbesondere durch die hohe Inflation und die gestiegenen Finanzierungskosten eingebremst. Im zweiten Quartal 2023 dürfte sich die gesamtwirtschaftliche Konjunktur durch die weiterhin unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur mäßig verbessert haben.

Der im ersten Quartal 2023 in Deutschland verzeichnete Rückgang des Bruttoinlandsprodukts war in erster Linie auf einen Sondereffekt bei den öffentlichen Konsumausgaben zurückzuführen und weniger ein Indiz für einen allgemeinen wirtschaftlichen Abschwung. Die Industrie profitierte unverändert von hohen Auftragsbeständen und durch die nachlassende Unsicherheit bezüglich der weiteren Inflations- und Lohnentwicklungen schwenkt die deutsche Wirtschaft, trotz der stabilitätsorientierten Geldpolitik, langsam auf einen Erholungskurs ein.

### Entwicklung der Branche<sup>2</sup>

Die Aktienmärkte entwickelten sich in der ersten Jahreshälfte trotz diverser Unsicherheitsfaktoren, wie der anhaltende Russland-Ukraine-Krieg, Rezessionsorgen und der restriktiven Geldpolitik, positiv. Der Dax beendete das erste Halbjahr bei 16.148 Punkten, einem Plus von rund 15 Prozent. Beim S&P 500 zeichnete sich ein ähnliches Bild mit einem Plus von rund 16 Prozent bei 4.450 Punkten ab, während der technologiegeprägte NASDAQ 100 mit einem Kursplus von knapp 31 Prozent das beste erste Halbjahr seit 40 Jahren verzeichnete.

Vor dem Hintergrund der im Berichtszeitraum anhaltenden hohen Inflations- und insbesondere Kerninflationsraten setzten die amerikanische sowie die europäische Notenbank ihre restriktive Geldpolitik fort. Nach zehn Leitzinserhöhungen in Folge legte die Fed im Juni erstmals eine Zinserhöhungspause ein und beließ den Leitzins bei 5,00 – 5,25 Prozent. Die EZB erhöhte die Zinsen im ersten Halbjahr vier Mal um insgesamt 1,5 Prozent auf nun 4,0 Prozent (Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte) bzw. 3,5 Prozent (Einlagefazilität). Darüber hinaus hat die EZB mit dem Abbau ihrer Bilanzsumme begonnen. Unter anderem werden ab dem Stichtag 30. Juni 2023 keine Wertpapierfälligkeiten mehr aus dem Anleiheprogramm APP reinvestiert, sodass die Bestände monatlich im Durchschnitt um 25 Mrd. € absinken. Darüber hinaus setzen die europäischen Banken die Tilgung der EZB-Kredite aus den langfristigen Refinanzierungsgeschäften TLTRO-III fort.

Die Inflationszahlen und die kräftigen Leitzinsanstiege der größten Zentralbanken machten sich auch auf den Zinsmärkten bemerkbar und äußerten sich in gestiegenen Renditen in den kürzeren Laufzeiten und einer erhöhten Volatilität. Die zweijährigen Swap-Renditen legten im ersten Halbjahr um 0,54 Prozent auf 3,88 Prozent zu, während die zehnjährigen Renditen leicht um 0,06 Prozent auf

<sup>1</sup> Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW.

<sup>2</sup> Quellen für die immobilien-spezifischen Marktdaten: Berlin Hyp Research, CBRE, EZB, Fairmas-Hotel-Report, ZIA/HDE.

3,01 Prozent fielen. Die Inversion der EUR-Swapkurve zwischen zwei und zehn Jahre erreichte Ende Juni mit 87 Basispunkten einen Rekordwert.

Die Renditen zehnjähriger deutscher Anleihen fielen ebenfalls leicht um 5 Basispunkte auf 2,39 Prozent. Der Höchststand lag im März bei 2,75 Prozent.

Die Emissionstätigkeit am Covered-Bond-Markt war im ersten Halbjahr 2023 deutlich ausgeprägter als in den Vorjahren. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 137 Mrd. € Covered Bonds emittiert und damit mehr als im ebenfalls sehr emissionsstarken Vorjahr, in welchem im gleichen Zeitraum 119 Mrd. € emittiert wurden. Die Risikoaufschläge europäischer Covered Bonds weiteten sich in den ersten sechs Monaten des Jahres leicht aus. Dabei ist weiterhin eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Jurisdiktionen, Emittenten und Laufzeiten zu beobachten. Der Deutsche Pfandbrief konnte seine Rolle als teuerstes Produkt innerhalb der Assetklasse bewahren. Senior Unsecured Anleihen weiteten sich im Vergleich zum Jahresbeginn ebenfalls leicht aus. Der iBoxx € Banks-Senior Preferred stieg um elf Basispunkte, während der Spread des iBoxx € Banks Senior Bail-In vier Basispunkte höher notierte.

Das Neuemissionsvolumen nachhaltiger Anleihen erhöhte sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum weltweit 512 Mrd. € (472 Mrd. €) an Green, Social, Sustainability und Sustainability-Linked Bonds emittiert.

Die abnehmende wirtschaftliche Dynamik des zweiten Halbjahres 2022 setzte sich auch in der ersten Jahreshälfte 2023 fort. Gemessen am realen Bruttoinlandsprodukt registrierte Deutschland im ersten Quartal 2023 einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal.<sup>3</sup> Zudem hat sich die seit 2022 drastisch veränderte Zinslandschaft im ersten Halbjahr 2023 durch die weiteren Leitzinsanhebungen manifestiert – die hohe Inflation in der Eurozone einzudämmen, gilt nach wie vor als oberste Priorität.

In dieser von der deutlichen Zinswende geprägten Ausgangssituation müssen sich die Immobilienmärkte erst neu kalibrieren. Die anhaltende Unsicherheit und auseinanderliegende Preisvorstellungen auf Käufer- und

Verkäuferseite spiegeln sich mit Blick auf das Transaktionsgeschehen im schwachen ersten Halbjahr wider. Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und gewerblich gehandelte Wohnimmobilien in Deutschland verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 lediglich ein Transaktionsvolumen von rund 13 Mrd. € – das entspricht im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einem Minus von knapp zwei Dritteln (Vorjahr: 36,3 Mrd. €) und stellt zugleich das niedrigste Transaktionsvolumen eines ersten Halbjahres seit 2011 dar.<sup>4</sup>

Anders als in den Vorjahren stellten Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2023 nicht mehr die nachgefragteste Immobiliennutzungsart dar – sie wurden von Wohnportfolios abgelöst und rangieren nunmehr mit einem Anteil am Gesamtvolumen von 22 Prozent auf Rang zwei (Wohnen: 24 Prozent, Rang eins).<sup>5</sup> Diese Verschiebung auf der Beliebtheitskala der Investoren ist auf die großen Herausforderungen zurückzuführen, denen Büroobjekte derzeit gegenüberstehen. Zusätzlich zur konjunkturellen Schwächephase wird der Markt für Büroimmobilien vom Trend des hybriden Arbeitens getrieben – die Corona-Pandemie markiert eine deutliche Zäsur, was die Büropräsenz bzw. die Auslastung von Büroflächen anbelangt.<sup>6</sup> Zahlen zur Anwesenheit im Büro mit allgemeiner Gültigkeit lassen sich zwar nicht feststellen, dennoch belegen aktuelle Untersuchungen mit Stichprobencharakter: Die Büroauslastung ist verglichen mit der Vor-Corona-Zeit merklich gesunken und die Homeofficequote manifestiert sich im Umkehrschluss auf einem deutlich höheren Niveau als vor der Pandemie. Im Jahr 2019 arbeiteten 10 Prozent der Beschäftigten zumindest teilweise von zuhause, im April 2023 waren es 24 Prozent aller Beschäftigten.<sup>7</sup> Diese veränderte Situation hat zur Folge, dass die Umsetzung flexibler und hybrider Arbeitsplatzstrategien in den Fokus von Unternehmen gerückt ist. Hierzu werden tendenziell höherwertige und zugleich ESG-konforme Büroflächen in den zentralen Lagen der Topstandorte

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung vom 25.05.2023

<sup>4</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst und Savills Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland vom 5.7.2023

<sup>5</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>6</sup> Immobilienmanager vom 26.6.2023 auf Basis von Combine Consulting: Homeoffice-Studie – Büroauslastung sinkt auf 41 Prozent

<sup>7</sup> ifo Konjunkturumfrage vom 10.5.2023: Beschäftigte kehren nur zögerlich ins Büro zurück

stark nachgefragt, was die Mieten in diesem Segment steigen lässt und die Leerstandsdaten in den CBD-Lagen reduziert.<sup>8</sup> Auf der anderen Seite stehen Büroobjekte, die den veränderten Nutzeransprüchen nicht gerecht werden, ESG-Kriterien nicht erfüllen oder dezentral liegen. Die zunehmende Polarisierung des Büromarkts wird im gestiegenen Leerstand respektive in einem Rückgang der Flächennachfrage in den Cityrand- und Peripherie-Lagen deutlich.<sup>9</sup> Entsprechend könnten insbesondere in diesem Teilsegment die Kapitalwerte weiter zurückgehen.

