

Werte schaffen, Werte leben.

Halbjahresfinanzbericht 2021

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft¹

Die weltwirtschaftliche Entwicklung stand auch im ersten Halbjahr 2021 unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie. Die Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts war zwar insgesamt positiv, notwendige temporäre Restriktionen für die Wirtschaft in Zusammenhang mit der Eindämmung des Infektionsgeschehens wirkten sich jedoch in vielen Ländern erneut negativ aus. Zudem zeigte sich ein regional deutlich differenziertes Bild in Abhängigkeit von dem Voranschreiten des Impfgeschehens, welches in den fortschrittlichen Ländern erheblich zügiger voranging, als in den Schwellen- und Entwicklungsländern. Angebotsengpässe und Logistikprobleme dämpften weiteres potentielles Wachstum, während die Rohstoffpreise letztlich stark anstiegen. Die geldpolitischen Maßnahmen waren weiterhin sehr expansiv.

Im Euroraum musste im ersten Quartal pandemiebedingt ein leichter Rückgang bei der Industrieproduktion verzeichnet werden. Mit anziehender Exportnachfrage und der im Zuge der rückläufigen Infektionszahlen ebenfalls gestiegenen Binnennachfrage im zweiten Quartal kam es zur Jahresmitte hin zu einer starken Zunahme der Auslastung der Produktionskapazitäten in Richtung Vorkrisenniveau. Begünstigt durch das attraktive Finanzierungsniveau wurden dadurch auch die Unternehmensinvestitionen zuletzt wieder etwas stimuliert. Von der schrittweisen Aufhebung von Beschränkungen haben bereits im zweiten Quartal auch der Einzelhandel und der Dienstleistungssektor zunehmend profitiert.

Die dritte Corona-Welle hat auch in Deutschland das Wirtschaftswachstum bestimmt. Im Zuge der eingeleiteten restriktiven Maßnahmen verminderten sich die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts zunächst sogar gegenüber dem Schlussquartal 2020. Allerdings war das Ausmaß der rückläufigen Entwicklung keineswegs mit dem schockartigen Einbruch im ersten Quartal im Vorjahreszeitraum zu vergleichen. Das

divergierende Infektionsgeschehen in China und die bereits weiter vorangeschrittenen Impferfolge in den USA und Großbritannien führten schon im ersten Quartal zu einer regen Auslandsnachfrage. Zudem war die produzierende Industrie längst auf eine Produktion unter den Einschränkungen der Infektionsschutzmaßnahmen eingestellt. Lediglich Beschaffungsprobleme bei Rohstoffen und Vorleistungsgütern erwiesen sich zunehmend als hemmend. Der private Konsum zog zum Ende des ersten Halbjahres mit dem Wegfall von Lockdown-Einschränkungen im Dienstleistungsbereich und im Einzelhandel wieder an und trug damit zum eingeleiteten Erholungskurs der Wirtschaft bei. Unter dem Strich steht für das erste Halbjahr entsprechend unserer Erwartungen eine positive Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts. An der im Prognosebericht 2020 abgegebenen Einschätzung einer starken Erholung für 2021 halten wir weiterhin fest.

Branchenbezogene Entwicklung²

Trotz aufkommender Inflationsdebatten verzichteten die großen Zentralbanken dies- und jenseits des Atlantiks im Berichtszeitraum auf eine Änderung ihrer lockeren Geldpolitik und unterstützten durch günstige Finanzierungsbedingungen für Staaten und Unternehmen einen wirtschaftlichen Aufschwung nach dem durch den Ausbruch der Covid-19-Pandemie verursachten massiven Einbruch des Vorjahres. Die EZB beließ den Hauptrefinanzierungssatz bei 0,00 Prozent. Gleichzeitig führt sie ihr aufgrund des Pandemieausbruchs ins Leben gerufene und bis März 2022 terminierte 1.850 Milliarden Euro große Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) zum Ankauf von Anleihen unvermindert fort. Zudem werden weiterhin Anleihen aus der Eurozone im Wert von monatlich 20 Milliarden Euro unter dem bereits vor der Pandemie bestehenden APP (Asset Purchase Programme) gekauft. Auch in den USA ist

¹ Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW.

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

nicht davon auszugehen, dass der Leitzins kurzfristig über die augenblickliche Bandbreite von 0,00 bis 0,25 Prozent angehoben wird. Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hat jedoch im Juni erstmalig signalisiert, dass im Jahr 2023 zwei Zinsschritte über jeweils ein halbes Prozent erfolgen könnten. Die monatlichen Anleihekäufe der Zentralbank von 120 Milliarden Dollar sollen vorerst beibehalten werden.

Die Inflation war in beiden Wirtschaftsräumen zuletzt spürbar angestiegen. Während die EZB inzwischen von einem Anstieg der Teuerungsrate in der Eurozone auf 1,9 Prozent für 2021 ausgeht, prognostiziert die Fed für die Vereinigten Staaten 3,4 Prozent. Beide Währungshüter gehen jedoch von vorübergehenden Effekten aus, aus denen sie aktuell keinen Impuls für Zinserhöhungen ableiten. Am Kapitalmarkt führte die Erwartung einer stärkeren Teuerung seit Beginn des Jahres 2021 zu steigenden Renditen. Rentierten zehnjährige Bundesanleihen Ende 2020 noch mit minus 0,57 Prozent, so waren es Ende Juni 2021 minus 0,21 Prozent. Zehnjährige Swaps schafften es im Berichtszeitraum gar in den positiven Renditebereich. Lagen sie Ende 2020 noch bei minus 0,26 Prozent, so wurden sie zu Ende des ersten Halbjahres bei 0,1 Prozent quotiert.

Sowohl in den USA als auch in Europa erholte sich die Wirtschaft im ersten Halbjahr trotz zeitweise auch im Berichtszeitraum fortgesetzten Coronamaßnahmen mit je nach Land unterschiedlich ausgestalteten Lockdowns spürbar. Die EZB erhöhte ihre Prognose für den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts innerhalb der Eurozone für das Jahr 2021 im Juni von 4 Prozent auf nunmehr 4,6 Prozent. Die Fed prognostiziert für die Vereinigten Staaten mittlerweile ein Wirtschaftswachstum von 7,5 Prozent für das laufende Jahr. Diese positive Entwicklung spiegelte sich auch an den Aktienmärkten wider. Der DAX schloss das erste Halbjahr bei 15.531 Punkten ab und damit 13 Prozent höher als zum Jahresende 2020.

