

Pressemitteilung vom 25. März 2025

Berlin Hyp mit starker Performance im Geschäftsjahr 2024

- Neugeschäftsvolumen legt gegenüber dem Vorjahr auf 6,9 Mrd. Euro zu
- Ergebnis im operativen Geschäft deutlich über Vorjahr; integrationsbedingte Einmaleffekte sorgen zusätzlich für Ergebnissprung
- Digitalisierung von Kernprozessen und Modernisierung von Systemen vorangetrieben
- Zusammenarbeit mit Sparkassen weiter ausgebaut
- Prozess zur Positionierung der Berlin Hyp als Kompetenzzentrum für Gewerbliche Immobilienfinanzierung in der LBBW geht planmäßig voran

Die Berlin Hyp hat im Geschäftsjahr 2024 ihre Relevanz am Markt ausgebaut und ihre Ertragskraft im operativen Kerngeschäft deutlich gesteigert. Mit einem Anstieg des Neugeschäftsvolumens sowie der konsequenten Weiterentwicklung strategischer Projekte hat die Bank ihre Position als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland gestärkt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern hat sich im Vergleich zu 2023 mehr als vervierfacht. Der Ergebnissprung auf 527,0 Mio. Euro geht auf die Steigerung des operativen Ergebnisses sowie auf die Auflösung von Vorsorgereserven im Zusammenhang mit der Integration der Berlin Hyp in die LBBW zurück. Doch auch ohne diesen Einmaleffekt lag das Vorsteuerergebnis 2024 deutlich über dem Vorjahreswert. Insbesondere der Zinsüberschuss legte merklich zu. Zudem hat die Berlin Hyp ihre Rolle als Vorreiterin bei Nachhaltigkeit weiter ausgebaut.

„In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld hat die Berlin Hyp einmal mehr ihr Potenzial, ihre Ertragskraft und die Stabilität unter Beweis gestellt“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. „Die Zinssenkungen der EZB hatten einen belebenden Effekt auf die Transaktionsmärkte und sorgten für eine Stabilisierung bei den Bewertungen. Gleichzeitig drückten die schwache wirtschaftliche Entwicklung und das unsichere politische Umfeld auf die Investitionsbereitschaft, gerade im deutschen Markt. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und vor dem Hintergrund der zusätzlichen Aufgaben im Zuge der Bündelung aller Aktivitäten der LBBW in der gewerblichen Immobilienfinanzierung unter der Marke Berlin Hyp, sind wir mit den Resultaten bei Neugeschäft und Ergebnis sehr zufrieden. Mein Dank gilt allen Mitarbeitenden der Berlin Hyp, die mit ihrem Engagement dazu beigetragen haben.“

Das 2024 realisierte Neugeschäft im Volumen von 6,9 Mrd. Euro (2023: 6,5 Mrd. Euro) verteilt sich auf neue Finanzierungen in Höhe von 2,6 Mrd. Euro und Prolongationen in Höhe von 4,3 Mrd. Euro (2023: 2,9 Mrd. bzw.

3,6 Mrd. Euro). Deutschland blieb mit einem Anteil von 66 Prozent der wichtigste Markt im Neugeschäft der Berlin Hyp; die internationalen Märkte (v.a. Niederlande, Polen und Frankreich) gewannen aufgrund der früheren Belebung des Transaktionsgeschehens gegenüber dem Vorjahr leicht an Bedeutung.

Vom Neugeschäft realisierte die Berlin Hyp 1,2 Mrd. Euro gemeinsam mit Verbundpartnern; im Jahr 2024 bestand mit 179 Sparkassen eine aktive Geschäftsbeziehung, wovon deutlich mehr als die Hälfte die Plattform „ImmoDigital“ genutzt haben, welche ihnen einen einfachen und unkomplizierten Zugang zu den Finanzierungs-Beteiligungsangeboten der Berlin Hyp ermöglicht.

Die Arbeiten zum Aufbau eines Kompetenzzentrums gewerbliche Immobilienfinanzierung der LBBW unter der etablierten Marke Berlin Hyp sowie zur Integration von Corporate-Center-Funktionen in die LBBW sind 2024 spürbar vorangeschritten. Der Prozess verläuft planmäßig.

Zu den Ergebniskomponenten im Einzelnen

Zinsüberschuss signifikant gesteigert

Der Zinsüberschuss stieg um 61,0 Mio. Euro auf 559,3 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren der Anstieg der Hypothekendarlehensbestände sowie Erträge aus der Zinsbuchsteuerung. Der Provisionsüberschuss lag bei 16,3 Mio. Euro (2023: 18,2 Mio. Euro) und korrespondiert mit der kontrahierten Neugeschäftsentwicklung.

Verwaltungsaufwand leicht erhöht

Der Verwaltungsaufwand belief sich auf 215,1 Mio. Euro (2023: 207,0 Mio. Euro). Ursächlich hierfür waren gestiegene Personalaufwendungen (97,3 Mio. Euro nach 93,7 Mio. Euro) und integrationsbedingt erhöhte Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter (22,7 Mio. Euro nach 13,5 Mio. Euro). Demgegenüber sanken die anderen Verwaltungsaufwendungen von 99,8 Mio. Euro auf 95,1 Mio. Euro, vorrangig durch den Wegfall der Bankenabgabe (2023: 16,4 Mio. Euro).