Gewerblich gehandelte Wohnimmobilien vereinten im ersten Halbjahr 2023 ein Transaktionsvolumen in Höhe von knapp 3,1 Mrd. € auf sich – das höchste Volumen im Vergleich aller Immobiliennutzungsarten, wenngleich es mit Blick auf den Vorjahreszeitraum einen Rückgang von rund 60 Prozent aufzeigt (Vorjahr: 7,9 Mrd. €).<sup>10</sup> Dass das Halbjahresergebnis nicht noch stärker gesunken ist, lässt sich zum einen mit anstehenden Refinanzierungsrunden begründen, die Investoren mit hoher Fremdfinanzierung – wie beispielsweise börsennotierte Wohnungsgesellschaften – dazu veranlassen, ihre Wohnportfolios zu straffen und entsprechend größere Wohnungsbestände an den Markt zu bringen. Zum anderen erschweren die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie Personalengpässe den Neubau von Wohnungen, so dass sich für Investoren Mietsteigerungspotenziale bieten. Denn nicht nur angebotsseitig, sondern auch nachfrageseitig läuft das Zusammenspiel auf steigende Wohnungsmieten hinaus. Einerseits hält der Migrationsdruck an, was zu einer deutlich positiven Entwicklung der Bevölkerungszahl in Deutschland geführt hat.<sup>11</sup> Andererseits reduzieren die höheren Bauzinsen die Erschwinglichkeit von Wohneigentum für viele Haushalte. Diese Haushalte strömen zusätzlich auf den Mietwohnungsmarkt.<sup>12</sup>

Logistikimmobilien verzeichneten im ersten Halbjahr 2023 mit einem Transaktionsvolumen von knapp 2,4 Mrd. € ein Minus von 62 Prozent zum Vorjahreszeitraum (Vorjahr: 6,2 Mrd. €) und waren somit gleichermaßen vom noch nicht abgeschlossenen Preisfindungsprozess zwischen Verkäufern und Käufern betroffen.<sup>13</sup> Zudem dämpft neben der aktuell geringeren gesamtwirtschaftlichen Dynamik auch die derzeit hohe Inflation und der damit einhergehende schwächere private

Konsum<sup>14</sup> die Stimmung der Investoren am Logistikimmobilienmarkt. Denn Einbußen beim privaten Konsum wirken sich direkt auf die Nachfrage und somit auch auf Lagerhaltung und Transporte im Onlinehandel aus, welcher insbesondere von der coronabedingten Sonderkonjunktur der Jahre 2020 und 2021 profitierte. Darüber hinaus schwächt sich derzeit im Zuge von nachlassenden Lieferengpässen der Druck zur erhöhten Lagerhaltung im Inland ab, wenngleich Politik und Wirtschaft bestrebt sind, die Lagerhaltung perspektivisch wieder stärker zurück nach Deutschland zu holen.<sup>15</sup> Dieses Vorhaben trifft auf den bereits jetzt ausgeprägten Nachfrageüberhang nach Logistikflächen in den Ballungsräumen. Das hohe Preisniveau dort könnte künftig dafür sorgen, dass auch regionale Märkte entlang der internationalen Transportkorridore in den Investorenfokus rücken.<sup>16</sup>

Einzelhandelsimmobilien verharren gemessen an der Höhe des Transaktionsvolumens auch im ersten Halbjahr 2023 auf dem vierten Rang – die Deals addierten sich zu einem Volumen von 2,3 Mrd. € (Vorjahr: 3,7 Mrd. €).<sup>17</sup> Während Corona-Pandemie und Lockdown-Phasen lediglich den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eingeschränkt haben, wirkt sich die hohe Inflation und der damit verbundene Kaufkraftverlust auf alle Segmente und alle Vertriebskanäle des Einzelhandels negativ aus.<sup>18</sup> Zwar hat sich die Konsumentenstimmung im Laufe des ersten Halbjahres 2023 deutlich verbessert, bewegt sich allerdings weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.<sup>19</sup> Entsprechend rückläufig hat sich der reale

<sup>8</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>9</sup> CBRE vom 5.7.2023: Top-5-Bürovermietungsmärkte von weiterer Lage- und Objekt polarisierung geprägt

<sup>10</sup> CBRE vom 5.7.2023: Wohnimmobilieninvestmentmarkt Deutschland – Zinsanstieg lähmt die Investoren und CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt vom 20.6.2023: Pressemitteilung – Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2022 um 1,3% gewachsen

<sup>12</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>13</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>14</sup> ifo Institut vom 21.6.2023: Pressemitteilung zur ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 – Deutsche Wirtschaft schrumpft 2023 um 0,4 Prozent

<sup>15</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>16</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>17</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>18</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>19</sup> DG ECFIN: Consumer Sentiment (ESI) Deutschland mit Stand Juni 2023

Einzelhandelsumsatz zuletzt in den Segmenten Lebensmittel, Einrichtungsgegenstände/Haushaltsgeräte und Bekleidung entwickelt.<sup>20</sup> Im Gegensatz zum Einzelhandelsumsatz hat sich die Passantenfrequenz in den Innenstädten soweit positiv entwickelt, dass das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht wurde.<sup>21</sup>

Auf Hotelimmobilien entfiel im ersten Halbjahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 360 Mio. € (Vorjahr: 808 Mio. €)<sup>22</sup>, was allerdings nicht stellvertretend für die Erholung der Reisebranche steht, sondern vielmehr auch in diesem Segment die Unsicherheit über den gerechtfertigten Kaufpreis im veränderten Zinsumfeld widerspiegelt.

Die im Frühjahr und Sommer 2022 einsetzende Erholung am Hotelmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2023 fortgesetzt – im März und April 2023 lagen die Übernachtungszahlen wieder fast auf dem Vor-Corona-Niveau.<sup>23</sup> Zu dieser Erholung hat auch merklich das Segment der Geschäftsreisen beigetragen.<sup>24</sup> Mit Blick auf die Performance-Kennzahlen der Hotellerie haben sich in den zurückliegenden Monaten in vielen Märkten – getrieben durch die Zimmerrate – Steigerungen beim durchschnittlichen Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) gezeigt, so dass der Markt für Hotelimmobilien auch aus Investorensicht wieder an Attraktivität hinzugewinnen konnte.<sup>25</sup>

### Geschäftsverlauf

Nach einem fordernden ersten Halbjahr 2023 konnte die Berlin Hyp ein im Rahmen der Erwartungen liegendes Vorsteuerergebnis in Höhe von 59,3 Mio. € ausweisen (Vorjahr: 30,0 Mio. €). Angesichts der schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen ist die Bank mit der Ergebnisentwicklung zufrieden.

Die mittel- bis langfristige Refinanzierung der Berlin Hyp erfolgt in der Regel über die Emission von Hypothekendarlehen und unbesicherten Bankschuldverschreibungen. Im ersten Halbjahr 2023 hat die Bank auf diesen Wegen Fremdkapital mit einem Volumen von rund 3,1 Mrd. € aufgenommen. Der Marktzugang war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Mit insgesamt vier Benchmarkemissionen in Euro und einer in Schweizer Franken, darunter die erste ESG Dual Tranche bestehend aus einem sozialen und einem grünen Pfandbrief, war die Bank ein regelmäßiger Emittent am Markt für syndizierte Anleihen. Mit insgesamt 20 ausstehenden Green Bond Benchmarkanleihen

bleibt die Berlin Hyp der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken.

Ihre Ziele, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland sowie Verbundpartner der Sparkassen zu sein, verfolgte die Berlin Hyp auch im ersten Halbjahr 2023 konsequent weiter. Maßgeblich hierfür waren die fünf definierten strategischen Stoßrichtungen, welche die langfristige Erreichung der übergeordneten Ziele sicherstellen sollen.