Das weiterhin bestehende Niedrigzinsumfeld und die noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Spätfolgen der Covid-19-Pandemie stellen die Kreditinstitute weiterhin vor große Herausforderungen. Zusätzlich nehmen auch die regulatorischen Vorgaben der Aufsichtsbehörden weiterhin stetig zu. Diese betreffen zunehmend auch das Themenfeld ESG. Die

hierfür zu ergreifenden Maßnahmen drücken sich in der weiteren Bindung personeller und monetärer Ressourcen aus.

Das Transaktionsvolumen des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts inklusive gewerblich gehandelter Wohnimmobilien lag im ersten Halbjahr 2021 mit 33,2 Mrd. € rund 21 Prozent unterhalb des Vorjahreswerts (Vorjahr: 41,8 Mrd. €). Maßgeblicher Grund für den Rückgang war die dritte Pandemiewelle zu Jahresbeginn, die zu einem schwachen Transaktionsgeschehen im ersten Quartal 2021 führte. Im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2020, das durch die im zweiten Quartal einsetzende Covid-19-Pandemie und einem daraus resultierenden niedrigen Transaktionsvolumen geprägt war, zeigte sich im zweiten Quartal 2021 eine deutliche Erholung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Der zunehmende Fortschritt der Impfkampagne einhergehend mit einer nach Angaben des ifo-Instituts merklich verbesserten Stimmung in der deutschen Wirtschaft trugen dazu bei, dass das Investoreninteresse an deutschen Core-Immobilien hoch war.

Büro- und gewerblich gehandelte Wohnimmobilien stellten die im ersten Halbjahr 2021 nachgefragtesten Immobiliennutzungsarten dar. Ungeachtet der Diskussionen um das Ausmaß und die Auswirkungen des mobilen Arbeitens auf die Büroflächennachfrage erreichte des Büro-Investitionsvolumen zur Jahresmitte eine Höhe von 10,8 Mrd. €. Wohnimmobilien standen als risikoarme und von der Pandemie kaum betroffene Nutzungsart im ersten Halbjahr 2021 mit einem Volumen von 9,7 Mrd. € ebenfalls und erneut stark im Investorenfokus, wengleich dieses Ergebnis mit Blick auf den Vorjahreszeitraum einen Rückgang von rund 22 Prozent abbildet (Vorjahr: 12,5 Mrd. €). Die im ersten Halbjahr 2020 erfolgte Fusion von Adler Real Estate und Ado Properties in Höhe von 6 Mrd. € verzerrt hierbei allerdings den Vergleich. Nach wie vor gilt insbesondere für den deutschen Wohninvestmentmarkt, dass die Nachfrage das verfügbare Angebot bei Weitem übertrifft. Ausschlaggebend für die rege Investorennachfrage sind nicht zuletzt die umfangreichen Staatshilfen wie das Kurzarbeitergeld und Corona-Hilfsgelder, die die pandemiebedingten Einkommenseinbußen abfederten und zu einer gesicherten Mietzahlungsfähigkeit am Wohnungsmarkt

führten. Zudem zeigte sich im ersten Halbjahr 2021 ein Rückgang der Arbeitslosenquote, was der Mietzahlungsfähigkeit ebenfalls zugutekommt: War die Arbeitslosenquote noch zur Jahresmitte 2020 moderat auf 6,4 Prozent angestiegen, lag sie im Juni 2021 bereits wieder bei 5,9 Prozent. Im „Vor-Krisen-Jahr“ 2019 lag die Quote konstant bei rund 5 Prozent.

Auf Büro- und Wohnimmobilien folgend haben sich Logistikimmobilien auf der Beliebtheitsskala der Investoren – gemessen am Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 – mit 4,4 Mrd. € (Vorjahr: 3,8 Mrd. €) auf Rang Drei vor Einzelhandelsimmobilien geschoben. Deutschlands gute Fundamentaldaten, die konjunkturellen Wachstumsaussichten sowie der durch die Pandemie nochmals geförderte Onlinehandel trieben die Nachfrage im Logistiksegment.

Im Unterschied zu den vorgenannten Segmenten Büro, Wohnen und Logistik haben die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie das Ergebnis am Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien vergleichsweise stark in die negative Richtung beeinflusst. Zur Jahresmitte belief sich das Transaktionsvolumen auf 3,5 Mrd. € – ein Rückgang gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 von rund 49 Prozent. Zusammen mit den ohnehin stattfindenden strukturellen Umbrüchen im Bereich der Kauf- und Warenhäuser sowie der Shopping-Center haben die Lockdown-Phasen das Investoreninteresse nahezu ausschließlich auf lebensmittelgeankerte Objekte wie Supermärkte, Discounter und Nahversorgungszentren gelenkt. Dieser derzeit hohen und fokussierten Nachfrage steht kein ausreichendes Produktangebot gegenüber. Darüber hinaus warten Investoren bei hochwertigen und gut positionierten Shopping-Centern aktuell auf das Einpendeln neuer Mietniveaus, so dass das Transaktionsgeschehen aus dieser Richtung aktuell nicht gestützt wird.

Ein mit dem Einzelhandelssegment vergleichbar negatives Ergebnis spiegelte auch der Hotelinvestmentmarkt wider: Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 nochmals um rund 16 Prozent auf etwa 1 Mrd. €. Die auf die Pandemie zurückzuführende Etablierung digitaler Veranstaltungsformate und das dadurch

bedingte Ausbleiben der Gäste hat bei Hotelinvestoren zu einer Zurückhaltung geführt – schließlich gilt die geschäftlich motivierte Übernachtungsnachfrage anlässlich von Messen und Ausstellungen als wichtiges Standbein der Stadthotellerie. Dennoch zeigten Hoteltransaktionen in der ersten Jahreshälfte, dass vor allem neue oder neu zu positionierende, hochwertige Objekte in sehr guten Lagen mit bonitätsstarken Betreibern am Markt weiterhin sehr fungibel sind.

Geschäftsverlauf

Trotz der anhaltenden Pandemie und der anspruchsvollen Rahmenbedingungen, darunter insbesondere der anhaltenden Niedrigzinsphase, der zunehmenden regulatorischen Anforderungen sowie dem hohen Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, ist die Bank mit dem Verlauf des ersten Halbjahres 2021 zufrieden. Die Bank blieb bei der Auswahl der Darlehensnehmer ihrer konservativen Risikostrategie treu und fokussierte sich weiterhin auf die Finanzierung zukunftsfähiger Immobilien.

