

# Halbjahres- finanzbericht 2024

Zwischenlagebericht

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 insgesamt ein moderates Wachstum und legte gegenüber dem letzten Quartal des Vorjahres wieder zu. Dafür verantwortlich war im Wesentlichen der spürbare Produktionsanstieg in den Schwellenländern, hier insbesondere in China. In den USA entwickelten sich die Zuwächse nur noch verhalten gegenüber der dynamischen zweiten Jahreshälfte 2023. Das weltweite Handelsaufkommen erlitt durch die Sicherheitsprobleme im Roten Meer und die damit einhergehende Routenänderung großer Teile des Schiffsverkehrs mit gestiegenen Frachtraten sowie die geopolitischen Konflikte keinen erheblichen Dämpfer.

Im Euroraum hat sich die Wirtschaftsleistung aus der Stagnation befreit. Das Bruttoinlandsprodukt verzeichnete moderate Zuwächse. Positive Impulse gingen vor allem von gestiegenen Exporten und einem anziehenden privaten Konsum, begünstigt durch wieder steigende Reallöhne aus.

Nach dem überaus schwachen Schlussquartal 2023 deutet sich für Deutschland im bisherigen Jahresverlauf mit leicht positiven Wachstumsraten ein Ende der rezessiven wirtschaftlichen Entwicklung an. Dazu trugen insbesondere die kräftige Zunahme der Warenexporte und ein für die Wintermonate überraschend hoher Anstieg der Bauinvestitionen bei. Der private Konsum hingegen blieb hierzulande im ersten Halbjahr trotz verbesserter Rahmenbedingungen, wie die Zunahme der Beschäftigung sowie einem Anstieg der Nominal- als auch Reallöhne, hinter den beiden Vorquartalen zurück.

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

Die Aktienmärkte zeigten sich seit Jahresbeginn freundlich. Aufwärtsentwicklungen wurden insbesondere durch KI-basierte Technologieunternehmen getrieben. Entsprechend legten technologiegeprägte Indizes wie der NASDAQ 100 und der S&P 500

im ersten Halbjahr um 21,58 Prozent bzw. 17,66 Prozent zu. Der Dax beendete das erste Halbjahr mit einem Plus von 8,74 Prozent bei 18.235 Punkten.

Nachdem die Kerninflation sowie die Inflationsprognosen im Euroraum zu Beginn des Jahres deutlich zurückgegangen waren, erwarteten die Märkte, dass die EZB mit der Absenkung der Leitzinsen beginnen würde. Entsprechend dieser Erwartungen senkte die EZB am 6. Juni 2024 erstmals nach neun Monaten die Leitzinsen um 25 Basispunkte. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt damit bei 4,25 Prozent, der Zinssatz für die Einlagefazilität bei 3,75 Prozent. Im Gegensatz dazu wartet man auf der anderen Seite des Atlantiks vor dem Hintergrund noch zu hoher Inflationszahlen weiter auf einen Eintritt in einen Zinssenkungszyklus. In der letzten Sitzung im Berichtszeitraum beließ die Fed ihre Leitzinsen unverändert bei 5,25 bis 5,50 Prozent.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 waren die Swapsätze in der Eurozone von deutlich weniger Volatilität geprägt und verzeichneten über die Laufzeiten hinweg einen Anstieg im Vergleich zum Jahresanfang. Der 2-Jahres Swapsatz schloss am 30. Juni 2024 bei 3,21 Prozent nachdem er zum Jahresende 2023 bei 2,80 Prozent gelegen hatte. Der 10-Jahres Swapsatz notierte zum Ende des Betrachtungszeitraums bei 2,84 Prozent und damit 34,6 Basispunkte höher als Ende 2023. Die Inversion der Zinskurve zwischen zwei und zehn Jahren weitete sich im Jahresverlauf zwar etwas aus, lag zum Ende des Betrachtungszeitraums aber mit 37 Basispunkten auf einem deutlich niedrigeren Niveau als noch vor einem Jahr (30. Juni 2023: 87 Basispunkte).

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

<sup>2</sup> Quellen für die immobilien-spezifischen Marktdaten: Berlin Hyp Research, CBRE, Colliers, Europace, EZB, Savills, Statistisches Bundesamt, Treugast, ZENSUS.

Deutsche Staatsanleihen folgten insgesamt einem ähnlichen Trend. 10-jährige Bundrenditen erreichten im Mai ihr bisheriges Jahreshoch mit 2,69 Prozent und schlossen bei 2,50 Prozent. Die Bundrenditen 2-jähriger Anleihen schlossen bei 2,83 Prozent – ein Plus von knapp 43 Basispunkten im Vergleich zum Jahresanfang.

Der Covered Bond Markt verzeichnete erneut ein reges erstes Halbjahr. Mit rund 113 Mrd. € lag das Emissionsvolumen jedoch unter dem Rekordvolumen der Vergleichsperiode des Vorjahrs (30. Juni 2023: 137 Mrd. €). Die Spreads von gedeckten Schuldverschreibungen weiteten dabei am Anfang des Jahres zunächst aus und setzten damit die Entwicklung des Jahres 2023 fort. Getrieben von hoher Nachfrage auf dem erhöhten Spread-Niveau setzte jedoch schnell eine Gegenbewegung ein, von der vorrangig Jurisdiktionen profitierten, die besonders von den vorherigen Ausweitungen betroffen waren. Nach den Wahlen zum Europäischen Parlament und der darauffolgenden Ankündigung von Neuwahlen in Frankreich kam es erneut zu leichten Spreadausweitungen, zuvorderst bei französischen Anleihen.

Ähnliche Entwicklungen waren bei europäischen Staatsanleihen zu beobachten, wo nach anfänglichen Einengungstendenzen wachsende politische Unsicherheit für eine zunehmende Fragmentierung der Märkte sorgte. Marktteilnehmer erwarten höhere Risikoprämien, insbesondere für längere Laufzeiten, und fragen vermehrt Titel aus sogenannten „safe havens“, wie etwa Deutschland oder den skandinavischen Ländern, nach. Spreads vieler europäischer Staatsanleihen weiteten insbesondere nach der Europawahl im Juni 2024 gegenüber deutschen Bundesanleihen aus, angeführt von Frankreich.

Nach der deutlichen Ausweitung der Spreads von Senior Unsecured Anleihen im Februar 2024, vorwiegend solcher von Emittenten mit einem hohen Bestand an gewerblichen Immobilienfinanzierungen, erholten sich die Spreads in den weiteren Monaten des ersten Halbjahrs wieder. Wenngleich Spreadausweitungen infolge der Europawahl auch bei unbesicherten Bankanleihen, insbesondere bei französischen und italienischen Papieren, spürbar waren, überwogen insgesamt doch

die Einengungstendenzen. Der iBoxx € Corporate Banks-Senior Preferred engte um 15,2 Basispunkte ein, während es beim iBoxx € Corporate Banks-Senior Bail sogar 21,0 Basispunkte waren.