#### #1 – (Instituts-)Markenstärke / Kundennähe

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) im ersten Halbjahr 2023 bei 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 3,1 Mrd. €). Damit lag die Bank im ersten Halbjahr 2023 im Rahmen des in ihrer Prognose erwarteten Niveaus.

#### #2 – Verbundpartner für Sparkassen

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Kerngeschäfts lag aufgrund der Verschiebung von Syndizierungsaktivitäten ins zweite Halbjahr 2023 deutlich unter dem Niveau des Vorjahres bei 90 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €).

Die Berlin Hyp hat im ersten Halbjahr ihr Produktangebot für die Sparkassen-Finanzgruppe durch die Einführung des Produktes ImmoBar weiter ausgebaut. Dieses Produkt war auch das erste, das über die jetzt auf alle ImmoProdukte erweiterte Plattform ImmoDigital angeboten wurde. Die Resonanz auf die erweiterte Plattform ist sehr erfreulich, die Anzahl der Nutzer konnte von 68 auf 78 Sparkassen gesteigert werden.

### Neugeschäft

inklusive langfristiger Prolongationen



**2,4** Mrd. €

<sup>20</sup> Statistisches Bundesamt vom 30.6.2023: Pressemitteilung – Einzelhandelsumsatz im Mai 2023 real um 0,4 % höher als im Vormonat

<sup>21</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023 und Passantenfrequenzindex Juli 2023 von hystreet.com/Destatis/Deutsche Bundesbank

<sup>22</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>23</sup> Statistisches Bundesamt vom 13.6.2023 und 11.5.2023: Pressemitteilungen zum Tourismus in Deutschland

<sup>24</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

<sup>25</sup> HVS vom 30.3.2023

### #3 – Nachhaltige Prozesseffizienz

Die Berlin Hyp arbeitet auch im ersten Halbjahr 2023 weiterhin zielstrebig an der Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten, um die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen. So wurde im April die Anwendung „KYC Digital“ als modernes, kundenorientiertes Instrument für die erstmalige Legitimation und Identifikation der Kunden in Einsatz genommen. Im Mai konnten jeweils die zweiten Releases der Anwendungen „Dealportal“ (für die Bearbeitung von Kreditanträgen in Vertrieb und Kredit) und „ImmoDigital“ in Produktion gehen. Eine neue Plattform für die Beteiligung von anderen Kreditinstituten an den Finanzierungen der Bank steht kurz vor der Fertigstellung.

### #4 – Vorreiterrolle bei ESG

Für die Berlin Hyp ist Nachhaltigkeit bereits seit Jahren ein zentraler Aspekt ihres Handelns und als solcher fest in den Unternehmenswerten und der Unternehmensstrategie verankert. Das strategische Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden, beinhaltet einen expliziten Nachhaltigkeitsanspruch.

Ihr Engagement für Nachhaltigkeit wird die Berlin Hyp zukünftig in vier Zieldimensionen konkretisieren:

1. Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb,
2. Nachhaltiges Geschäftsportfolio,
3. ESG-Risikomanagement und
4. Transparenz und ESG-Fähigkeiten.

Das ESG-Zielbild ist als wichtiger Bestandteil in die Geschäftsstrategie der Berlin Hyp integriert und die Ziele werden über den Zielerreichungsprozess der Bank in die Organisation getragen.

Die Berlin Hyp berichtet seit 2013 auf freiwilliger Basis über Nachhaltigkeit und hat ihre Berichterstattung kontinuierlich ausgebaut, unter anderem nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI), EMAS, UN Global Compact, Principles for Responsible Banking (PRB) und Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Seit 2017 unterliegt die Berlin Hyp diesbezüglich den Berichtspflichten gemäß dem Handelsgesetzbuch und dem Gesetz zur Umsetzung der Corporate Social Responsibility (CSR-Richtlinie) und veröffentlicht eine

nichtfinanzielle Erklärung im Geschäftsbericht. Ab dem Berichtsjahr 2024 wird die Berlin Hyp gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) über Nachhaltigkeit berichten, wobei die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verbindlich anzuwenden sind. Eine Wesentlichkeitsanalyse ist ein zentraler Bestandteil der Berichterstattung und Anforderung der CSRD. Im Rahmen dieser Analyse bewertet die Berlin Hyp Nachhaltigkeitsthemen hinsichtlich ihrer Bedeutung sowohl in Bezug auf Wirkungsperspektive als auch finanzielle Perspektive (sogenannte „doppelte Wesentlichkeit“) um zu ermitteln, welche Themen für das Unternehmen am Wesentlichsten sind. Die Bank ist im ersten Halbjahr gestartet, um eine neue umfassende Wesentlichkeitsanalyse nach den Vorgaben der EU CSRD durchzuführen. Hier wurden die ersten hausinternen Workshops mit Teilnehmenden aus den betroffenen Fachbereichen durchgeführt. Im ersten Schritt wurde, gemäß der Anforderungen der EFRAG Guidelines, die „Impact“-Betrachtung entlang der Wertschöpfungskette vorgenommen. In diesem Zuge wurden Auswirkungen bewertet, die mit der Kapitalanlage, dem Einkauf, dem Bankbetrieb und der Finanzierung einhergehen. Die abschließenden Ergebnisse werden im Geschäftsbericht 2023 veröffentlicht. Darüber hinaus arbeitet die Bank unverändert an ihrem ESG-Umsetzungsfahrplan als auch im Rahmen des Dekarbonisierungsprojektes daran, die Kreditvergabe und -steuerung auf das Pariser Klimaabkommen auszurichten.

### #5 – Innovationskraft

Die Innovationskraft der Berlin Hyp wird weiterhin durch die Umsetzung der Personalstrategie und die strategischen Personalziele gestärkt und ausgebaut. Zudem bewegt sich die Berlin Hyp aktiv im digitalen Ökosystem Immobilie und verprobt mit innovativen Unternehmen neue Geschäftsmodelle und zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsangebote für ihre Kunden. Dabei geht die Bank strategische Partnerschaften und Kooperationen ein und beteiligt sich selektiv auch als strategischer Investor an Unternehmen.

Aktuell hält die Bank drei strategische Beteiligungen und eine weitere ohne Kerngeschäftsrelevanz. Zu den strategischen Beteiligungen gehören neben der von der Bank gegründeten, und durch einen weiteren Investor unterstützten, Gesellschaft „OnSite

ImmoAgent GmbH“ die Beteiligung am Venture Capital-Fonds „PropTech1“ sowie an der „21st Real Estate GmbH“. Im ersten Halbjahr 2023 nahm die Bank an einer Kapitalerhöhungsmaßnahme der „21st Real Estate GmbH“ unter Ausübung ihrer ordentlichen Bezugsrechte teil.

### **Ertragslage**

Der Überschuss der Berlin Hyp lag mit 37,5 Mio. € deutlich über dem im Vorjahr ausgewiesenen und an die Landesbank Berlin Holding AG abgeführten Ergebnis von 30,0 Mio. €. Trotz der insgesamt guten Ergebnisentwicklung führte das schwierige wirtschaftliche Umfeld zu einem höheren Kreditrisikovororgebedarf. Dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB konnten dennoch weitere 25,0 Mio. € (Vorjahr: 50,0 Mio. €) zugeführt werden.

### **Zinsüberschuss gesunken**

Der Zinsüberschuss lag mit 216,3 Mio. € um 42,3 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang resultiert insbesondere aus Einmaleffekten, darunter der im Vorjahr im Rahmen der Teilnahme an den gezielt längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (TLTRO-III) gewährten zusätzlichen Zinsermäßigung in Höhe von 43,0 Mio. €. Aus dem Closing von nicht mehr zur Absicherung von BGB-Kündigungsrechten benötigten Swaptions sowie dem Closing weiterer derivativer Positionen resultierten Einmalserträge von 39,0 Mio. € (Vorjahr: 33,3 Mio. €). Zudem wirkte der deutlich um 2,2 Mrd. € gestiegene Hypothekendarlehensbestand und die daraus resultierenden Zinserträge positiv auf die Entwicklung des Zinsergebnisses.

Der Provisionsüberschuss betrug 11,0 Mio. € und lag damit 0,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

### **Verwaltungsaufwand deutlich gesunken**

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenständen zusammen. Er lag mit 97,9 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 116,7 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sanken im Vorjahresvergleich aufgrund geringerer Altersvorsorgeaufwendungen um 9,8 Mio. € auf 40,1 Mio. €.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen betragen 51,4 Mio. € und lagen damit 10,5 Mio. € unter dem Vorjahresvergleichswert. Der Rückgang ist insbesondere auf eine geringere Bankenabgabe zurückzuführen. Der erfolgswirksam gebuchte Teil der Bankenabgabe reduzierte sich auf 16,4 Mio. € (Vorjahr: 25,5 Mio. €). Die Berlin Hyp machte erstmals von der Möglichkeit Gebrauch, 22,5 % bzw. 4,7 Mio. € des Zahlbetrags durch Abgabe einer unwiderruflichen Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Single Resolution Board (SRB) abzudecken.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind um 1,5 Mio. € auf 6,4 Mio. € gestiegen.