Ihr Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, verfolgt die Berlin Hyp konsequent weiter. Die Bank arbeitet zielstrebig an der Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten, um die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen. Daneben bewegt sich die Berlin Hyp aktiv im digitalen Ökosystem Immobilie und verprobt mit innovativen Unternehmen und Start-Ups aus dem PropTech-Umfeld neue Geschäftsmodelle und zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsangebote für ihre Kunden. Dabei beteiligt sich die Berlin Hyp selektiv als strategischer Investor an Unternehmen, geht aber auch strategische Partnerschaften und Kooperationen ein.

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“.

Für die Berlin Hyp ist Nachhaltigkeit bereits seit Jahren ein zentraler Aspekt ihres Handelns und als solcher fest in den Unternehmens-

werten 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 wird als wichtiger Bestandteil in die Geschäftsstrategie der Berlin Hyp integriert und die Ziele über den Zielerreichungsprozess der Bank in die Organisation getragen.

Als Teilinstitut der aufsichtsrechtlichen Gruppe der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG wird die Berlin Hyp von der EZB beaufsichtigt.

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen \geq 1 Jahr) im ersten Halbjahr 2021 bei 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €). Damit liegt die Bank im ersten Halbjahr 2021 anteilig über dem im Prognosebericht zum 31. Dezember 2020 erwarteten Niveau.

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Kerngeschäfts entwickelte sich planmäßig und lag im ersten Halbjahr 2021 bei 1,1 Mrd. € (Vorjahr: 0,4 Mrd. €).

Der Berlin Hyp ist es gelungen, mit Hilfe ihres stetig erweiterten Produktportfolios für Sparkassen die Vernetzung in der Sparkassen-Finanzgruppe im ersten Halbjahr 2021 weiter auszubauen. Hierzu trug neben der Plattform ImmoDigital für Beteiligungsangebote an Sparkassen auch das 2021 neu entwickelte Produkt ImmoNachrang bei. Dieses jüngste Mitglied der „Immo-Produkt-Familie“ der Berlin Hyp bietet Sparkassen neben dem ImmoSchuldschein und ImmoGarant eine zusätzliche Alternative für Barbeteiligungen. Dabei beteiligt die Berlin Hyp ihre Partner, die Sparkassen, nachrangig an einer Finanzierung, behält selbst jedoch immer mindestens 51 Prozent des Finanzierungsvolumens. Das Produkt eignet sich für ausgewählte Finanzierungsstrukturen, die hohe Ausläufe des Beleihungswertes aufweisen, jedoch aufgrund moderater Ausläufe des Verkehrswertes durch einen

intensiven, konditionellen Wettbewerb geprägt sind. Für Sparkassen bietet ImmoNachrang die Chance, ertragreiches Neugeschäft zu generieren und gleichzeitig einen signifikanten Liquiditätsabfluss zu erreichen. Für die Berlin Hyp ist das Produkt eine Möglichkeit, sich gemeinsam mit ihren Partnern im harten Wettbewerb noch besser zu behaupten.

Ertragslage

Die Berlin Hyp ist sehr gut in das Jahr 2021 gestartet und hat im ersten Halbjahr ein über den Erwartungen liegendes Ergebnis vor Gewinnabführung von 30,0 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €) erzielt. Die positive Entwicklung war vornehmlich durch den spürbar gestiegenen Zinsüberschuss sowie einen reduzierten Risikoversorgebedarf geprägt. Die Bank hat die insgesamt erfreuliche Ergebnisentwicklung genutzt, um ihre Eigenmittelausstattung weiter zu stärken. Dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB konnten weitere 112,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) aus eigener Kraft zugeführt werden.

Zins- und Provisionsüberschuss gestiegen

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vorjahresvergleich deutlich von 178,5 Mio. € auf 233,8 Mio. € gestiegen.

Der Zinsüberschuss lag mit 220,8 Mio. € um 53,0 Mio. € über dem Vorjahreswert. Die deutlich über den Erwartungen liegende Zunahme wurde neben den aus dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um 2,7 Mrd. € resultierenden erhöhten Zinserträgen wesentlich durch die im Rahmen der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTRO III) gewährten Zinsermäßigungen begünstigt. Die in Abhängigkeit von der Zunahme der anrechenbaren Nettokreditvergabe gewährten zusätzlichen Zinsermäßigungen wurden in Höhe von 46,5 Mio. € bereits zum Ende des Berichtszeitraumes vereinnahmt. Die anderen Sondereffekte, darunter die in Verbindung mit außerplanmäßigen Tilgungen stehenden Vorfälligkeitsentgelte, sind durch kompensatorische Maßnahmen, insbesondere durch das Closing von Zinsswaps mit negativen Marktwerten, weitgehend neutralisiert worden.

Der Provisionsüberschuss betrug 13,0 Mio. € und lag aufgrund des guten Neugeschäfts um 2,3 Mio. € über dem Vorjahreswert und damit besser als erwartet.

Neugeschäft

inklusive langfristiger Prolongationen



2,9 Mrd. €

Verwaltungsaufwand leicht erhöht

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen. Er lag mit 94,3 Mio. € wie erwartet leicht über dem Vorjahreswert von 86,8 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind aufgrund von in den Altersvorsorgeaufwendungen enthaltenen Sondereffekten im Vorjahresvergleich um 10,1 Mio. € auf 45,2 Mio. € gestiegen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen betragen 44,4 Mio. € und lagen damit 4,8 Mio. € über dem Vorjahresvergleichswert. Der Anstieg lag angesichts der deutlich um 3,0 Mio. € erhöhten Europäischen Bankenabgabe und der zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und Datenhaltung im Rahmen der Erwartungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind deutlich um 7,4 Mio. € auf 4,7 Mio. € gesunken. Im Vorjahr wurden die Abschreibungen durch die in Zusammenhang mit dem Neubau am Hauptsitz Berlin stehende stark verkürzte Restnutzungsdauer des alten Gebäudes in der Budapester Straße 1 belastet.