Das Neuemissionsvolumen nachhaltiger Anleihen verringerte sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 nur leicht. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum weltweit 510 Mrd. € (Vorjahr: 512 Mrd. €) an Green, Social, Sustainability und Sustainability-Linked Bonds emittiert.

Nachdem Deutschlands Wirtschaftsleistung zum Jahresende 2023 zurückgegangen war, begann das Jahr 2024 mit einer leichten Erholung – das Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Quartal 2024 gegenüber dem vierten Quartal 2023 real um 0,2 Prozent gestiegen. Zudem ließ die Inflation im ersten Halbjahr 2024 weiter nach und die Zinslandschaft blieb bis Ende Mai stabil. Mit ihrer Entscheidung Anfang Juni 2024, die Leitzinsen erstmals seit dem Einsetzen der Nullzinsphase 2016 wieder zu senken, beschloss die EZB die Zinswende und legte damit den Grundstein für mehr Zuversicht am Immobilieninvestmentmarkt.

Die aufkommende Zuversicht hat sich im ersten Halbjahr 2024 in den Transaktionszahlen noch nicht manifestiert – die Situation zum Halbjahr weist jedoch bereits in eine positive Richtung. Denn parallel zur leichten wirtschaftlichen Belebung spiegelt auch der Transaktionsmarkt eine leichte Aufwärtsentwicklung im ersten Halbjahr 2024 wider. Mit einem Volumen von rund 14,2 Mrd. € registrierte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und gewerblich gehandelte Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Halbjahr 2024 lediglich ein Plus von knapp 15 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (12,4 Mrd. €). Zu diesem Volumen trugen sowohl große Einzeltransaktionen als auch wieder verstärkt internationale Investoren ihren Teil bei. Bei Transaktionen in der Größenklasse oberhalb von 100 Mio. € wurden mit 6,4 Mrd. € 40 Prozent mehr angelegt als im ersten Halbjahr 2023. Darüber hinaus steigerten internationale Investoren ihr Engagement am deutschen Immobilieninvestmentmarkt um 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Mit Blick auf die verschiedenen Immobilien-nutzungsarten standen Einzelhandels-immobilien in der Investorengunst im ersten Halbjahr 2024 an oberster Stelle. Mit einem Anteil am Gesamtvolumen (inkl. Wohnen) von rund 25 Prozent bzw. 3,6 Mrd. € (Vorjahr: 1,7 Mrd. €) wurde allerdings eine größere Marktdynamik suggeriert als tatsächlich vorhanden ist. Denn von dieser Summe entfielen etwa 1,5 bis 2 Mrd. € auf drei Einzeltransaktionen. Diese Kaufabschlüsse zeigen auch, dass der Einzelhandel im Falle von „Trophy Assets“ neben Logistik derzeit das einzige Marktsegment ist, das für Transaktionen in dreistelliger Millionenhöhe attraktiv ist. Darüber hinaus ziehen Lebensmittelgeankerte Fachmärkte und Fachmarktzentren nach wie vor in hohem Ausmaß das Investoreninteresse auf sich, da der Handel mit Lebensmitteln vorrangig im Discountbereich konjunkturell unabhängiger ist als der Handel mit anderen Waren. Wie das ifo Geschäftsklima im Einzelhandel im Juni 2024 zeigt, schätzten insbesondere Bekleidungseinzelhändler, Fahrradhändler und Bau- und Heimwerkermärkte ihre Geschäftslage deutlich negativer ein als noch im Mai.

Der Markt für Logistikimmobilien konnte im Vergleich der Immobiliensegmente im ersten Halbjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,4 Mrd. €) – nach Einzelhandel – das meiste Investorenkapital auf sich vereinen. Dies entspricht einem Zuwachs von 22 Prozent verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Die Zeit der sehr hohen Flächenumsätze und Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre ist zwar vorüber, dennoch profitiert der Logistikmarkt hinsichtlich des Investoreninteresses vom hohen erreichten Mietniveau bei anhaltender Flächenknappheit in den etablierten Logistikregionen. Da das Potenzial an Greenfields für den Neubau vor dem Hintergrund restriktiver Regelungen zur Flächenversiegelung auch perspektivisch sehr begrenzt ausfällt, ist auch weiterhin von einem Nachfrageüberhang insbesondere nach Logistikimmobilien mit einem hohen energetischen Standard auszugehen.

Gewerblich gehandelte Wohnimmobilien verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 mit einem Volumen von knapp 2,8 Mrd. € einen Rückgang von 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum – belegten aber dennoch

auf der Rangliste der investorensseitig nachgefragtesten Nutzungsarten Platz drei. Das geringere Transaktionsvolumen ist sowohl auf den generellen Rückgang der realisierten Kapitalwerte als auch auf die gehandelten Qualitäten zurückzuführen. Klassische risikoarme Objekte und Portfolios im Spitzensegment einschließlich sehr guter Energieeffizienzklassen, welche insbesondere von institutionellen Investoren nachgefragt werden, sind derzeit kaum auf dem Markt. Da wohnwirtschaftlich relevante Ausgangsparameter wie etwa der Zensus 2022 für Deutschland einen Bevölkerungsanstieg seit dem Zensus 2011 in Höhe von 2,5 Millionen Einwohnern ausweisen, ist auch künftig von einem Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien auszugehen. Hinzu kommt, dass dem Hauspreisindex EPX zufolge die Wohnimmobilienpreise in Deutschland im Juni 2024 erstmals seit November 2022 wieder das Vorjahresniveau leicht überschritten haben, was den Investorenfokus zusätzlich auf das Wohnsegment lenkt.

Wie bereits im Jahr 2023 rangierten Büro-immobilien auch im ersten Halbjahr 2024 nicht mehr auf den vordersten Plätzen – gemessen an der Höhe des Transaktionsvolumens je Nutzungsart. Dass das Halbjahresvolumen von rund 2,6 Mrd. € einen Rückgang von 7 Prozent widerspiegelt (Vorjahr: 2,9 Mrd. €), ist nach wie vor im Wesentlichen auf die Unsicherheit in puncto Büroflächennachfrage und hybride Arbeitswelt zusammen mit einer aktuell noch vergleichsweise schwachen Konjunktur zurückzuführen. Vor dem Hintergrund eines nur leichten Vermietungsplus im ersten Halbjahr 2024 von 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und bezogen auf die Top-5-Bürovermietungsmärkte in Deutschland sowie gestiegener Leerstandsdaten haben viele Investoren mit Büroimmobilien. Dennoch: Hochwertige Büroflächen in Toplagen blieben auch im zurückliegenden Halbjahr im Fokus des Interesses, was die Spitzenmieten in den CBD-Lagen der Top-5-Standorte weiter ansteigen ließ. Hierdurch können auch die erhöhten Bau- und Sanierungskosten in den Top-Lagen aufgefangen werden. Andernorts – in peripheren Lagen und jenseits der Metropolen – ist dies nachfragebedingt jedoch nicht überall möglich, so dass mit einer Zunahme eines nicht mehr marktgängigen Altbestands zu rechnen ist und in der Folge mit sinkenden Mieten in dezentralen Büroteilmärkten.