### **Sonstiges betriebliches Ergebnis verbessert**

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug aufgrund einer vereinbarten Vergleichszahlung 4,6 Mio. €. Es lag damit deutlich über dem Vorjahresvergleichswert von –11,8 Mio. €. Dieser beinhaltet im Wesentlichen den im Zuge des Verkaufs der Berlin Hyp erwarteten Grunderwerbsteueraufwand und weitere Zuführungen zu Rückstellungen.

### **Risikovorsorge für Kreditrisiken gestiegen**

Trotz der guten Kreditqualität führten die konjunkturellen und geopolitischen Entwicklungen auch in der Berlin Hyp zu vereinzelt Einzelwertberichtigungsbedarf und einer Aufstockung der Pauschalwertberichtigung. Die Nettozuführung zur Kreditrisikovorsorge betrug daher, inklusive der Auflösung von Vorsorgereserven, 52,8 Mio. € nach 6,7 Mio. € im Vorjahr.

Das Ergebnis der Wertpapiere der Liquiditätsreserve wurde überwiegend durch positive Bewertungseffekte bestimmt. Der Nettoertrag betrug 3,2 Mio. €. Im Vorjahrzeitraum führten Kursverluste saldiert zu einem Aufwand von 54,7 Mio. €.

### **Fonds für allgemeine Bankrisiken deutlich gestärkt**

Die Bank hat bereits im ersten Halbjahr 2023 weitere 25,0 Mio. € (Vorjahr: 50,0 Mio. €) dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB zugeführt. Dieser dotiert nun mit 775,0 Mio. €.

### **Vorsteuerergebnis gestiegen**

Die Bank weist ein Vorsteuerergebnis von 59,3 Mio. € aus. Dies entspricht einem Anstieg von 29,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

### **Vermögenslage**

Im Vergleich zum Jahresultimo 2022 hat sich die Bilanzsumme um 1,8 Mrd. € auf 36,2 Mrd. € erhöht.

Der Bestand an Hypothekendarlehen wuchs in der ersten Jahreshälfte auf 28,9 Mrd. € (31. Dezember 2022: 27,5 Mrd. €). Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Der Bestand an Festverzinslichen Wertpapieren blieb mit 5,6 Mrd. € nahezu unverändert.

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere aufgrund der Fälligkeit einer TLTRO-III-Tranche um 1,8 Mrd. € auf 3,0 Mrd. € gesunken, während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden durch neue Termingeldaufnahmen deutlich auf 6,7 Mrd. € ausgeweitet haben (31. Dezember 2022: 4,7 Mrd. €). Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten stieg durch Neuemissionen von 22,1 Mrd. € auf 23,6 Mrd. €.

### **Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum Stichtag 973,5 Mio. €. Es enthält mit 935,9 Mio. € das gezeichnete Kapital sowie den Bilanzgewinn in Höhe von 37,6 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 775,0 Mio. € in Form eines Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 130,0 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Capital Requirement Regulation (CRR) lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. Juni 2023 bei 14,4 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,1 Prozent (13,7 Prozent bzw. 15,5 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2022).

Der Anstieg der Kapitalquoten ist auf die Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2023 bei gleichzeitig gesunkener RWA durch Reduzierung aufsichtlicher Zuschläge zurückzuführen. Freiraum

für geplantes Neugeschäft ist in den Kapitalquoten ausreichend vorhanden.

Die Berlin Hyp hat einen Betrag von insgesamt 40.906.681,41 € als Dividende für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2022 an die LBBW gezahlt.

### **Darlehensneugeschäft**

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2023 inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) rund 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 3,1 Mrd. €). Die deutlich veränderte Zinslandschaft hat den Immobilienfinanzierungsmarkt im ersten Halbjahr 2023 maßgeblich beeinflusst. In risikoärmeren Marktsegmenten führte dies zu intensivem Wettbewerb unter den Kreditgebern. Dadurch blieb der Druck auf die Margen, insbesondere bei guten Bonitäten und stabilen Assetklassen, weiterhin bestehen. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 lagen die Margen bei deutlich geringerem Risikogehalt des Neugeschäftes unterhalb des Niveaus des Vorjahres.

Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 83 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 21 Prozent verteilten sich auf Objekte in A-Städten und 62 Prozent auf B-Städte sowie weitere Lagen in Deutschland. 17 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 52 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, während 40 Prozent mit Wohnungsbauunternehmen und 8 Prozent mit Developern und Bauträgern realisiert wurden.

### **Verbundgeschäft**

Das Volumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts lag im ersten Halbjahr 2023 unterhalb des Vorjahresniveaus und betrug 90 Mio. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €). Dies ist neben dem Rückgang im Neugeschäft im Wesentlichen auf die Verschiebung von Syndizierungsaktivitäten ins zweite Halbjahr 2023 zurückzuführen. Per 30. Juni 2023 ist die Berlin Hyp Partner von bereits 172 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten (Vorjahr: 168 Sparkassen).

## Finanzlage

Die Bank emittierte im ersten Halbjahr 2023 Schuldtitel in Höhe von 3,15 Mrd. €, von denen 2,8 Mrd. € auf gedeckte und 0,35 Mrd. € auf ungedeckte Anleihen entfielen. Davon wurden 282 Mio. € gedeckte und 205 Mio. € ungedeckte Titel als Private Placements emittiert.

Am Kapitalmarkt trat die Berlin Hyp fünf Mal mit syndizierten Anleihen in Erscheinung. Im Januar emittierte die Bank eine ESG Dual Tranche bestehend aus einem sozialen und einem grünen Pfandbrief. Diese stellte nicht nur für die Berlin Hyp, sondern auch für den europäischen Kapitalmarkt eine Premiere dar. Der Social Bond wurde mit einer Laufzeit von drei Jahren bei einem Re-Offer Spread von Midswap +1 BP und der Green Bond mit einer Laufzeit von zehn Jahren bei Mid Swap +11 BP begeben. Beide Anleihen umfassen ein

Volumen von jeweils 500 Mio. €. Die Kupons betragen jeweils 3,0 Prozent. An den Anleihen beteiligten sich über 170 Investoren mit einem finalen Ordervolumen von 3,6 Mrd. €. Rund zwei Drittel der Anleihen wurden im Inland platziert. Die größte Investorengruppe bildeten Banken mit 44 Prozent, gefolgt von Fonds mit 21 Prozent. Am Schweizer Kapitalmarkt hat sich die Berlin Hyp als feste Größe etabliert und emittierte Anfang Februar ihre fünfte grüne Senior Preferred Anleihe über 150 Mio. Schweizer Franken. Außerdem begab die Bank im Februar sowie im Mai einen Hypothekenspfandbrief in Höhe von jeweils 750 Mio. €. Letztere Emission wurde ebenfalls als Green Bond begeben.