Sonstiges betriebliches Ergebnis stabil

Die Bank weist ein den Erwartungen entsprechendes sonstiges betriebliches Ergebnis in Höhe von -3,0 Mio. € nach 0,7 Mio. € im Vorjahr aus. Es beinhaltet im Wesentlichen Zinsanteile für die Aufzinsung von Rückstellungen.

Risikovorsorgebedarf insgesamt gesunken

Die Bank hat im ersten Halbjahr 2021 Kreditrisikovorsorge in Höhe von 13,1 Mio. € (netto, Vorjahr: 55,4 Mio. €) gebildet. Darin enthalten sind maßgeblich Vorsorgereserven, um mögliche aus der Covid-19-Pandemie erwachsende Kreditrisiken zu kompensieren.

Die Risikovorsorge für Wertpapiere wurde überwiegend durch Veräußerungen bestimmt. Der Nettoertrag betrug 15,6 Mio. € (Vorjahr: Zuführung 10,0 Mio. €).

Finanzanlageergebnis positiv

Das Ergebnis aus Finanzanlagen betrug 3,2 Mio. € nach -1,1 Mio. € im Vorjahr.

Fonds für allgemeine Bankrisiken deutlich gestärkt

Die Bank hat bereits im ersten Halbjahr weitere 112,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB zugeführt. Dieser dotiert nun mit 600,0 Mio. €.

Vorsteuerergebnis gestiegen

Die Bank weist trotz der weiteren Erhöhung der Vorsorgereserven ein über den Erwartungen liegendes Vorsteuerergebnis von 30,0 Mio. € aus. Dies entspricht einem Anstieg von 24,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Jahresultimo 2020 hat sich die Bilanzsumme um 2,0 Mrd. € auf 35,4 Mrd. € erhöht.

Der Bestand an Hypothekendarlehen wuchs in der ersten Jahreshälfte auf 25,4 Mrd. € (31. Dezember 2020: 23,9 Mrd. €). Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Der Bestand an Festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich durch weitere Käufe um 0,3 Mrd. € auf 6,5 Mrd. €.

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 0,3 Mrd. € auf 9,2 Mrd. € gesunken, während die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden mit 4,4 Mrd. € nahezu auf dem Vorjahresniveau lagen (31. Dezember 2020: 4,5 Mrd. €). Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten stieg durch Neuemissionen von 17,1 Mrd. € auf 19,3 Mrd. €.

Eigenkapital

Das ausgewiesene bilanzielle Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum 30. Juni 2021 unverändert 935,9 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 600,0 Mio. € in Form eines Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 174,9 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Capital Requirement Regulation (CRR) lagen damit die Kernkapitalquote am 30. Juni 2021 bei 13,9 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,1 Prozent (13,4 Prozent bzw. 15,8 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2020).

Der Anstieg der Kapitalquoten ist auf die Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2021 trotz gestiegener RWA durch Anstieg des Neugeschäftes zurückzuführen. Freiraum für geplantes Neugeschäft ist in den Kapitalquoten ausreichend vorhanden.

Darlehensneugeschäft

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2021 inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) rund 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €). Der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern blieb auch mit der Covid-19-bedingten Unsicherheit im Markt bestehen und hielt dem Druck auf die Margen, insbesondere bei guten Bonitäten und stabilen Assetklassen, weiterhin aufrecht. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 konnten die kontrahierten Neugeschäftsmargen bei nahezu unverändertem Risikoverhalten der Bank auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 71 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 52 Prozent verteilten sich auf Objekte in A-Städten und 19 Prozent auf B-Städte sowie weitere Lagen in Deutschland. 29 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 85 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, während 15 Prozent mit Developern und Bauträgern realisiert wurden.

Verbundgeschäft

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts entwickelte sich im ersten Halbjahr 2021 plangemäß und betrug 1,1 Mrd. € (Vorjahr: 0,4 Mrd. €). Per 30. Juni 2021 ist die Berlin Hyp Partner von bereits 161 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten (Vorjahr: 153 Sparkassen).

Finanzlage

Mit 46,3 Mrd. € blieb das Emissionsvolumen am Covered Bond Markt im Berichtszeitraum deutlich unter dem Vorjahreswert. Als Hintergrund hierfür gelten weiterhin die günstigen Konditionen, die die Mittelaufnahme über die gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) der EZB bieten. Durch die Knappheit an Neuemissionen engten sich die Risikoaufschläge zunächst weiter ein. Erstmals seit Beginn der Covid-19-Pandemie

konnten Emittenten im März 2021 im Primärmarkt wieder Spreads erzielen, die unter Mid-Swaps lagen. Im zeitlichen Zusammenhang mit der ersten Anleiheemission der Europäischen Union im Rahmen ihres Next Generation-Programms setzte jedoch eine Gegenbewegung ein, sodass die Risikoaufschläge bei Emission wieder in den positiven Bereich zurückkehrten.

Eine solche Gegenbewegung gab es in den Segmenten für ungedeckte Bankschuldverschreibungen im Berichtszeitraum nicht. Sowohl Senior Preferred als auch Senior Non-Preferred Spreads traten nach der starken Einengung im zweiten Halbjahr 2020 in eine Seitwärtsbewegung ein. Viele Emittenten refinanzieren sich ungedeckt zum Stichtag entweder auf vergleichbarem oder sogar günstigerem Niveau als zu Beginn der Pandemie.

Für die Berlin Hyp war der Marktzugang zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Die Bank emittierte im ersten Halbjahr 2021 Schuldtitel in Höhe von 3.123 Mio. €, von denen 2.119 Mio. € auf gedeckte und 1.004 Mio. € auf ungedeckte Anleihen entfielen. Am Kapitalmarkt trat die Berlin Hyp dabei fünf Mal mit syndizierten Anleihen in Erscheinung. Besonders hervorzuheben sind dabei zwei Emissionen. Im April emittierte die Berlin Hyp als erstes Kreditinstitut überhaupt einen Sustainability-Linked Bond. Im Unterschied zu Green Bonds dienen die Emissionserlöse von Sustainability-Linked Bonds der allgemeinen Unternehmensfinanzierung und nicht der Refinanzierung bestimmter im Vorfeld definierter Projekte. Die Ausgestaltung der Anleihe wird hierbei von der Erreichung eines oder mehrerer strategischer ESG-Ziele abhängig gemacht. Im Falle der Berlin Hyp erhöht sich die Verzinsung im letzten Laufzeitjahr um 25 Basispunkte, wenn es die Bank nicht schafft, die CO₂-Intensität ihres Darlehensportfolios zwischen 2020 und 2030 um 40 Prozent zu senken. Die Anleihe über 500 Mio. € wurde im Senior Preferred Format mit einem Re-Offer Spread von Mid-Swap +35 Basispunkten begeben und weist eine Rendite von 0,411 Prozent aus. Am finalen Orderbuch beteiligten sich insgesamt 73 Investoren aus 13 Ländern. 55 bzw. 32 Prozent der Emission wurden bei Assetmanagern und Banken platziert. Mit 71 Prozent beteiligten sich Investoren aus Deutschland, gefolgt von Asien mit zehn Prozent. Mitte Mai emittierte die Bank den Pfandbrief mit der bislang längsten Laufzeit von zwölf Jahren. Die