Der Markt für Hotelimmobilien konnte im ersten Halbjahr 2024 ein reges Investitionsgeschehen verzeichnen. In Hotelimmobilien wurden 517 Mio. € investiert – ein Plus von 44 Prozent. Dieser Zuwachs steht stellvertretend für die kontinuierliche Erholung der Tourismusbranche nach Überwindung der Corona-Pandemie. So registrierten Deutschlands Beherbergungsbetriebe im Zeitraum von Januar bis April 2024 rund 3 Prozent mehr Übernachtungen als im Vorjahreszeitraum. Mit Blick auf die Performance-Kennzahlen der Hotellerie haben sich in den zurückliegenden Monaten in vielen Märkten – getrieben durch die Zimmerrate – weitere Steigerungen beim durchschnittlichen Umsatz pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) gezeigt, so dass der Markt für Hotelimmobilien aus Investorensicht deutlich an Attraktivität gewinnen konnte. Einschränkend gilt zu beachten, dass die Hotellerie trotz Umsatzsteigerungen mit etwaigen Rückgängen bei der Ergebnismarge umgehen muss. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Umsatzwachstum die gestiegenen Kosten bei Energie, Waren und Personal in allen Fällen kompensieren oder überkompensieren kann.

### Geschäftsverlauf

Die Berlin Hyp hat im ersten Halbjahr 2024 ein leicht über den Erwartungen liegendes Vorsteuerergebnis in Höhe von 72,1 Mio. € (Vorjahr: 59,3 Mio. €) erwirtschaftet. In Anbetracht des schwierigen Marktumfelds und der hohen regulatorischen Anforderungen 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 2024 hat die Bank auf diesen Wegen Fremdkapital mit einem Volumen von rund 1,97 Mrd. € aufgenommen. Der Marktzugang war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Insgesamt emittierte die Berlin Hyp im Betrachtungszeitraum eine gedeckte Benchmarkemission in Euro und eine ungedeckte in Schweizer Franken, wobei beide Anleihen in Form von Green Bonds begeben wurden. Mit insgesamt 22 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 2024 konsequent weiter. Maßgeblich hierfür waren die fünf definierten strategischen Stoßrichtungen, welche die langfristige Erreichung der übergeordneten Ziele sicherstellen sollen.

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

Die Berlin Hyp wurde das dritte Mal in Folge bei den Estate Brand Awards als stärkste deutsche Bank ausgezeichnet.

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive aller realisierten Prolongationen im ersten Halbjahr 2024 bei 2,6 Mrd. € (Vorjahr: 3,5 Mrd. €). Damit lag die Bank im ersten Halbjahr 2024 unterhalb des in ihrer Prognose erwarteten Niveaus.

### #2 – Verbundpartner für Sparkassen

Das Verbundgeschäft der Berlin Hyp erreichte mit dem Gesamtvolumen des im ersten Halbjahr 2024 realisierten Geschäfts einen Betrag von 801 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €). Rund 31 Prozent des Neugeschäftes der Bank wurden damit gemeinsam mit Sparkassen finanziert. Unter Berücksichtigung von Tilgungen und Rückführungen belief sich das bei Sparkassen verbuchte Obligo aus gemeinsamen Finanzierungen zum Stichtag auf rund 4,3 Mrd. € (Vorjahr: rund 4,0 Mrd. €).

Die Resonanz auf die Syndizierungsplattform für Sparkassen, ImmoDigital, ist weiterhin sehr erfreulich. So stieg die Anzahl der Nutzer auf 103 Sparkassen (31. Dezember 2023: 100). Die Anzahl der Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen aus allen Verbandsgebieten belief sich zum Stichtag auf 178 Institute.

### #3 – Nachhaltige Prozesseffizienz

Die Berlin Hyp führte auch im ersten Halbjahr 2024 die Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten fort, um die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen. So wurden in den ersten Monaten des Jahres die selbst geschaffenen Lösungen für die Antragsbearbeitung (Dealportal) und die Wertermittlung (WE digital) über eine Schnittstelle miteinander verbunden, wodurch die Zusammenarbeit im Prozess weiter

## Neugeschäft

inklusive kurz- und langfristiger Prolongationen



**2,6** Mrd. €

gestärkt werden konnte. Zudem konnten neue Funktionen für die Bestandsbearbeitung im Dealportal in Betrieb genommen werden. Der „Syndication Hub“ als Plattform für das Konsortialgeschäft mit Banken, Institutionellen und Kreditfonds wird weiter für die Investoren optimiert.

#### **#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 nicht-finanzielle 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 die Wirkungsperspektive als auch die finanzielle Perspektive (sogenannte „doppelte Wesentlichkeit“), um zu ermitteln, welche Themen für das Unternehmen am wesentlichsten sind. Im Jahr 2023 wurde erstmals eine Wesentlichkeitsanalyse nach den Anforderungen der CSRD durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in Zusammenarbeit mit internen und externen Stakeholdern erarbeitet und validiert. Sie wurden in einem separaten Highlight-Bericht vorgestellt, der im ersten Halbjahr 2024 unter <https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte> veröffentlicht worden ist. Darüber hinaus arbeitet die Bank unverändert sowohl an ihrem ESG-Umsetzungsfahrplan als auch im Rahmen des Dekarbonisierungsprojekts 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 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 zwei strategische Beteiligungen und eine weitere ohne Kerngeschäftsrelevanz. Zu den strategischen Beteiligungen gehören neben der von der Bank gegründeten „OnSite ImmoAgent GmbH“, die durch einen weiteren Investor unterstützt wird, die Beteiligung am Venture Capital Fonds „PropTech1“. Für die Verwaltung von strategischen Beteiligungen hat die Bank im ersten Halbjahr 2024 die „Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH“ gegründet, an die der Fondsanteil übertragen wurde.

### **Ertragslage**

Für das erste Halbjahr 2024 verzeichnete die Berlin Hyp ein den Erwartungen entsprechendes Ergebnis nach Steuern in Höhe von 40,0 Mio. €. Es übertraf damit den Vorjahreswert um 2,5 Mio. €.

### **Zins- und Provisionsüberschuss gestiegen**

Der Zinsüberschuss ist deutlich auf 263,9 Mio. € gestiegen. Er lag damit um 47,6 Mio. € über dem Vorjahreswert. Der Zinsüberschuss profitiert zum einen von den Wertbeiträgen der allgemeinen Zinsbuchsteuerung und zum anderen von den gestiegenen durchschnittlichen Hypothekendarlehensbeständen und den damit verbundenen Erträgen. Die allgemeine Zinsbuchsteuerung umfasst im Wesentlichen das Wertpapierportfolio sowie die Anlage der nicht zinstragenden Passiva, zu der unter anderem das Eigenkapital, der Fonds für allgemeine Bankrisiken und die langfristigen Rückstellungen gehören.