In Bezug auf die Liquiditätssteuerung wurden regulatorische Anforderungen gemessen an den Kennziffern LCR und NSFR über den gesamten Berichtszeitraum eingehalten.



für Hypotheken- und  
Öffentliche Pfandbriefe  
der Berlin Hyp

## Kapitalmarktrefinanzierung<sup>1</sup>

	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2022	Neuemissionen <sup>2</sup> 01.01. – 30.06.2023		Fälligkeiten <sup>3</sup> 01.01. – 30.06.2023	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2023
	Mio. €	Mio. €	in %	Mio. €	Mio. €
Hypothekenspfandbriefe	14.221,3	2.565,0	85,6	1.297,3	15.489,0
Öffentliche Pfandbriefe	–	–	–	–	–
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	2.575,0	–	–	15,0	2.560,0
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	3.747,0	200,0	6,7	110,0	3.837,0
Hypotheken Namenspfandbriefe	1.620,8	221,3	7,4	83,0	1.759,1
Öffentliche Namenspfandbriefe	200,0	–	–	9,0	191,0
Schuldscheindarlehen non-preferred	86,7	–	–	16,0	70,7
Schuldscheindarlehen preferred	281,6	5,0	0,2	27,5	259,1
Namenschuldverschreibungen non-preferred	1.202,5	4,7	0,2	19,0	1.188,2
Namenschuldverschreibungen preferred	195,9	–	–	–	195,9
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	–	–	–	–	–
Nachrangige Schuldscheindarlehen	119,5	–	–	–	119,5
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	108,0	–	–	–	108,0
<b>Gesamt</b>	<b>24.358,3</b>	<b>2.996,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.576,8</b>	<b>25.777,5</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten

<sup>2</sup> Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros

<sup>3</sup> Fälligkeiten, vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen

Kapitalmarktrefinanzierung in Fremdwährung <sup>1</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2022		Neuemissionen <sup>2</sup> 01.01. – 30.06.2023		Fälligkeiten <sup>3</sup> 01.01. – 30.06.2023	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2023	
	Mio. CHF	Mio. CHF	in %	Mio. CHF	Mio. CHF	Mio. CHF	
Hypothekendarlehen CHF	200,0	–	–	–	–	200,0	
sonstige Inhaberschuldverschreibungen CHF preferred	605,0	150,0	100,0	–	–	755,0	
<b>Gesamt</b>	<b>805,0</b>	<b>150,0</b>	<b>100,0</b>	–	–	<b>955,0</b>	

<sup>1</sup> Ohne Restanten

<sup>2</sup> Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros

<sup>3</sup> Fälligkeiten, vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen

Die Ratings der Berlin Hyp blieben zum Reportingstichtag für alle Assetklassen unverändert. Die Hypothekendarlehen der Berlin Hyp wurden zum Reportingstichtag von Moody's mit Aaa bei stabilem Ausblick eingestuft, während die Senior-Preferred und Senior-Non-Preferred Ratings mit einem Aa3 bzw. A2 bewertet wurden. Fitch stuft die Senior-Preferred und Senior-Non-Preferred-Anleihen der Bank weiterhin mit A bzw. A- ein. Die jeweiligen Ausblicke werden von Moody's und Fitch als stabil bewertet.

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Berlin Hyp hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten folgende bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren definiert:

- Jahresüberschuss
- Zins- und Provisionsüberschuss
- Cost-Income-Ratio: Verhältnis der Verwaltungsaufwendungen zum Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses
- Eigenkapitalrentabilität: Quotient aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern zuzüglich der Veränderung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB und dem durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapital einschließlich des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden das Ergebnis vor Ertragsteuern und die Veränderung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB auf zwölf Monate hochskaliert.

- Harte Kernkapitalquote: Verhältnis des aufsichtsrechtlich anrechenbaren harten Kernkapitals zum Gesamtrisikobetrag
- Neugeschäftsvolumen

Daneben werden weitere unterstützende finanzielle Kennzahlen in die Steuerung einbezogen, beispielsweise die Liquidity Coverage Ratio (LCR) und die Leverage Ratio (LR).

Der für das erste Halbjahr 2023 ausgewiesene Überschuss lag im Rahmen der Erwartungen und betrug 37,5 Mio. €. Er übertraf damit die im Vorjahr ausgewiesene Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding AG (LBBH) von 30,0 Mio. €. Der Überschuss berücksichtigt eine weitere Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 25,0 Mio. € (Vorjahr: 50,0 Mio. €). Abweichend zum Vorjahr ist die Berlin Hyp Steuerschuldnerin der im Überschuss berücksichtigten anteiligen Ertragsteuern in Höhe von 21,8 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. € aufgrund der ertragsteuerlichen Organschaft mit der LBBH).

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vorjahresvergleich erwartungsgemäß gesunken. Er betrug 227,3 Mio. € und lag damit 42,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert, obwohl der durchschnittliche Hypothekendarlehensbestand bei weitgehend stabilen Bestandsmargen um 2,2 Mrd. € gestiegen ist. Der Rückgang resultiert aus Sondereffekten, vor allem aus den im Vorjahr im Rahmen der TLTRO-III-Geschäfte gewährten Zinsermäßigungen.

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. Planerisch ist die Bank für das Gesamtjahr von einem leichten Anstieg der Cost-Income-Ratio ausgegangen.

Die Eigenkapitalrentabilität lag unverändert bei 9,8 Prozent und damit am oberen Ende des für das Gesamtjahr erwarteten Zielkorridors.

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2023 bei 14,4 Prozent (31. Dezember 2022: 13,7 Prozent nach Feststellung). Die interne Zielvorgabe für 2023 wurde damit übertroffen.

Im ersten Halbjahr 2023 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive langfristiger Prolongationen) der Berlin Hyp mit 2,4 Mrd. € unterhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2022 (Vorjahr: 3,1 Mrd. €) und damit aufgrund der veränderten Zinslandschaft im Rahmen der Erwartungen.

#### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Die Bank hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten folgende bedeutsamste nichtfinanzielle Leistungsindikatoren definiert:

- Neukundengewinnung: Als Neukunde definiert die Bank alle neuen Geschäftspartner, die keiner im Bestand befindlichen Gruppe verbundener Kunden zuzuordnen sind. Die Kennzahl „Neukundengewinnung“ beschreibt den Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte am Neugeschäft.
- Verbundgeschäft: Volumen des mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts und die Anzahl der aktiven Geschäftsbeziehungen in der Sparkassen-Finanzgruppe.

Daneben werden weitere unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Steuerung einbezogen, etwa das marktbezogene Zielportfolio und die in FTE (Full Time Equivalent respektive Vollzeitäquivalent) gemessene Mitarbeiterkapazität. Aus dem Bereich der Nachhaltigkeit sind als unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Grüne Finanzierungen, die Emission von ESG-Bonds und das Nachhaltigkeitsrating zu nennen.

Im ersten Halbjahr 2023 betrug der Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte 37 Prozent. Er lag damit über der Zielvorgabe von 20 Prozent.

Das Volumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts betrug aufgrund der Verschiebung von Syndizierungsaktivitäten ins zweite Halbjahr 2023 insgesamt 90 Mio. € (Vorjahr: 811 Mio. €). Davon entfielen 81 Mio. € auf ImmoAval-Transaktionen sowie 9 Mio. € auf das neu entwickelte Produkt ImmoBar.

Im Rahmen von syndizierten Anleiheemissionen beteiligten sich 51 Sparkassen mit 577 Mio. € sowie Verbundunternehmen mit 269 Mio. € an vier Euro-denominierten Pfandbriefemissionen der Berlin Hyp.

Insgesamt konnte die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2023 ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe weiter ausbauen und zwei neue Geschäftspartner hinzugewinnen. Sie ist damit per 30. Juni 2023 Partner von 172 Sparkasseninstituten aus allen Verbandsgebieten (31. Dezember 2022: 170 Institute).

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir weiterhin eine zurückhaltende Entwicklung im Verbundgeschäft.

Der Personalbestand am 30. Juni 2023 betrug 555 FTE (31. Dezember 2022: 550 FTE). Die Implementierung der neuen zukunftsorientierten Aufbauorganisation ist weitgehend umgesetzt. Diese wird weiterhin regelmäßig bezüglich ihrer strategieunterstützenden Wirkung überprüft.

Mit der Finanzierung nachhaltiger und klimaschonender Immobilien (Green Buildings) und deren Refinanzierung über Green Bonds unterstützt die Berlin Hyp seit 2015 aktiv die dynamische Entwicklung des Marktes für nachhaltige Anleihen. Im Jahr 2015 gab die Bank ihr Debüt mit dem weltweit ersten Grünen Pfandbrief. Zum Stichtag beträgt das ausstehende Green Bond Volumen 8,7 Mrd. €. Darüber hinaus hat die Bank im Frühjahr 2021 ihren ersten Sustainability-Linked Bond sowie im Frühjahr 2022 einen Sozialen Pfandbrief begeben. Das Gesamtvolumen aller ausstehenden ESG-Bonds betrug zum Bilanzstichtag 10,5 Mrd. €. 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, den Anteil der auf die Finanzierung von Green Buildings entfallenden Darlehen bis 2025 auf ein Drittel zu erhöhen. Die Green Building-Quote der Berlin Hyp hat sich zum 30. Juni 2023 mit 30,5 Prozent leicht über Plan entwickelt.