Risikovorsorge durch Auflösung von Vorsorgereserven geprägt

Die Nettoauflösung von Risikovorsorge im Kreditgeschäft betrug 165,3 Mio. € (2023: Nettozuführung 152,1 Mio. €) und resultiert maßgeblich aus der im Zuge der anstehenden Integration der Berlin Hyp in die LBBW erfolgten Auflösung gebildeter Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB. Die Entwicklung der Immobilienmärkte erforderte in einzelnen Fällen Einzelwertberichtigungen. Diese lagen in Summe im niedrigen zweistelligen Millionenbereich und damit deutlich unter dem Vorjahr. Das Bewertungsergebnis im Wertpapiergeschäft lag bei einem Aufwand von 2,4 Mio. Euro (2023: Ertrag 16,8 Mio. Euro).

Fonds für allgemeine Bankrisiken unverändert

Aufgrund der ausreichend bemessenen regulatorischen Kapitalausstattung hat die Bank keine weiteren Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen. Der Fonds dotiert unverändert mit 800,0 Mio. Euro.

Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung deutlich gestiegen

Die Bank weist unter Berücksichtigung der im Zuge der anstehenden Integration erfolgten vollständigen Auflösung der Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB ein Vorsteuerergebnis von 527,0 Mio. € aus. Dies entspricht einem Anstieg von 403,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahresergebnis. Der Ertragssteueraufwand für 2024 betrug 82,3 Mio. Euro (2023: 48,9 Mio. Euro) und die Gewinnabführung an den Konzern 444,7 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss des Vorjahres lag bei 75,0 Mio. Euro.

Weitere Kennzahlen

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Jahresultimo 2023 um 0,9 Mrd. Euro auf 36,4 Mrd. Euro gestiegen. Die Kapitalquoten lagen bei 14,2 Prozent für die harte Kernkapitalquote und bei 15,1 Prozent für die Gesamtkapitalquote.

Die Cost-Income-Ratio betrug 37,1 Prozent (2023: 40,0 Prozent).

Ausblick

Für 2025 wird erwartet, dass die globale Wirtschaft weiterhin stabil wächst, jedoch langsamer als zuvor. In Deutschland ist mit einem Stagnationsjahr zu rechnen. Neben strukturellen Problemen der deutschen Wirtschaft wirken sich die anhaltende geopolitische Unsicherheit und die Veränderungen der Zinslandschaft bremsend aus.

Trotz des daher weiterhin herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfelds sowie der anspruchsvollen regulatorischen Anforderungen rechnet die Berlin Hyp für 2025 damit, dass das Neugeschäft über dem des Jahres 2024 liegen wird. Für den Immobilieninvestmentmarkt erwartet sie eine leichte Belebung, u.a. weil voraussichtlich wieder mehr institutionelles Kapital an den Markt zurückkehren wird.

Voraussichtlich im August wird die Zusammenführung der Berlin Hyp mit der gewerblichen Immobilienfinanzierung der LBBW abgeschlossen sein. Alle Aktivitäten der LBBW in der gewerblichen Immobilienfinanzierung werden unter der Marke Berlin Hyp gebündelt. Mit dieser Neuaufstellung werden Kunden auf die gemeinsame Expertise in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zugreifen können. Zugleich steht ihnen das volle Leistungsangebot der Universalbank LBBW zur Verfügung. „Mit der neuen Berlin Hyp entsteht ein führendes Kompetenzzentrum für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Europa. Getreu der Maßgabe ‚kraftvoll im Markt und für unsere Kunden‘ wollen wir die neue Größe, Marktdurchdringung und Flexibilität der Berlin Hyp – kombiniert mit dem breiten Produktangebot der LBBW – nutzen, um für unsere Kunden und unsere Partner bei den Sparkassen noch mehr möglich zu machen“, sagt Sascha Klaus. „Die nächsten Monate werden im Zeichen des Aufbaus der „neuen“ Berlin Hyp stehen.“

Ertragsentwicklung	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zins- und Provisionsüberschuss	575,6	516,5	59,1	11,4
Zinsüberschuss	559,3	498,3	61,0	12,2
Provisionsüberschuss	16,3	18,2	-1,9	-10,4
Verwaltungsaufwendungen	215,1	207,0	8,1	3,9
Personalaufwand	97,3	93,7	3,6	3,8
andere Verwaltungsaufwendungen	95,1	99,8	-4,7	-4,7
davon Aufwand Bankenabgabe	0,0	16,4	-16,4	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	22,7	13,5	9,2	68,1
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	4,7	1,2	3,5	-
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	365,2	310,7	54,5	17,5
Risikovorsorge	162,9	-135,3	298,2	-
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	165,3	-152,1	317,4	-
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	-2,4	16,8	-19,2	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	528,1	175,4	352,7	-
Finanzanlageergebnis	-1,0	-1,4	0,4	-28,6
Fonds für allgemeine Bankrisiken Zuführung (+) bzw. Auflösung (-)	0,0	50,0	-50,0	-
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	527,0	123,9	403,1	-
Ertragsteuern ("+" = Ertrag)	82,3	48,9	33,4	68,3
Gewinnabführung	444,7	0,0	444,7	-
Jahresüberschuss	0,0	75,0	-75,0	-

Pressekontakt

Nicole Hanke
 Leiterin Kommunikation und Marketing
 T 030 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist 100%ige Tochter der LBBW und auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Außerdem stellt sie den deutschen Sparkassen ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt nimmt sie eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte ein. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes mitzuverantreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 155 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.