Anleihe hat ein Volumen von 750 Mio. € und einen Zinskupon von 0,25 Prozent. Die Re-Offer Rendite betrug 0,262 Prozent bei einem finalen Spread von Mid-Swap -2 Basispunkten. Mit 62 Prozent ging der Großteil der Anleihe an Investoren aus Deutschland. Die Orders kamen aus insgesamt elf verschiedenen Ländern. Außerdem begab die Bank zwei weitere Hypothekendarlehen-Benchmarkemissionen in Höhe von jeweils 500 Mio. €. Bei einem der beiden handelte es sich um den insgesamt siebten Grünen Pfandbrief der Bank. Ferner trat die Berlin Hyp im Februar zum zweiten Mal nach der Debüt-Emission im August 2020 an den schweizerischen Kapitalmarkt und emittierte eine grüne Senior Preferred Anleihe über 125 Mio. Schweizer Franken.

Die weiteren Refinanzierungsmittel in Höhe von 758 Mio. € wurden im Verlauf des ersten

Halbjahres zu attraktiven Konditionen über Privatplatzierungen eingeworben. Hiervon entfielen 369 Mio. € auf gedeckte und 389 Mio. € auf ungedeckte Emissionen.

Die Hypothekendarlehenbriefe der Berlin Hyp wurden zum Berichtsstichtag von Moody's unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick eingestuft, während die Senior Preferred und Senior Non-Preferred Ratings weiterhin mit einem Aa2 (Ausblick stabil) bzw. A2 bewertet wurden. Fitch löste den seit März 2020 bestehenden negativen Ausblick für die Senior-Preferred und Senior Non-Preferred Ratings der Berlin Hyp unmittelbar nach dem Berichtsstichtag am 2. Juli 2021 auf. Der Ausblick für die mit AA- und A+ unveränderten Ratings ist nunmehr stabil.



für Hypotheken- und
Öffentliche Pfandbriefe
der Berlin Hyp

Kapitalmarktrefinanzierung ¹	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2020	Neuemissionen ² 01.01. – 30.06.2021		Fälligkeiten ³ 01.01. – 30.06.2021	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2021
	Mio. €	Mio. €	in %	Mio. €	Mio. €
Hypothekendarlehenbriefe	10.435,8	2.025,0	67,4	500,0	11.960,8
Öffentliche Pfandbriefe	20,0	–	–	20,0	–
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	3.130,0	100,0	3,3	110,0	3.120,0
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	2.396,5	775,0	25,8	–	3.171,5
Hypotheken Namenspfandbriefe	1.607,4	94,1	3,1	89,0	1.612,5
Öffentliche Namenspfandbriefe	240,0	–	–	5,0	235,0
Schuldscheindarlehen non-preferred	410,3	–	–	154,1	256,2
Schuldscheindarlehen preferred	100,8	10,0	0,3	–	110,8
Namenschuldverschreibungen non-preferred	1.319,5	4,5	0,1	108,1	1.215,9
Namenschuldverschreibungen preferred	143,4	–	–	5,0	138,4
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	–	–	–	–	–
Nachrangige Schuldscheindarlehen	119,5	–	–	–	119,5
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	108,0	–	–	–	108,0
Gesamt	20.031,2	3.008,6	100,0	991,2	22.048,6

¹ Ohne Restanten

² Neuemissionen 2021 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros

³ Fälligkeiten, vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen und Rückkaufender

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

- Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding AG
- 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 und Gewinnabführung“ 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
- Harte Kernkapitalquote: Verhältnis des aufsichtsrechtlich anrechenbaren harten Kernkapitals zum Gesamtrisikobetrag
- Neugeschäftsvolumen

Daneben werden weitere finanzielle Kennzahlen in die Steuerung einbezogen. Beispielsweise auch die Liquidity Coverage Ratio (LCR) und die Leverage Ratio (LR), welche künftig weiter an Bedeutung gewinnen werden.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung lag mit 30,0 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 5,7 Mio. € und über der letztjährigen Prognose, in der für das Gesamtjahr 2021 von einem etwas unter dem des Jahres 2020 liegenden Ergebnis vor Gewinnabführung ausgegangen wurde. Im Hinblick auf die Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 112,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) stellt sich das Ergebnis auch unter Berücksichtigung der in der Ertragslage erläuterten Sondereffekte nochmals besser dar.

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vorjahresvergleich um 55,3 Mio. € auf 233,8 Mio. € gestiegen und lag damit zeitanteilig ebenfalls besser als erwartet. Wesentliche Ursachen waren im Zinsüberschuss neben dem Wachstum der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände die im Rahmen der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTRO III) gewährten Zinsermäßigungen.

Die Sondereffekte im Zinsüberschuss haben in starkem Maße auch die Cost-Income-Ratio begünstigt. Sie ist im Vergleich zum Vorjahresresultato deutlich von 52,3 Prozent auf 40,9 Prozent gefallen. Auch ohne die einmalig vereinnahmten zusätzlichen Zinsermäßigungen aus den TLTRO III in Höhe von 46,5 Mio. € ergäbe sich eine bereinigte Cost-Income-Ratio von lediglich 51,2 Prozent. Planerisch wurde für das Gesamtjahr ein spürbarer Anstieg unterstellt.

Durch die positive Entwicklung des Ergebnisses vor Gewinnabführung und die höheren Zuführungen zum Sonderposten nach § 340g HGB stieg auch die Eigenkapitalrentabilität deutlich an. Sie lag zum Stichtag bei 19,5 Prozent (31. Dezember 2020: 6,8 Prozent). Unser Prognosewert wurde durch die höher als geplant vorgenommene Dotierung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken übertroffen.