Die Nachhaltigkeitsratings für das erste Halbjahr 2023 bestätigen weiterhin eine überdurchschnittlich starke Position der Berlin Hyp in der Branche. Im ersten Halbjahr 2023 wurde das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics mit 7,1 „Negligible Risk“ bestätigt. Das MSCI Rating der Bank ist mit AAA unverändert. Das Votum der ISS ESG mit Prime Status und einer Gesamtnote B- hat unverändert Bestand. Mit den sehr guten Ratingergebnissen bescheinigen die Ratingagenturen der Berlin Hyp ein überdurchschnittliches Engagement im Nachhaltigkeitsmanagement, honorieren ihre Anlageprodukte – Green, Social und Sustainability Bonds – und würdigen das verantwortungsvolle Wirtschaften gegenüber Mensch und Umwelt.



# Prognose-, Chancen und Risikobericht

## Prognose-, Chancen und Risikenbericht

Der Prognosebericht sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Lagebericht gelesen werden. Die darin enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in die Unternehmensplanung der Berlin Hyp eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten und Risiken, von denen viele Faktoren außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme der Bank stehen. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den im Prognosebericht getätigten Zukunftsaussagen abweichen. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Prognosemöglichkeiten in einem volatilen Umfeld sind nur eingeschränkt gegeben. Wesentliche Chancen und Risiken der Prognosen für die zentralen Steuerungsindikatoren werden nachfolgend dargestellt. Chancen sind dabei definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp positiven Prognose- bzw. Zielabweichung führen können. Risiken sind demgegenüber definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp negativen Prognose- bzw. Zielabweichung führen können.

### Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft<sup>26</sup>

Obwohl das Risiko für eine weltweite Rezession zuletzt gesunken ist, wird die konjunkturelle Dynamik auch im weiteren Jahresverlauf 2023 eher verhalten ausfallen. Bremsend wirken vor allem eine allgemein gesunkene Ausgabebereitschaft durch höhere Finanzierungskosten und gestiegene Preise. Insbesondere in den USA wird der private Konsum durch zunehmend aufgebrauchte Ersparnisse als Konjunkturmotor an Kraft verlieren und auch in China wird wieder eine rückläufige Konsumentennachfrage erwartet. Die Erholungseffekte durch die Abkehr von der Null-Covid-Politik für die chinesische Wirtschaft werden lediglich moderat ausfallen.

Durch eine robuste Lage am Arbeitsmarkt und weiter nachlassenden Preisauftrieb wird im Euroraum für das laufende Jahr ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,6 Prozent erwartet.

Die Wirtschaft in Deutschland wird sich nach einem schwachen Jahresauftakt weiter erholen und in Verbindung mit gestiegenen Realeinkommen zu höheren Konsumausgaben führen. Dennoch wird für das Gesamtjahr 2023 von einem leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts ausgegangen.

### Annahmen zur Entwicklung der Branche<sup>27</sup>

Angesichts der hohen Inflationsraten wird die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken im zweiten Halbjahr 2023 voraussichtlich weiter restriktiv ausfallen. Sowohl in den USA als auch in der Eurozone ist mit einer Bilanzreduktion und weiteren Zinserhöhungen, im begrenzten Rahmen, zu rechnen sowie damit, dass das Zinsniveau längerfristig auf einem erhöhten Niveau bleibt. Die Risikoaufschläge für Pfandbriefe könnten sich nach einem stabilen ersten Halbjahr leicht ausweiten und sich den Spreads anderer europäischer Covered Bonds annähern. Die derzeitige Kombination aus hoher Inflation, schwächerem Wirtschaftswachstum und restriktiver Geldpolitik sollte das Einengungspotenzial der Spreads von ungedeckten Bankschuldverschreibungen im Prognosezeitraum limitieren.

Die Berlin Hyp erwartet auch unter anspruchsvollen Bedingungen, dass der Zugang zu allen Segmenten des Kapitalmarkts zu marktgerechten Konditionen möglich sein wird.

Angesichts der Ankündigung der Europäischen Zentralbank, die Leitzinsen in ihrer Sitzung Ende Juli 2023 voraussichtlich um 25 Basispunkte weiter anzuheben,<sup>28</sup> rechnet die Berlin Hyp zunächst mit einer anhaltenden

<sup>26</sup> Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung: BMWi, EZB, CBRE, Colliers, IDW, IfW Kiel.

<sup>27</sup> Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung: CBRE, Colliers, DG ECFIN, EZB, HDE, Savills.

<sup>28</sup> ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 vom 21.6.2023: Inflation flaut langsam ab – aber Konjunktur lahmt noch

Zurückhaltung der Investoren am Immobilieninvestmentmarkt. Da die geldpolitische Ausrichtung weiter restriktiv bleiben dürfte<sup>29</sup>, ist davon auszugehen, dass Marktakteure erst mit einer Stabilisierung der Zinsentwicklung und der Finanzierungsbedingungen wieder mehr Sicherheit für Investitionsentscheidungen und entsprechender Preisgebote empfinden werden.<sup>30</sup> Wie schnell Käufer und Verkäufer in verstärktem Maße wieder zueinander finden werden, ist zudem von der Konjunkturlage im zweiten Halbjahr 2023 abhängig. In seiner Sommer-Konjunkturprognose von Mitte Juni 2023 hat das ifo Institut die Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts für das laufende Jahr auf -0,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr nach unten korrigiert. Im Frühjahr war lediglich ein Rückgang um 0,1 Prozent erwartet worden.<sup>31</sup>

Bei allen Investitionsentscheidungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die ESG-Konformität der Immobilie, der Mieter und des Kreditnehmers – nicht zuletzt bedingt durch die Richtlinien der EU-Taxonomie – einen zunehmend höheren Stellenwert einnimmt und für viele Bestandsimmobilien jeglicher Nutzungsart hohe CapEx-Aufwendungen erforderlich sein werden, um den ESG-Anforderungen zu entsprechen. Die Investorennachfrage nach ESG-kompatiblen Objekten wird eine stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der jeweiligen Marktsegmente mit sich bringen.

In diesem herausfordernden Marktumfeld hält die Berlin Hyp ein Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr 2023 auf dem Niveau des ersten Halbjahres für realistisch, so dass 2023 ein Gesamtvolumen von bis zu 20 Mrd. € für Gewerbeimmobilien und ein Volumen von bis zu 7 Mrd. € für Wohnimmobilien erreicht werden könnte.<sup>32</sup>

Hinsichtlich der verschiedenen Immobiliennutzungsarten werden Investoren ihren Fokus weiterhin auf Wohn- und Logistikimmobilien in den wirtschaftlich attraktiven Städten und Ballungsregionen sowie sehr gut erreichbare Büroimmobilien mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer hochwertigen Ausstattung richten. Trotz einer Erholung des Konsumentenvertrauens im ersten Halbjahr 2023 wird die aktuelle, inflationsbedingte Konsumzurückhaltung und der Kostendruck auf die Händler dafür sorgen, dass Investoren für Handelsimmobilien ein erhöhtes Risiko

wahrnehmen – ausgenommen lebensmittelgeprägte Einzelhandelsimmobilien mit Händlern aus dem Discountbereich. Bei Hotelimmobilien wird es im Hinblick auf die gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreise sowie steigender Personalkosten verstärkt auf solvente Betreiber mit langfristig laufenden Verträgen ankommen.<sup>33</sup>

### **Geschäftliche Entwicklung**

Aufgrund des weiterhin herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfeldes sowie der anhaltend anspruchsvollen regulatorischen Anforderungen rechnet die Berlin Hyp für das Gesamtjahr 2023 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich deutlich unter dem Niveau des sehr erfolgreichen Jahres 2022 liegen wird.

Für die Neukundengewinnung wird für 2023 ein Anteil von 20 Prozent am Neugeschäft erwartet.

Wie geplant hat die Berlin Hyp „ImmoDigital“ zur zentralen Vertriebsplattform für die Verbundprodukte der Immo-Produktreihe ausgebaut und erwartet dadurch, Geschäftsbeziehungen zu weiteren Sparkassen im Verbundgeschäft zu begründen und bestehende Verbindungen auszubauen. Analog zum planmäßigen Rückgang des Neugeschäftsvolumens erwartet die Berlin Hyp im Jahr 2023 insgesamt ein geringeres Gesamtvolumen des gemeinsam mit der S-Finanzgruppe realisierten Geschäfts.

Das Kommunalkreditgeschäft gehört nicht zum Kerngeschäft der Bank und wird daher weiter abschmelzen.