Der Provisionsüberschuss lag mit 4,4 Mio. € um 6,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang korrespondiert mit der Entwicklung des Neugeschäfts.

### **Verwaltungsaufwand leicht gesunken**

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände zusammen. Er lag mit 95,8 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert von 97,9 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind im Vorjahresvergleich leicht um 2,0 Mio. € auf 42,1 Mio. € gestiegen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen lagen mit 46,8 Mio. € um 4,6 Mio. € unter dem Vorjahresvergleichswert. Der Rückgang ist insbesondere auf den Wegfall der Bankenabgabe zurückzuführen, da die Zielausstattung des Single Resolution Funds planmäßig Ende 2023 erreicht wurde. Die Bankenabgabe belastete die Verwaltungsaufwendungen im Vorjahr noch mit 16,4 Mio. €. Die Umsetzung regulatorisch notwendiger sowie strategiekonformer Vorhaben und die Weiterentwicklung der IT-Systemlandschaft führten zu einer insgesamt weitgehend planmäßigen Entwicklung der anderen Verwaltungsaufwendungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind moderat um 0,5 Mio. € auf 6,9 Mio. € gestiegen.

### **Sonstiges betriebliches Ergebnis positiv**

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 1,8 Mio. € nach 4,6 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Es beinhaltet im Wesentlichen den Einmalertrag aus einer Novationsvereinbarung sowie Aufwendungen und Erträge aus der Anpassung der Pensions- und anderer Personalrückstellungen.

### **Risikovorsorge für Kreditrisiken aufgestockt**

Die Nettozuführung zur Risikovorsorge im Kreditgeschäft betrug 112,9 Mio. € (Vorjahr: 52,8 Mio. €). Sie resultierte überwiegend aus der weiteren Bildung von Vorsorgereserven. Auch im ersten Halbjahr 2024 mussten für vereinzelte Engagements aufgrund der Entwicklung an den Immobilienmärkten Einzelwertberichtigungen gebildet werden. Für potenzielle abstrakte Risiken hat die Bank im Rahmen der Pauschalwertberichtigung das Model-Adjustment auf valutierte Kredite um 15,4 Mio. € auf 142,4 Mio. € aufgestockt. Durch den Rückgang der unwiderruflichen Kreditzusagen wurde gegenläufig das dafür gebildete Model-Adjustment auf die Rückstellungen um 0,2 Mio. € auf 4,6 Mio. € reduziert.

Das Ergebnis der Wertpapiere der Liquiditätsreserve wurde überwiegend durch positive Bewertungseffekte geprägt. Der Nettoertrag betrug 10,7 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

### **Fonds für allgemeine Bankrisiken unverändert**

Aufgrund der ausreichend bemessenen regulatorischen Kapitalausstattung hat die Bank trotz der guten wirtschaftlichen Entwicklung keine weiteren Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen. Der Fonds dotiert unverändert mit 800,0 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum erfolgte eine Aufstockung um 25,0 Mio. €.

### **Vorsteuerergebnis gestiegen**

Die Bank weist trotz der deutlichen Erhöhung der Vorsorgereserven ein deutlich über dem Vorjahr liegendes Vorsteuerergebnis von 72,1 Mio. € (Vorjahr: 59,3 Mio. €) aus.

**Vermögenslage**

Im Vergleich zum Jahresresultimo 2023 ist die Bilanzsumme um 1,2 Mrd. € auf 36,6 Mrd. € gestiegen.

Der Bestand an Hypothekendarlehen blieb mit 29,3 Mrd. € (31. Dezember 2023: 29,2 Mrd. €) nahezu unverändert. Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Der Bestand an festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich um 0,3 Mrd. € auf 5,6 Mrd. €.

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 0,4 Mrd. € auf 3,1 Mrd. € gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden erhöhten sich durch neue Termingeldaufnahmen um 0,9 Mrd. € auf 6,9 Mrd. €. Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten blieb mit 23,2 Mrd. € (31. Dezember 2023: 23,1 Mrd. €) nahezu unverändert.

**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum Stichtag 976,0 Mio. €. Es enthält mit 935,9 Mio. € das gezeichnete Kapital sowie den Bilanzgewinn in Höhe von 40,1 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 800,0 Mio. € in Form eines Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 112,3 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Capital Requirement Regulation (CRR) lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. Juni 2024 bei 15,3 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,9 Prozent (15,4 Prozent bzw. 17,1 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2023).

Die aufsichtsrechtlichen Eigenmittel, die RWA und die Kapitalquoten sind gegenüber dem Jahresresultimo 2023 nahezu unverändert. Freiraum für geplantes Neugeschäft ist in den Kapitalquoten ausreichend vorhanden.

Die Berlin Hyp hat einen Betrag von insgesamt 75.139.627,43 € als Dividende für das Geschäftsjahr 2023 an die LBBW gezahlt.

**Darlehensneugeschäft**

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2024 inklusive der realisierten Prolongationen rund 2,6 Mrd. € (Vorjahr: 3,5 Mrd. €). Die nahezu unveränderte Zinslandschaft hat den Immobilienfinanzierungsmarkt im ersten Halbjahr 2024 maßgeblich beeinflusst. In risikoärmeren Marktsegmenten hält der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern an. Insgesamt hat sich der Markt aufgrund des geringen Transaktionsvolumens deutlich verkleinert. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 lagen die Margen des Neugeschäftes oberhalb des Vorjahresniveaus.

Von den neuen Finanzierungen entfielen 68 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 47 Prozent verteilten sich auf Objekte in A-Städten und 21 Prozent auf B-Städte sowie weitere Lagen in Deutschland. 32 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 74 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, während 26 Prozent mit Developern und Bauträgern realisiert wurden.

**Verbundgeschäft**

Das Verbundgeschäft der Berlin Hyp erreichte mit einem Gesamtvolumen des im ersten Halbjahr 2024 realisierten Geschäfts einen Betrag von 801 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert im Wesentlichen daher, dass sich die Kontrahierungen des Jahres 2023 im zweiten Halbjahr konzentrierten. Rund 31 Prozent des Neugeschäftes der Bank wurden gemeinsam mit Sparkassen finanziert. Unter Berücksichtigung von Tilgungen und Rückführungen belief sich das bei Sparkassen verbuchte Obligo gemeinsamer Finanzierungen zum Stichtag auf 4,3 Mrd. € (Vorjahr: 4,0 Mrd. €). Dies entsprach einem Anteil von 13 Prozent am Gesamtfinanzierungsvolumen.