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2021 bei 13,9 Prozent (31. Dezember 2020: 13,4 Prozent nach Feststellung). Die interne Zielvorgabe für 2021 wurde damit übertroffen.

Im ersten Halbjahr 2021 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive langfristiger Prolongationen) der Berlin Hyp mit 2,9 Mrd. € oberhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2020 (Vorjahr: 2,5 Mrd. €) und damit trotz der von der Pandemie geprägten Marktlage über den 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.

Im ersten Halbjahr 2021 betrug der Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte 28 Prozent. Er lag damit über der Zielvorgabe von 20 Prozent.

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts betrug 1.111 Mio. € (Vorjahr: 436 Mio. €). Davon entfielen 530 Mio. € auf das gemeinsame Konsortialgeschäft mit Sparkassen, 427 Mio. € auf ImmoAval-Transaktionen sowie 154 Mio. € auf das im laufenden Geschäftsjahr neu entwickelte Produkt ImmoNachrang.

Im Rahmen des Kapitalmarktgeschäfts beteiligten sich 13 Sparkassen mit 127 Mio. € sowie Verbundunternehmen mit 140 Mio. € an drei syndizierten Pfandbriefemissionen der Berlin Hyp. An der einzigen syndizierten Euro-denominierten Senior Preferred Emission beteiligten sich sieben Sparkassen mit einem Volumen von 52 Mio. € sowie Verbundunternehmen mit 31 Mio. €. Über Privatplatzierungen investierten Sparkassen zudem 330 Mio. € in Refinanzierungsprodukte der Bank.

Insgesamt konnte die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2021 ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe weiter ausbauen und acht neue Geschäftspartner hinzugewinnen. Sie ist damit per 30. Juni 2021 Partner von 161 Sparkasseninstituten aus allen Verbandsgebieten (Vorjahr: 153 Institute).

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Entwicklung sowie eine moderate Steigerung des Verbundgeschäfts gegenüber dem Vorjahr.

Das Management der Berlin Hyp berücksichtigt in seiner Unternehmenssteuerung weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, beispielsweise den Personalbestand gemessen in Vollzeitäquivalenten (FTE). Der Personalbestand am 30. Juni 2021 betrug 561 FTE (31. Dezember 2020: 552 FTE). Die neue zukunftsorientierte Aufbauorganisation wurde in weiteren Bereichen der Berlin Hyp implementiert und von Qualifizierungsaktivitäten begleitet. Die Ergebnisse aus dem ESG-Projekt zur Umsetzung der regulatorischen Vorgaben lassen zum jetzigen Zeitpunkt pauschal zusätzlichen quantitativen Personalbedarf in einzelnen Bankbereichen und bankweiten Schulungsbedarf erkennen. Im zweiten Halbjahr werden die Bedarfe konkretisiert und mit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen begonnen.

Entsprechend der 2020 veröffentlichten Nachhaltigkeitsagenda werden als weitere

Leistungsindikatoren Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen gemessen als Anteil grüner Objekte im Finanzierungsportfolio sowie die verursachten CO₂-Emissionen im Finanzierungsportfolio und die Transparenzquote bezogen auf die Energieeffizienzinformationen finanzierter Objekte und das Nachhaltigkeitsrating in die Steuerung einbezogen. In der Unternehmensstrategie ist zudem verankert, dass die strategischen Ziele der Berlin Hyp insbesondere auch durch die Entwicklung und Förderung nachhaltiger Produkte (zum Beispiel Green Building Finanzierungen und Green Bonds), durch das implementierte umfassende Nachhaltigkeits- und Umweltmanagementsystem sowie die Förderung des sozialen Engagements der Mitarbeiter unterstützt werden. Auch diese Ziele werden im künftigen ESG-Zielbild der Bank konkretisiert.

Eine detaillierte Berichterstattung zu Strategie, Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen zur Nachhaltigkeit erfolgte im Juni 2021 in dem nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) publizierten Nachhaltigkeitsbericht 2020.

Chancen-, Prognose- und Risikobericht

Chancen- und Prognosebericht

Der Prognosebericht sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Zwischenlagebericht gelesen werden. Die dargelegten Prognosen sind zukunftsgerichtete Aussagen. Sie basieren auf zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Erkenntnissen und Annahmen für künftige Ereignisse. Viele dieser Ereignisse unterliegen Faktoren, die sich außerhalb des Einflussbereiches der Berlin Hyp befinden.

Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit weiterhin noch nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft³

Gegenüber unseren im letztjährigen Prognosebericht abgegebenen Einschätzungen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2021 sehen wir momentan keinen Anlass für wesentliche Änderungen von Chancen und Risiken respektive wesentlicher positiver oder negativer Abweichungen der prognostizierten Entwicklung.

Die Weltwirtschaft hat ihren eingeleiteten Erholungskurs im ersten Halbjahr 2021 fortgesetzt. Die Dynamik des Wachstums erwies sich im ersten Halbjahr zwar etwas schwächer als erwartet. Jedoch ist davon auszugehen, dass im zweiten Halbjahr ein kräftiger Anstieg bevorsteht. Hierfür spricht der zunehmende Impffortschritt in den meisten Volkswirtschaften, eine absehbar bessere Verfügbarkeit von Impfstoffen in den Schwellenländern sowie eine geordnetere Versorgung mit Vorleistungsgütern und Rohstoffen für die produzierende Industrie. Letzteres sollte auch wieder zu einer Beruhigung der Preisentwicklung aufgrund des temporär knappen Angebots führen und damit auch die Inflationsentwicklung insgesamt etwas drosseln.

³ Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung: BMWi, EZB, CBRE, Colliers, IDW, IfW Kiel.

Im Euroraum wurden auf nationaler Ebene vielfältige finanzpolitische Maßnahmen bis weit in den Jahresverlauf 2021 verlängert oder gar neu aufgelegt. Darüber hinaus werden weitere finanzpolitische Impulse im Rahmen der Aufbau- und Resilienzfaszilität der EU ausgehen. Auch die Geldpolitik ist mindestens bis Jahresende stark expansiv ausgerichtet.