Unter Berücksichtigung der regulatorischen Notwendigkeiten sollen sich bietende Ertragspotenziale im Wertpapierportfolio auch weiterhin zur Unterstützung des Zinsergebnisses im Rahmen einer konservativen Investmentstrategie genutzt werden. Einhergehend mit dem Auslaufen der letzten Tranchen der gezielten längerfristigen Refinanzierungs-

<sup>29</sup> ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 vom 21.6.2023: Inflation flaut langsam ab – aber Konjunktur lahmt noch

<sup>30</sup> CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst

<sup>31</sup> ifo Konjunkturprognose Sommer 2023 vom 21.6.2023: Inflation flaut langsam ab – aber Konjunktur lahmt noch

<sup>32</sup> Schätzung in Anlehnung an CBRE vom 5.7.2023: Deutscher Immobilieninvestmentmarkt – Transaktionsdynamik weiterhin stark gebremst und Savills Market in Minutes Investmentmarkt Deutschland vom 5.7.2023

<sup>33</sup> CBRE Real Estate Market Outlook H2-2023, Stand: 06/2023

geschäfte der Europäischen Zentralbank (TLTRO-III) ist geplant, das Wertpapierportfolio etwas zu reduzieren.

Für das Gesamtjahr 2023 rechnet die Berlin Hyp mit einem deutlich unter dem Niveau von 2022 liegenden Zins- und Provisionsüberschuss. Grund dafür ist der sich nicht wiederholende TLTRO-III-Sondereffekt aus 2022. Im Zinsüberschuss erwartet die Berlin Hyp gleichbleibende Zinserträge im Kerngeschäft. Aufgrund der Zinsentwicklung und dem Zinsniveau ist aktuell von geringeren außerplanmäßigen Darlehensrückführungen und entsprechend unverändert stabilen Beständen auszugehen. Chancen bestehen aus einer weiteren Stärkung der Marktstellung durch die Expertise der Berlin Hyp als gewerblicher Immobilienfinanzierer und daraus resultierend einer Übererfüllung der Vertriebsziele und damit des Zinsüberschusses. Potenzielle Risiken können sich ergeben, sofern die Vertriebsziele zum Beispiel aufgrund einer weiteren Eintrübung der Immobilienmärkte verfehlt werden. Aufgehobene bzw. verschobene Investitionen, Änderungen im Nutzerverhalten sowie Unsicherheiten in der Preisfindung könnten zu einer unverändert niedrigen Nachfrage nach gewerblichen Immobilienfinanzierungen führen. Außerdem ergeben sich Ergebnisrisiken, sofern im Vergleich zum Plan im Kerngeschäft nur geringere Zinsmargen aufgrund des starken Wettbewerbs vereinbart werden können.

Vor dem Hintergrund des aufgrund der Marktunsicherheiten geringer erwarteten Neugeschäftsvolumens wird der Provisionsüberschuss voraussichtlich moderat unter dem Niveau des Jahres 2022 liegen.

Für das Jahr 2023 erwartet die Berlin Hyp einen im Vorjahresvergleich insgesamt leicht sinkenden Verwaltungsaufwand. Die Entwicklung des Personalaufwands wird durch die Entlastungen im Zusammenhang mit den Zuführungen zu den Pensionsverpflichtungen infolge steigender Durchschnittszinssätze geprägt sein. Neben dem unverändert hohen Kostenbewusstsein und den intensiven Optimierungsaktivitäten bezüglich der Anpassung der personellen Ressourcen werden strategisch notwendige Projekte, wie etwa die Optimierung und Digitalisierung des Kreditprozesses, die Harmonisierung der Risikorechnungen, die Schaffung einer durchgängigen Reporting-Infrastruktur oder der Neubau der Firmenzentrale

weiterhin zu höheren Aufwendungen führen. Letztere werden sich durch niedrigere Bewirtschaftungskosten im Zeitablauf neutralisieren. Das Andocken der Berlin Hyp an die LBBW wird auch im zweiten Halbjahr 2023 zusätzliche Kosten verursachen, die jedoch voraussichtlich unter denen des Jahres 2022 liegen werden. Der Personalbestand der Berlin Hyp wird mittel- bis langfristig auf der Grundlage der heutigen Erkenntnislage sinkend erwartet.

Die Berechnung der Beiträge zur Europäischen Bankenabgabe erfolgt durch die Bankenaufsicht. Ab 2024 wird eine spürbare Entlastung erwartet.

Die Cost-Income-Ratio wird 2023 voraussichtlich leicht ansteigen. Mit Einstellen der Umsetzungserfolge aus den Projekten und den eingeleiteten sonstigen Maßnahmen, sind mittelfristig weitere Reduzierungen zu erwarten.

Ein Übertreffen der den vorgenannten Projekten und Abgaben zugrunde liegenden Planungen kann zu positiven Auswirkungen auf den Verwaltungsaufwand und die Cost-Income-Ratio führen. Im Gegenzug besteht das Risiko, dass Planverfehlungen, Kostensteigerungen bei Projekten, negative Zinsentwicklungen oder eine über dem bisherigen Niveau festgelegte Bankenabgabe zu höheren Verwaltungsaufwendungen und damit auch zu einer stärker steigenden Cost-Income-Ratio führen.

Aufgrund der aktuellen Marktbedingungen kann es zu einer zeitlichen Verschiebung der Verkaufsanstrengungen für das Gebäude in der Corneliusstraße 7 kommen. Entsprechend wird das sonstige betriebliche Ergebnis in 2023 gegebenenfalls nicht von einem Sonderertrag aus dem Abgang profitieren und somit entsprechend geringer ausfallen als geplant.

Die Berlin Hyp geht im Rahmen einer konservativen Planung, ohne Berücksichtigung von Vorsorgereserven, von einem weiterhin signifikanten Niveau der Risikovorsorge im Jahr 2023 aus. Die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges, wie beispielsweise hohe Energiepreise, sollten sich weiter abschwächen.

Die Berlin Hyp erwartet, dass das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge im Jahr 2023, unter Berücksichtigung der vorgenannten Prämissen, im Vergleich zu 2022 leicht zurückgehen wird. Das Ergebnis vor Ertragsteuern

und der Jahresüberschuss werden voraussichtlich oberhalb der Werte des Vorjahres liegen. Grund dafür sind die aktuell etwas geringer geplanten Zuführungen zum Sonderposten gemäß § 340g HGB.

Darüber hinaus bestehen in entsprechenden Krisensituationen möglicherweise Verwerfungen bei Credit Spreads oder der Marktliquidität an den Kapitalmärkten. Dadurch könnten erhöhte Liquiditätsrisiken für Kreditinstitute entstehen, die sich auch auf die Berlin Hyp auswirken können.

Die Eigenkapitalrentabilität dürfte sich in 2023 auf etwa gleichem Niveau wie 2022 bewegen und weiterhin an der Oberkante des Zielkorridors von acht bis zehn Prozent liegen. Sofern der Jahresüberschuss oder die Zuführungen zum Sonderposten gemäß § 340g HGB die Erwartungen verfehlen, wird auch die Eigenkapitalrentabilität geringer ausfallen. Andernfalls besteht die Chance einer positiven Planabweichung.

Die Bank erwartet zum Jahresende 2023 eine harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) von 14,1 Prozent. Für die kommenden Jahre sind weitere verschärfende regulatorische Vorgaben wie das Festsetzen von weiter ansteigenden makroprudenziellen Kapitalpuffern und „Basel IV“ avisiert, die auch die Berlin Hyp stark belasten werden. Die Einführung dieser Kapitalpuffer bzw. zusätzlichen Kapitalanforderungen würden bei der Bank das freie RWA-Potenzial entsprechend reduzieren.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der geplanten Kapitalquoten und Erfüllung der dargestellten zusätzlichen Kapitalanforderungen wird neben unverändert weiteren Zuführungen zu dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken auch durch die aktive Steuerung des Gesamtrisikobetrags (RWA) generiert werden. Risiken hinsichtlich der Zielerreichung bestehen beispielsweise im Falle eines über den Erwartungen liegenden RWA-Anstiegs infolge reduzierter Sicherheitenwerte und Ratingveränderungen durch die veränderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zuge steigender Inflation und Zinsen und des Russland-Ukraine-Krieges.

Eine Veränderung des Ratings der Bank kann positive oder negative Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten oder Refinanzie-

rungskosten der Bank haben. Darüber hinaus kann eine restriktiver als erwartet umgesetzte Geldpolitik der wesentlichen Notenbanken die Refinanzierungskosten erhöhen.

Ertragsrisiken entstehen insbesondere, wenn eine Verteuerung der Refinanzierungskosten nicht im Rahmen der Konditionierung weitergegeben oder das erwartete Neugeschäftsvolumen zu den geplanten Margen auf den Märkten nicht generiert werden kann. Chancen auf eine günstigere Refinanzierung könnten darüber hinaus durch die weitere Diversifikation der Investorenbasis, beispielsweise durch die Emission weiterer Green Bonds, bestehen.