Die Resonanz auf die Syndizierungsplattform für Sparkassen, ImmoDigital, ist weiterhin sehr erfreulich. So stieg die Anzahl der Nutzer auf 103 Sparkassen (31. Dezember 2023: 100). Die Anzahl der Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen aus allen Verbandgebieten belief sich zum Stichtag auf 178 Institute. Sie liegt damit über der angestrebten Marktdurchdringung von rund 50 Prozent.

### Finanzlage

Die Bank emittierte im ersten Halbjahr 2024 Schuldtitel in Höhe von 1,97 Mrd. €, von denen 1,41 Mrd. € auf gedeckte und 0,56 Mrd. € auf ungedeckte Anleihen entfielen. Davon wurden 651 Mio. € gedeckte und 438 Mio. € ungedeckte Titel als Private Placements emittiert.

Am Kapitalmarkt trat die Berlin Hyp zwei Mal mit syndizierten Neuemissionen in Erscheinung: Ende Januar emittierte sie einen Grünen Pfandbrief über 500 Mio. €. Der Green Bond wurde mit einer Laufzeit von 3,25 Jahren bei einem Re-Offer Spread von +14 BP begeben und wies damit den geringsten Re-Offer-

Spread aller bisher im Jahr 2024 begebenen EUR Covered Bonds auf. Gleichzeitig war das finale Orderbuch mit 118 Anlegern um das 6,4-fache überzeichnet. Die Emission stieß vor allem bei ESG-Investoren auf reges Interesse, die über 70 Prozent der Nachfrage ausmachten. Mitte April emittierte die Berlin Hyp ihre achte in Schweizer Franken denomierte grüne Senior Preferred Anleihe über 120 Mio. Schweizer Franken.

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 31.12.2023	Neuemissionen <sup>2</sup> 01.01. – 30.06.2024		Fälligkeiten <sup>3</sup> 01.01. – 30.06.2024	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2024
	Mio. €	Mio. €	in %	Mio. €	Mio. €
Hypothekenspfandbriefe	15.739,0	1.396,0	75,5	1.000,0	16.135,0
Öffentliche Pfandbriefe	–	–	–	–	–
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	2.050,0	–	–	30,0	2.020,0
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	3.357,0	315,0	17,0	270,0	3.402,0
Hypotheken Namenspfandbriefe	1.665,1	9,0	0,5	82,0	1.592,1
Öffentliche Namenspfandbriefe	141,0	–	–	10,0	131,0
Schuldscheindarlehen non-preferred	65,7	–	–	1,0	64,7
Schuldscheindarlehen preferred	319,1	123,0	6,7	10,0	432,1
Namensschuldverschreibungen non-preferred	1.193,1	5,0	0,3	73,0	1.125,1
Namensschuldverschreibungen preferred	363,9	–	–	5,0	358,9
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	–	–	–	–	–
Nachrangige Schuldscheindarlehen	119,5	–	–	112,5	7,0
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	658,0	–	–	–	658,0
<b>Gesamt</b>	<b>25.671,4</b>	<b>1.848,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.593,5</b>	<b>25.925,9</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

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

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

Im Berichtszeitraum hob Moody's das Senior Preferred Rating der Berlin Hyp auf Aa2 (bisher Aa3) sowie das Adjusted BCA auf a3 (bisher baa1) an. Der Ausblick beider Ratings wurde auf stabil gesetzt. Zuvor waren die Ratings im Februar 2024 aufgrund von Statutenänderungen in der Institutssicherung der Sparkassen-Finanzgruppe auf den Prüfstand gesetzt worden. Die Ratings der Hypotheken-

pfandbriefe der Berlin Hyp wurden zum Reportingstichtag von Moody's unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick bewertet. Auch das Senior Non-Preferred Rating von Moody's liegt unverändert bei A2 mit stabilem Ausblick. Fitch stuft die Senior-Preferred und Senior-Non-Preferred-Anleihen der Bank weiterhin mit A bzw. A- ein. Die jeweiligen Ausblicke werden von Fitch als stabil bewertet.

Kapitalmarktrefinanzierung in Fremdwährung <sup>1,2</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2023	Neuemissionen <sup>3</sup> 01.01. – 30.06.2024		Fälligkeiten <sup>4</sup> 01.01. – 30.06.2024	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2024
	Mio. CHF	Mio. CHF	in %	Mio. CHF	Mio. CHF
Hypothekendarlehen CHF	200,0	–	–	–	200,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen CHF preferred	855,0	120,0	100,0	–	975,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.055,0</b>	<b>120,0</b>	<b>100,0</b>	<b>–</b>	<b>1.175,0</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Verwendeter Umrechnungskurs in der Bilanz zum 30.06.2024: EUR / CHF 0,9634.

<sup>3</sup> Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

<sup>4</sup> Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

## 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), die Leverage Ratio (LR) sowie die IFRS-basierten Kennzahlen „RWA-Erlösproduktivität“ und die „Operative Vertriebsleistung“.

Für das erste Halbjahr 2024 hat die Berlin Hyp einen Überschuss in Höhe von 40,0 Mio. € ausgewiesen. Der Überschuss entspricht den Erwartungen und bedeutet einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 2,5 Mio. €.

Entgegen den Planannahmen ist der Zins- und Provisionsüberschuss im Vorjahresvergleich deutlich um 41,0 Mio. € auf 268,3 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert zum einen aus den Wertbeiträgen der allgemeinen Zinsbuchsteuerung und zum anderen aus den gestiegenen durchschnittlichen Hypothekendarlehensbeständen und den damit verbundenen Erträgen.

Die Cost-Income-Ratio hat sich, insbesondere durch den gestiegenen Zins- und Provisionsüberschuss und den Wegfall der Bankenabgabe, signifikant von 42,2 Prozent auf 35,5 Prozent verbessert. Planerisch war die Bank für das Gesamtjahr von einem leichten Rückgang der Cost-Income-Ratio ausgegangen.

Aufgrund der ausreichend bemessenen regulatorischen Kapitalausstattung hat die Bank keine weiteren Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen. Entgegen der Prognose sank die Eigenkapitalrentabilität für das erste Halbjahr 2024 auf 8,1 Prozent (Vorjahr: 9,8 Prozent).

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2024 bei 15,3 Prozent (31. Dezember 2023: 15,4 Prozent nach Feststellung). Die interne Zielvorgabe für 2024 wurde damit übertroffen.

Im ersten Halbjahr 2024 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive Prolongationen) der Berlin Hyp mit 2,6 Mrd. € unterhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2023 (Vorjahr: 3,5 Mrd. €) und damit aufgrund der nahezu unveränderten Zinslandschaft und des derzeit geringen Transaktionsvolumens im Rahmen der Erwartungen.

#### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Geschuldet der Tatsache, dass Nachhaltigkeitsaspekten im Kerngeschäft der gewerblichen Immobilienfinanzierung aufgrund regulatorischer Anforderungen, aber auch aufgrund strategischer Zielsetzungen künftig eine noch bedeutendere Rolle in den Geschäftsaktivitäten der Bank zuteilwird, hat sich die Berlin Hyp zeitgleich dazu entschieden, die beiden bisherigen Indikatoren „Neukundengewinnung“ und „Verbundgeschäft“ nunmehr nicht mehr als bedeutsamste, sondern künftig als unterstützende Indikatoren zu betrachten.

Die Bank hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten im Ergebnis den folgenden bedeutendsten nichtfinanziellen Leistungsindikator definiert:

- Finanzierte Emissionsintensität im Geschäftsportfolio: Emissionen pro Fläche der finanzierten Objekte, gewichtet nach finanzierten Fläche

Zum 30. Juni 2024 betrug die finanzierte Emissionsintensität der Berlin Hyp 27,2 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> (31. Dezember 2023: 30,0 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>) und verzeichnete somit im Vergleich zum gesetzten Soll-Wert eine deutliche Verbesserung. Weitere Informationen und Entwicklungen lassen sich den weiteren Angaben für Investoren entnehmen.

Neben der „Neukundengewinnung“ und dem „Verbundgeschäft“ werden weitere unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Steuerung einbezogen, so zum Beispiel das marktbezogene Zielportfolio (Einhaltung definierter Risikogrenzen für Assetklassen und Regionen) und die in FTE (Full Time Equivalent, respektive Vollzeit-äquivalent) gemessene Mitarbeiterkapazität.

Aus dem Bereich der Nachhaltigkeit sind als unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren beispielsweise der Anteil von Green Buildings innerhalb des Finanzierungsportfolios, der Kapitalmarkt-ESG-Funding-Mix und die Nachhaltigkeitsratings der Bank zu nennen.

Im ersten Halbjahr 2024 betrug der Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Neugeschäfte 51 Prozent. Er lag damit über der Zielvorgabe von 20 Prozent.

Das Volumen des im Verbund im ersten Halbjahr 2024 gemeinsam mit Sparkassen getätigten Geschäfts belief sich auf 801 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €). Davon entfielen 214 Mio. € auf ImmoAval-Transaktionen sowie 118 Mio. € auf das 2023 neu entwickelte Produkt „ImmoBar“ und 469 Mio. € auf das klassische Konsortialgeschäft.

Im Rahmen von syndizierten Anleiheemissionen beteiligten sich 17 Sparkassen mit 104 Mio. € sowie Verbundunternehmen mit 126 Mio. € an einer Euro-denominierten Pfandbriefemissionen sowie einer Aufstockung einer Euro-denominierten Pfandbriefemission der Berlin Hyp.

Der Personalbestand am 30. Juni 2024 betrug 597,47 FTE (31. Dezember 2023: 586,3 FTE). Die Leistungsfähigkeit der Berlin Hyp wird bezüglich der Beschäftigten weiterhin durch die quantitative und qualitative Personalplanung sichergestellt.

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 Markts für nachhaltige Anleihen. Im Jahr 2015 gab die Bank ihr Debüt mit dem weltweit ersten Grünen Pfandbrief. Inzwischen beträgt das ausstehende Green Bond Volumen 9,2 Mrd. €. Damit übersteigt der Anteil an nachhaltigen Refinanzierungsinstrumenten 40 Prozent unseres gesamten Kapitalmarkt-Funding-Mixes. Der angestrebte Zielwert für 2025 wurde somit frühzeitig realisiert. Seit der Emission ihres ersten Sustainability-Linked Bonds im Frühjahr 2021 konnte die Bank ihr soziales Portfolio durch die Ausgabe eines weiteren Sozialen Pfandbriefs im Herbst 2023 ausbauen. Das Gesamtvolumen aller ausstehenden ESG-Bonds betrug zum Bilanzstichtag 11,6 Mrd. €.

Die Aktivitäten auf der Passivseite 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 gegenwärtig mit 35,1 Prozent spürbar besser entwickelt. Das gesetzte Ziel wurde entsprechend zwei Jahre früher erreicht.

Die Nachhaltigkeitsratings für das erste Halbjahr 2024 bestätigen weiterhin eine überdurchschnittlich starke Position der Berlin Hyp in der Branche. So wurde das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics mit 5,9 „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- und Chancenbericht

Der Prognose- und Chancenbericht 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>3</sup>

Für das Gesamtjahr 2024 ist für die weltwirtschaftliche Entwicklung weiterhin von Wachstumsraten auf dem soliden Niveau des Vorjahrs auszugehen. Da die erste Jahreshälfte leicht über den Erwartungen lag, könnten die Zuwächse am Ende geringfügig über unseren Annahmen zum 31. Dezember 2023 liegen. Dämpfend könnten die nach wie vor nicht gelösten strukturellen Probleme in China, ein nachlassender Konsum in den USA und eine verzögerte Mäßigung der restriktiven Zinspolitik sein. Zudem sorgen schwelende geopolitische Konflikte für Unsicherheit.

Die für den Euroraum eingesetzte Belebung wird sich voraussichtlich auch im zweiten Halbjahr 2024 fortsetzen.

Der eingesetzte konjunkturelle Aufwärtstrend in Deutschland mit leicht positiven Wachstumsraten wird im weiteren Jahresverlauf annahmegemäß andauern, sodass auch auf Jahressicht insgesamt ein moderates Wachstum zu verzeichnen sein wird. Neben den bereits merklich wachsenden privaten Konsumausgaben und gestiegenen Warenexporten sollten in den nächsten beiden Quartalen auch die Investitionen wieder zulegen.

### Annahmen zur Entwicklung der Branche<sup>4</sup>

Im Euroraum wird die Inflation laut EZB-Prognosen auch 2024 und 2025 noch immer über 2 Prozent liegen. Weitere Zinssenkungen werden bislang vom Markt für September und Dezember 2024 eingepreist. Sollte die Inflation weiterhin über der angestrebten Zielmarke der EZB verharren, ist jedoch mittelfristig nicht von einer übermäßig lockeren Geldpolitik auszugehen.

In den USA werden erste Zinssenkungen von Marktteilnehmern im Herbst 2024 erwartet. Entscheidungen der Fed bleiben bis auf Weiteres „datenabhängig“. Ausschlaggebend wird auch dort sein, ob die Inflation weiter fällt. Zudem sorgt der unklare Ausgang bei den US-Präsidentenwahlen für Unsicherheit und könnte auch Einfluss auf die Geldpolitik haben.

Für das zweite Halbjahr rechnen Kapitalmarktexperten mit einer größeren Zurückhaltung bei der Emission von Covered Bonds, insbesondere vor dem Hintergrund anhaltender politischer Unsicherheiten. Auch auf dem Pfandbriefmarkt ist aufgrund niedrigerer Renditen sowie einer schwächeren Nachfrage bei Immobilienfinanzierungen mit geringerer Aktivität zu rechnen.