Für Deutschland gelten die vorgenannten begünstigenden Faktoren gleichermaßen. So wird Deutschland als produktionsorientierter Standort in besonderem Maße von einer Normalisierung in der Versorgung mit Rohstoffen und Vorleistungsgütern profitieren. Die Auftragslage liegt bereits schon wieder deutlich über Vorkrisenniveau. Ferner erhält die Wirtschaft einen großen Stimulus aus der Finanz- und Geldpolitik sowie der durch den Impffortschritt und des Abflauens des Infektionsgeschehens inzwischen möglichen Rücknahme restriktiver Eindämmungsmaßnahmen. Durch die Wiederbelebung der Dienstleistungsbranche werden die zu erwartenden Steigerungen der Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts nochmals in Form eines höheren privaten Konsums beschleunigt werden. Auch die Lage auf den Arbeitsmarkt wird sich dadurch merklich verbessern.

Für den restlichen Verlauf des Jahres ist dennoch zu erwarten, das temporäre Dämpfer durch aufkeimende Infektionswellen, mitunter mutationsbedingt, weiterhin auftreten werden. Sie stellen in Abhängigkeit ihres Ausmaßes auch die größten Risiken dar. Allerdings können sich dabei Chancen ergeben, sollten derartige Aufkommen neuer Infektionsgeschehen aufgrund verbesserter Durchimpfung der Bevölkerung und weiterer Anpassungen in der Arbeitswelt und im Lebensalltag künftig zügiger zurückgedrängt werden können als bisher. Auch könnten dann einerseits die Restriktionen in den Lockdowns schonender ausgestaltet werden und andererseits auch wieder schneller zurückgenommen werden – mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung.

Zu den hinzugetretenen inflationsbedingten Risiken besteht weiterhin das Risiko einer einsetzenden größeren Unternehmens- und Privatin insolvenzelle, sollten die wirtschaftlichen Einschränkungen doch noch einen größeren Schaden hinterlassen als bisher.

Annahmen zur Entwicklung der Branche

Die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken wird auch in der überschaubaren Zukunft expansiv bleiben und in weiterhin niedrigen und negativen Zinsen resultieren. Abhängig vom Voranschreiten der wirtschaftlichen Erholung könnten einzelne Maßnahmen des Quantitative Easing in der Eurozone, die bereits terminiert sind, ab dem nächsten Jahr beendet werden.

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2021 erfüllte aufgrund der Negativeinflüsse im Rahmen der dritten Pandemiewelle in den Wintermonaten 2021 zwar nicht die Erwartungen. Jedoch zeichnete sich bereits im zurückliegenden zweiten Quartal mit zunehmendem Impffortschritt und der schrittweisen Zurücknahme der Eindämmungsmaßnahmen eine Belebung am Immobilieninvestmentmarkt ab. Der aktuelle Lockerungskurs sowie die positive Frühjahrsprojektion zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung seitens der Bundesregierung mit einer Wachstumsaussicht von 3,5 Prozent im Jahr 2021 und 3,6 Prozent im Jahr 2022 lassen derzeit eine weitere Aufwärtsentwicklung der Transaktionsvolumina für realistisch erscheinen. Hierzu dürfte auch die weiterhin verfolgte Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank beitragen. Bezogen auf den Gewerbeimmobilienmarkt spricht neben der Erholung der Binnenwirtschaft und der privaten Konsumausgaben die Dealpipeline dafür, dass für das Gesamtjahr 2021 die Marke von rund 80 Mrd. € erneut erreicht oder übertroffen werden kann.

Die sonstigen Rahmenbedingungen und vor allem der Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt stellen die Branche vor weitere Herausforderungen. Die expansive Geldpolitik und die Niedrigzinsphase werden unverändert weiter anhalten. Auch der Margendruck bleibt spürbar.

Im Geschäftsbericht 2020 haben wir für 2021 ein deutlich reduziertes Neugeschäftsvolumen prognostiziert. Das kontrahierte Neugeschäft zum 30. Juni 2021 lag inklusive langfristiger Prolongationen bei 2,9 Mrd. €. Wir gehen für

das Gesamtjahr 2021 davon aus, dass das Neugeschäftsvolumen aufgrund der guten Entwicklung der Märkte annähernd auf dem Niveau des Jahres 2020 sowie oberhalb der erwarteten Höhe ausfallen wird.

Der Zinsüberschuss hat sich im ersten Halbjahr trotz der anhaltend niedrigen und flachen Zinskurve deutlich besser als im Vorjahr und über Plan entwickelt. Neben den aus dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände resultierenden zusätzlichen Zinserträge prägten vor allem die im Rahmen der TLTRO III-Geschäfte gewährten Zinsermäßigungen die Entwicklung. Der Zinsüberschuss sollte auch im weiteren Jahresverlauf deutlich über den bisherigen Erwartungen liegen.

Der Risikovorsorgesaldo des ersten Halbjahres konnte mit einem Nettoertrag von 2,5 Mio. €, der maßgeblich aus Wertpapierverkäufen resultiert, die Erwartungen übertreffen. Um mögliche aus der Covid-19-Pandemie erwachsende Kreditrisiken zu kompensieren, erfolgte im Vorjahr eine Aufstockung der Risikovorsorge um 65,4 Mio. €, insbesondere durch höhere Zuführungen zu den Vorsorge-reserven, die auch im ersten Halbjahr 2021 weiter gestärkt wurden. Bislang sind keine weiteren Kreditrisiken schlagend geworden, so dass sich der Risikovorsorgebedarf im weiteren Jahresverlauf günstiger als geplant entwickeln sollte. Allerdings sind die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Marktentwicklung und die Kapitaldienstfähigkeit der Kreditnehmer noch möglichen Volatilitäten ausgesetzt.

Für die kommenden Jahre sind sich weiter verschärfende regulatorische Vorgaben aus Basel IV und dem Capital/Output-Floor avisiert, die auch die Berlin Hyp belasten werden. Die Bank hat deshalb ihre Eigenkapitalbasis durch eine deutlich über Plan liegende Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB von 112,0 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) weiter gestärkt. Die harte Kernkapitalquote (CET 1) lag per 30. Juni 2021 bei 13,9 Prozent.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Immo-Produktpalette für Sparkassen ermöglichte es der Berlin Hyp auch unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie das gemeinsame Finanzierungsgeschäft mit Sparkassen fortzusetzen und ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe per

30. Juni 2021 zu steigern. Die Entwicklung des Verbundgeschäfts wird durch kundenorientierte Vertriebsstrukturen sowie durch die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands unterstützt.