### Risikobericht

Für eine detaillierte Darstellung der risikopolitischen Grundsätze, der verwendeten Modelle zur Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken und der voraussichtlichen Entwicklung der Bank verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts 2022.

Das Risikomanagement der Berlin Hyp besteht aus einem umfassenden Instrumentarium zum Umgang mit eingegangenen Risiken und bei der Beurteilung der ökonomischen und aufsichtsrechtlichen (normativen) Risikotragfähigkeit im Rahmen der vom Vorstand festgelegten Strategie. Ziel des Risikomanagements ist es, durch die Limitierung der ökonomischen Risiken und durch die Festlegung von Obergrenzen die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicher zu stellen.

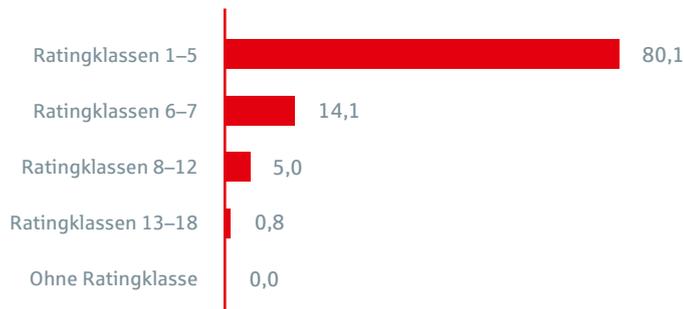
Die Bank hat im Rahmen der mindestens jährlich erfolgenden Risikoinventur per 31. Dezember 2022 folgende Risikoarten als wesentlich eingestuft: Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken), Marktpreisrisiken, operationelle Risiken, Liquiditätsrisiken und als Querschnittsrisiko Konzentrationsrisiken. Im Zuge der Harmonisierung der Risikotaxonomie mit derjenigen der LBBW hat die Bank am 20. Juni 2023 zudem das Pfandbriefemittentenrisiko und als Querschnittsrisiko das Nachhaltigkeitsrisiko als wesentlich gekennzeichnet. Sämtliche Risikolimits wurden im ersten Halbjahr 2023 eingehalten. Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2023 sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Darüber hinaus wurden auch alle regulatorischen Vorgaben eingehalten.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagement-systems erfolgt auf Basis einer Liquiditäts-ablaufbilanz die Analyse der aktuellen Liqui-ditätssituation der Bank. Zudem erfolgt eine tägliche Steuerung und Überwachung der kurzfristigen Liquiditätssituation bis 30 Tage (Beschaffungsrisiko). Auch bezüglich des Liquiditätsrisikos wurden im ersten Halbjahr 2023 alle ökonomischen und regulatorischen Limite eingehalten. Die Zahlungsfähigkeit der Bank war zu keiner Zeit gefährdet.

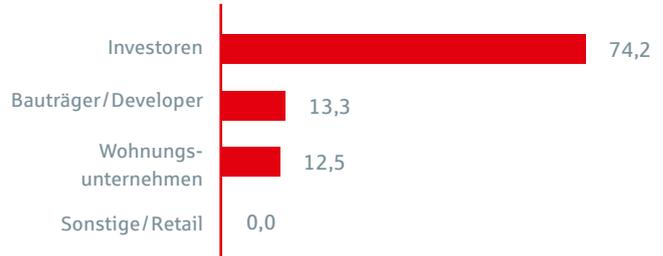
Das Adressenausfallrisiko ist das dominierende Risiko in der Berlin Hyp. Es wird auf Ebene einzelner Geschäftspartner und auf Ebene des gesamten Portfolios gesteuert und überwacht.

Zum Berichtsstichtag betrug das für die Ermittlung des Adressenausfallrisikos relevante Geschäftsvolumen der Berlin Hyp 38,7 Mrd. €. Dieses Geschäftsvolumen untergliedert sich in Hypothekenkreditgeschäfte in Höhe von 32,3 Mrd. €, Geldmarkt- und Derivategeschäfte von rund 0,4 Mrd. € sowie Wertpapiere und Kommunaldarlehen von rund 6,0 Mrd. €. In der Struktur des Hypothekenkreditportfolios gab es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen. Die Verteilung nach Ratings, Kundengruppen, Regionen und Objektarten stellt sich wie folgt dar:

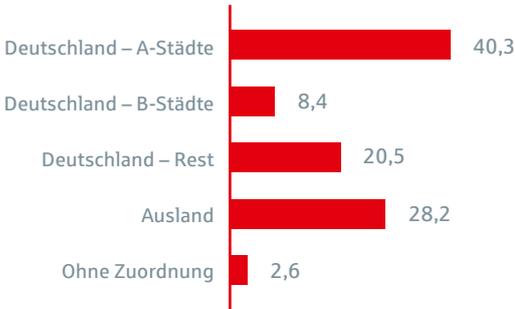
### Ratingklassen in %



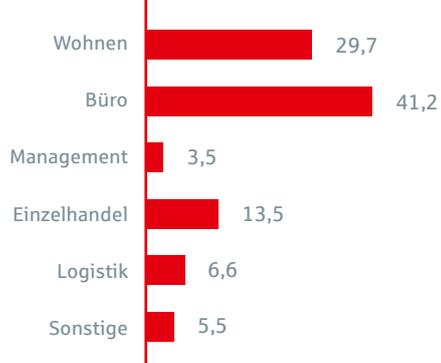
### Kundengruppen in %



### Regionen in %



### Objektarten in %



Auf Basis der Ratingklassensystematik lässt sich das Adressenausfallrisiko in Performing Loans (Ratingklassen 1 bis 15) und Non Performing Loans (Ratingklassen 16 bis 18) unterteilen. Der Anteil der Non Performing Loans am Gesamtportfolio ist im ersten Halbjahr von 0,4 % auf 0,8 % gestiegen, verbleibt aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Berlin Hyp hat eine Limitierung des Adressenausfallrisikos auf Portfolioebene vorgenommen. Die Auslastung der Limitierung auf Portfolioebene wird täglich überwacht und wöchentlich berichtet. Zum 30. Juni 2023 betrug die Auslastung 625 Mio. € und das Limit 800 Mio. €.

Um rechtzeitig Kreditengagements zu identifizieren, bei denen sich erhöhte Risiken abzeichnen, setzt die Berlin Hyp Frühwarnverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten ein. Neben der Ermittlung quantitativer Frühwarnindikatoren für ein automatisiertes Frühwarnverfahren kommen insbesondere qualitative Indikatoren im Rahmen der regelmäßigen Kreditüberwachung zum Einsatz. Quartalsweise finden Frühwarnrunden unter Beteiligung der Bereiche Vertrieb, Kredit und Risikobetreuung statt, in denen der Risikogehalt der identifizierten Kreditengagements gesondert besprochen und gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt werden. Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Anteil an Finanzierungen, die in die Bearbeitungsstufen „Intensivbetreuung“ und „Frühwarnrunde“ überführt wurden.

Den aus den globalen Risiken (insbesondere Russland-Ukraine-Krieg) und dem raschen Zinsanstieg resultierenden latenten Auswirkungen auf die Konjunktur und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft hat die Berlin Hyp durch die Fortschreibung des Stresstests auf Einzelengagement-Ebene Rechnung getragen. Im Rahmen des Stresstests untersuchte die Berlin Hyp die Auswirkungen von adversen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen auf die wesentlichen Performance-Größen des Kreditportfolios (Kapitaldienstfähigkeit und Loan-to-Value). Dabei wurden die möglichen Auswirkungen der simulierten Entwicklung in negative Veränderungen der zentralen Kreditrisikoparameter der im relevanten Portfolio enthaltenen Geschäfte übersetzt. Die Ergebnisse der Analysen ergaben, dass im Stresstest das Portfolio moderate Risikoausläufe und eine angemessene Kapitaldienstfähigkeit ausweist. Für 32 Einzelfälle mit einem Gesamtvolumen von 1,7 Mrd. € wurde ein zusätzlicher Stresstest durchgeführt. Dabei untersuchte die Berlin Hyp die Auswirkungen simulierter negativer Entwicklungen der Marktwerte und der Kapitaldienstfähigkeit auf die RWA und Veränderungen des Risikovorsorgebedarfs auf die jeweilige Einzelfinanzierung. Bei Eintreten der definierten Stressparameter wäre die Risikotragfähigkeit der Bank auch in diesem Szenario gegeben.