<sup>3</sup> Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: IDW, IfW Kiel.

<sup>4</sup> Quellen für die Annahmen zur branchenbezogenen Entwicklung: CBRE, DG ECFIN, ifo, Statistisches Bundesamt.

Der Spielraum für ein weiteres Einengen von Senior Spreads in naher Zukunft scheint begrenzt, wobei der Zinssenkungszyklus die Performance festverzinslicher Wertpapiere mittelfristig stützen sollte.

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

Angesichts der Ungewissheit und teils verhaltenen, wenngleich immerhin positiven Prognosen für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen rechnet die Berlin Hyp für das zweite Halbjahr 2024 in Deutschland mit einem Transaktionsvolumen auf dem Niveau des ersten Halbjahrs – in Summe rund 30 Mrd. € für Wohn- und Gewerbeimmobilien im Jahr 2024. Hierbei hält die Berlin Hyp ein Transaktionsvolumen in Höhe von 5 Mrd. € alleinig für gewerblich gehandelte Wohnimmobilien für realistisch.

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 Investitionsausgaben 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.

Hinsichtlich der verschiedenen Immobilien-nutzungsarten werden Investoren ihren Fokus weiterhin auf Wohn-, Hotel- und Logistikimmobilien in den wirtschaftlich attraktiven Städten und Ballungsregionen sowie sehr gut erreichbare Büroimmobilien mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer hochwertigen Ausstattung richten. Bei Hotelimmobilien wird es im Hinblick auf die gestiegenen Energie-, Lebensmittel- und Personalkosten verstärkt auf solvente Betreiber mit langfristig laufenden Verträgen ankommen. Trotz einer derzeit rückläufigen Inflationsrate blieb eine nachhaltige Erholung des Konsumentenvertrauens im ersten Halbjahr 2024 bislang aus, sodass Investoren für Handelsimmobilien ein

erhöhtes Risiko wahrnehmen – ausgenommen lebensmittelgeprägte Einzelhandelsimmobilien mit Händlern aus dem Discountbereich und Prestige-Objekte des Luxuseinzelhandels. Insbesondere bei Objekten in den Haupteinkaufslagen wird nach wie vor eine Lücke zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern gesehen, was weitere Renditeanstiege mit sich bringen könnte.

### **Geschäftliche Entwicklung**

Aufgrund des weiterhin herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfelds sowie der anhaltend anspruchsvollen regulatorischen Anforderungen rechnet die Berlin Hyp für das Gesamtjahr 2024 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich deutlich unter dem Niveau des Jahres 2023 liegen wird.

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.

Für das Jahr 2024 rechnet die Berlin Hyp mit einem Zins- und Provisionsüberschuss, der entgegen der bisherigen Prognose das erfreulich hohe Niveau von 2023 sogar leicht übertreffen wird. Dabei geht die Berlin Hyp im Zinsüberschuss von gleichbleibenden Zinserträgen im Kerngeschäft aufgrund stabiler Bestände und Bestandsmargen aus. Die signifikanten Zinsbewegungen in den letzten zwei Jahren haben weiterhin einen positiven Einfluss auf die Eigenkapitalverzinsung. 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. Dies könnte durch die konsequente Umsetzung der Digitalisierungsstrategie weiter begünstigt werden. Aufgrund der Zinsentwicklung ist aktuell mit sehr geringen außerplanmäßigen Darlehensrückführungen und entsprechend stabilen Beständen zu rechnen. Potenzielle Risiken können sich ergeben, sofern die Vertriebsziele zum Beispiel aufgrund einer Eintrübung der Immobilienmärkte verfehlt werden. Aufgehobene bzw. verschobene Investitionen könnten zu einer

weiter sinkenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilienfinanzierungen führen. Außerdem ergeben sich Ergebnisrisiken, sofern im Vergleich zum Plan im Kerngeschäft nur geringere Zinsmargen aufgrund eines wieder erstarkenden Wettbewerbs vereinbart werden können. Vor dem Hintergrund des aufgrund der Marktunsicherheiten geringer erwarteten Neugeschäftsvolumens wird der Provisionsüberschuss voraussichtlich deutlich unter dem Niveau des Jahres 2023 liegen.

Für das Jahr 2024 erwartet die Berlin Hyp einen im Vorjahresvergleich insgesamt gleichbleibenden und damit über der bisherigen Prognose liegenden 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 werden strategisch notwendige Projekte, wie etwa die Optimierung und Digitalisierung des Kreditprozesses, die Einführung einer neuen Risiko-IT-Architektur, die Schaffung einer durchgängigen SAP-Bank 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 weiterhin zusätzliche Kosten verursachen, die jedoch voraussichtlich unter denen des Jahres 2023 liegen werden. Der Personalbestand der Berlin Hyp wird mittel- bis langfristig auf der Grundlage der heutigen Erkenntnislage konstant erwartet. Die wesentliche Grundlage für das entsprechende Ressourcenmanagement stellt seit Januar 2019 eine Betriebsvereinbarung dar.

Die Berechnung der Beiträge zur Europäischen Bankenabgabe erfolgt durch die Bankenaufsicht. Im Jahr 2024 ist kein Beitrag zu entrichten.

Die Cost-Income-Ratio wird 2024 voraussichtlich leicht sinken. Mit Einstellen der Umsetzungserfolge aus den Projekten und den eingeleiteten sonstigen Maßnahmen ist mittelfristig eine Stabilisierung auf dem aktuellen niedrigen Niveau 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 oder negative Zinsentwicklungen zu höheren Verwaltungsaufwendungen und damit auch zu einer steigenden Cost-Income-Ratio führen.

Die Berlin Hyp geht im Rahmen einer konservativen Planung, ohne Berücksichtigung von Vorsorgereserven, von einem weiterhin signifikanten Niveau der Risikovorsorge im Jahr 2024 aus. Die teils angespannte weltweite politische Situation hat erkennbar erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Tätigkeit vieler Märkte. In diesem Zusammenhang können sich negative Auswirkungen auf die Konjunktur und Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit vieler Unternehmen durch Sanktionen, durch Unterbrechungen von Rohstofflieferungen oder durch Störungen von Lieferketten ergeben. Die Berlin Hyp hat keine Forderungen gegenüber Schuldern aus Russland, Belarus, Ukraine, Israel und Palästina, sodass die Zahlungsunfähigkeit von Schuldern aus diesen Regionen keine unmittelbaren Folgen auf die Risikovorsorgeaufwendungen im Kreditportfolio der Berlin Hyp hat. Für die Berlin Hyp können sich aber mittelbare Auswirkungen auf die Bewertung der Forderungen aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung ergeben. Zudem können sich mittelbare Auswirkungen auf das Wertpapierportfolio der Berlin Hyp ergeben. Die erhöhte Volatilität an den Kapitalmärkten kann zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf führen. Die Berlin Hyp hat keine Wertpapiere von Emittenten aus Russland, Belarus, Ukraine, Israel und Palästina im Bestand, sodass keine unmittelbaren Risiken aus dem Wertpapierportfolio entstehen.