Mit der 2020 für Sparkassen entwickelten Beteiligungs-Plattform „ImmoDigital“ folgt die Berlin Hyp darüber hinaus ihrem Anspruch, Wert schaffendes Mitglied für die S-Finanzgruppe zu sein. Per 30. Juni 2021 sind 47 Sparkassen Immo-Digital Nutzer. Über die zunächst nur für Immo-Aval-Transaktionen entwickelte Plattform wurden seit ihrer Inbetriebnahme im September 2020 sechs Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 668 Mio. € abgewickelt bzw. befinden sich noch in der Vermarktung. Aufgrund der positiven Resonanz hat die Berlin Hyp entschieden, bereits 2021 in die Weiterentwicklung der ImmoDigital-Plattform zu investieren. Mit dem neuen Release wird Sparkassen ab 2022 die vollständige Immo-Produktpalette über die Plattform angeboten werden. Damit sollen die – auf beiden Seiten – durch die Digitalisierung entstehenden Vereinfachungen in der operativen und prozessualen Abwicklung zügig auf das gesamte Produktspektrum ausgeweitet werden.

Die Bank hat auch im ersten Halbjahr 2021 ihr Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, konsequent weiterverfolgt. Im Kontext des eingeleiteten Zukunftsprozesses <next dimension berlin hyp> wurden die eingeleiteten Großprojekte zielstrebig vorangetrieben. Im Vordergrund steht hierbei im Rahmen der Umsetzung der IT-Strategie das Ziel einer durchgängig digitalen Plattform vom Erstkundenkontakt bis hin zum externen Reporting. Dabei spielen SAP HANA und hoch standardisierte Applikationen eine zentrale Rolle. Hieran angelehnt werden Kernprozesse der Bank weiter digitalisiert, um durch Prozessoptimierungen noch erfolgreicher im Kundengeschäft zu werden.

Der stabile Gesellschafterhintergrund ist auch weiterhin für die Berlin Hyp eine solide Basis zur Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Mit einer immer stärkeren Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe sowie der motivierten und erfahrenen Belegschaft sieht sich die Berlin Hyp in einem immer mehr herausfordernden Umfeld gut aufgestellt. Im Rahmen der Maßnahmen zur Optimierung der Personalinstrumente und der dadurch begonnenen Optimierung der

Allokation der Personalressourcen sollen die Fähigkeiten jedes einzelnen Mitarbeiters gefördert werden.

Die Rahmenbedingungen für die Gesamtwirtschaft, die Branche und damit auch für die Berlin Hyp bleiben trotz der sich aktuell abzeichnenden leichten Entspannung der Covid-19-Pandemie weiterhin sehr anspruchsvoll. Vor diesem Hintergrund stellen der grundsätzlich vorhandene starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, die anhaltende Niedrigzinsphase, das volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte ebenso wie die Notwendigkeit der Stärkung der Eigenmittel sowie weitere regulatorische Anforderungen unverändert Herausforderungen für die Berlin Hyp dar.

Auch unter Berücksichtigung der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten rezessiven Wirtschaftsentwicklung und den noch immer nicht abschließend einschätzbaren Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. möglichen wiederkehrenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten, geht die Berlin Hyp aber davon aus, dass sich die positive Entwicklung im Geschäft mit ihren Kunden grundsätzlich fortsetzt.

Die Berlin Hyp geht für 2021 daher davon aus, dass sich das Ergebnis vor Gewinnabführung deutlich über dem des Jahres 2020, und auch oberhalb der im letztjährigen Prognosebericht beschriebenen Erwartungen, liegen wird. Insofern wird eine Steigerung der Eigenkapitalrentabilität gegenüber dem Vorjahr erwartet.

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 2020.

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 für das

gebundene Kapital die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicher zu stellen.

Die Bank hat im Rahmen einer mindestens jährlich erfolgenden Risikoinventur folgende Risikoarten als wesentlich eingestuft: Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken), Marktpreisrisiken, operationelle Risiken und Liquiditätsrisiken. Sämtliche Risikolimits wurden im ersten Halbjahr 2021 eingehalten. Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2021 sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Darüber hinaus wurden auch alle regulatorischen Vorgaben eingehalten.

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 2021 alle ökonomischen und regulatorischen Limits eingehalten. Die Zahlungsfähigkeit der Bank war zu keiner Zeit gefährdet.

Die operative Stabilität der Bank war seit Beginn der Corona-Krise jederzeit gegeben. Wie in vielen anderen Banken wurde der Betrieb der Bank in weiten Teilen auf mobile Arbeitsplätze außerhalb der Büros verlagert. Hierdurch entstanden keinerlei Einschränkungen im operativen Betrieb. Darüber hinaus hat die Bank Regelungen zum Schutz der Mitarbeiter auf Grundlage der Vorgaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales festgelegt. Alle Mitarbeiter werden regelmäßig sensibilisiert und über die aktuellen Regelungen informiert. Es wurde allen Mitarbeitern der Berlin Hyp ein Impfangebot gemacht.

Die Bank hat im ersten Halbjahr die Analyse des Kreditportfolios aus dem vergangenen Jahr fortgeschrieben, um weiterhin zeitnah die potenziellen Auswirkungen der Pandemie auf das Kreditportfolio der Bank abzuschätzen. Die Analyse von rund 200 Einzelengagements umfasst neben kurz- und langfristigen Szenariorechnungen auch für ausgewählte Einzelengagements Kundenbefragungen. Im Ergebnis der detaillierten Bottom-up und Top-Down Analysen wurden bestimmte Assetklassen als stärker

betroffen identifiziert als andere, wie z.B. Warenhäuser, und Einkaufszentren im Segment der Einzelhandelsimmobilien sowie die Hotelimmobilien. Dennoch haben sich unverändert bisher keine nennenswerten Effekte für das Portfolio gezeigt. Im ersten Halbjahr 2021 hat es keine Corona-bedingten Kreditausfälle im Portfolio der Bank gegeben. Die Analysen zeigen zudem, dass bisher keine besonderen Risiken in Einzelengagements der Bank erkennbar sind. Die Bank hat Maßnahmen initiiert, um potenzielle Bonitätsverschlechterungen in Einzelengagements frühzeitig erkennen zu können. Die Analyse des Kreditportfolios wurde ergänzt durch Corona-spezifische Stresstests, durch die mögliche Auswirkungen adverser Entwicklungen untersucht wurden.