Die Berlin Hyp geht planerisch davon aus, dass sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge im Jahr 2024, unter Berücksichtigung der vorsichtigen Risikovorsorgeplanung sowie der vorgenannten Erwartungen, im Vergleich zu 2023 leicht verbessern wird. Das Ergebnis vor Ertragsteuern wird voraussichtlich ebenfalls oberhalb dem des Vorjahrs liegen.

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 2024 auf etwas höherem Niveau als 2023 bewegen und knapp oberhalb 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 2024 keine signifikante Veränderung der harten Kernkapitalquote (CET1-Ratio). Weitere von der Aufsicht vorgegebene Aufschläge sollen durch Zuführungen zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken kompensiert werden. Für die kommenden Jahre sind weitere verschärfende regulatorische Vorgaben wie das Festsetzen von weiteren makroprudenziellen Kapitalpuffern avisiert, die auch die Berlin Hyp stark belasten werden. Die Umsetzung der neuen Säule I Anforderungen im Rahmen der CRRIII und die Einführung dieser Kapitalpuffer bzw. zusätzlichen Kapitalanforderungen werden das freie RWA-Potenzial der Bank 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 durch Inflation und Zinspolitik sowie den Russland-Ukraine-Krieg.

Eine Veränderung des Ratings der Bank kann positive oder negative Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten oder Refinanzierungskosten 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, entstehen.

### **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 2023.

Das Risikomanagement der Berlin Hyp besteht aus verschiedenen Instrumenten zum Umgang mit eingegangenen Risiken und zur Beurteilung der ökonomischen und aufsichtsrechtlichen (normativen) Risikotragfähigkeit im Rahmen der vom Vorstand festgelegten Risikostrategie. Ziel des Risikomanagements ist es, durch die Limitierung der ökonomischen Risiken die Risikotragfähigkeit sicher zu stellen.

Im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt der Bereich Risk Control jährlich die wesentlichen Risiken der Bank, erstellt ein Gesamtrisikoprofil und überprüft die im Risikomanagementsystem angewandten Methoden. Zusätzlich wird das Risikomanagementsystem regelmäßig durch die interne Revision geprüft. Die Bank hat im Rahmen der mindestens jährlich erfolgenden Risikoinventur per 31. Dezember 2023 folgende Risikoarten als wesentlich eingestuft: Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken), Marktpreisrisiken, operationelle Risiken und Liquiditätsrisiken sowie als Querschnittsrisiko Konzentrationsrisiken und Nachhaltigkeitsrisiken. Sämtliche Risikolimits wurden im ersten Halbjahr 2024 eingehalten. Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2024 sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben.

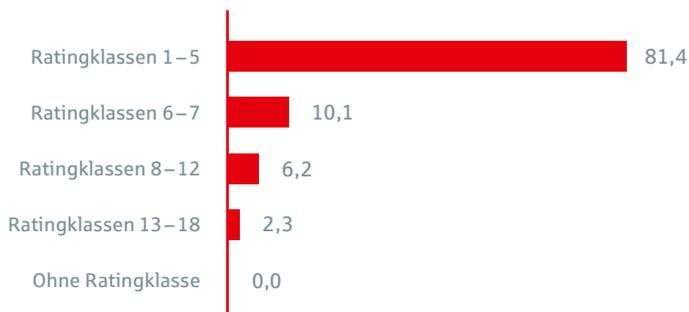
Im Rahmen des Liquiditätsmanagementsystems erfolgt auf Basis einer Liquiditätsablaufbilanz die Analyse der aktuellen Liquiditätssituation der Bank. Zudem erfolgt eine tägliche Steuerung und Überwachung der kurzfristigen Liquiditätssituation bis 30 Tage (Beschaffungsrisiko). Auch bezüglich des Liquiditätsrisikos wurden im ersten Halbjahr 2024 alle ökonomischen und regulatorischen Limits 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.

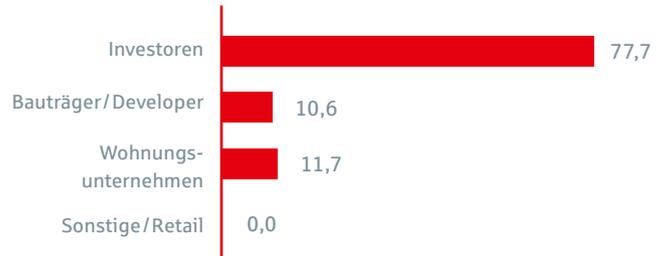
Zum Berichtsstichtag betrug das für die Ermittlung des Adressenausfallrisikos relevante Geschäftsvolumen der Berlin Hyp 38,1 Mrd. €. Dieses Geschäftsvolumen untergliedert sich

in Hypothekenkreditgeschäfte in Höhe von 31,1 Mrd. €, Geldmarkt- und Derivategeschäfte von rund 1,0 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 1,7 Prozent auf 2,1 Prozent gestiegen.

Die Berlin Hyp hat eine Limitierung des Adressenausfallrisikos auf Portfolioebene vorgenommen. Die Auslastung der Limitierung auf Portfolioebene wird wöchentlich berichtet. Zum 30. Juni 2024 betragen die Auslastung 538 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. Die Berlin Hyp hat zum 1. Januar 2024 die Vorwarnstufe „Beobachtung“ eingeführt.

Die Berlin Hyp hat die Fortschreibung der Analyse des Gesamtbestands der Projekt- und Grundstücksfinanzierungen durchgeführt. Im Fokus der Untersuchung stand die einzelfallbezogene Risikoeinschätzung unter besonderer Berücksichtigung von Marktveränderungen, Kreditfälligkeiten und Garantiestrukturen. Trotz deutlich gestiegener Refinanzierungskosten für Anschlussfinanzierungen und Rückgang der Transaktionsvolumina verliefen die Projektentwicklungen zum Großteil im Rahmen der kreditvertraglichen Vereinbarungen, und Kostenerhöhungen waren aufgrund angemessener Baukostenreserven beherrschbar. Im Ergebnis der Analyse waren keine grundsätzlichen Maßnahmen für das Projektfinanzierungsportfolio erforderlich. Einzelne Projekt- und Grundstücksfinanzierungen mit projektspezifischen Auffälligkeiten wie etwa Bauzeitenverzug, Vermietungsproblemen, Wertreduzierung wurden in die engere Überwachung genommen.

Seit Mai 2023 findet ein zusätzlicher Austausch mit dem Gesamtvorstand im 14-Tages-Rhythmus statt, in dem die Entwicklung auffälliger Einzelengagements im Kreditportfolio der Bank zeitnah und fortlaufend diskutiert wird.

Berlin Hyp AG  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)