

Jahresbericht 2020

# Vorwort des Vorstands

## Liebe Leserinnen und Leser,

im Jahr 2020 ist die Welt quasi ohne Vorankündigung aus der Bahn geworfen worden. Die Corona-Pandemie erreichte Europa und rüttelte unseren Arbeitsalltag und unsere Gewohnheiten gehörig durcheinander. 2020 war eine Bewährungsprobe für Wirtschaft und Gesellschaft, für jedes Unternehmen und jeden Einzelnen. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen sind deutlich spürbar, die langfristigen Auswirkungen aber noch immer kaum absehbar.

Pandemiebedingt brach die Wirtschaftsleistung in Deutschland massiv ein. Dennoch trugen das anhaltende Niedrigzinsumfeld, der Mangel an Anlagealternativen und die hohe Liquidität zu einer bemerkenswerten Stabilität des Immobilienmarkts bei. Von dieser Marktstabilität profitierte auch die Berlin Hyp.

Die Bank hat in diesem schweren Jahr einmal mehr gezeigt, wie anpassungsfähig sie ist. Als sich Anfang März die Zeichen verdichteten, dass das Infektionsgeschehen in Deutschland sehr dynamisch werden würde, haben wir innerhalb weniger Tage fast 90 Prozent der Belegschaft ins mobile Arbeiten „verabschiedet“. Alle Systeme und Kernprozesse der Bank funktionierten vom ersten Tag an durchgängig einwandfrei, die operative Stabilität war zu jeder Zeit gewährleistet. Die hohen Investitionen, die die Bank in den vergangenen Jahren in ihre IT-Infrastruktur und die Modernisierung der Kernprozesse getätigt hat, haben sich ausgezahlt. Auch das Geschäftsjahr der Berlin Hyp verlief erfreulich und übertraf die zum Ende des ersten Quartals gedämpften Erwartungen deutlich:

Das Darlehensneugeschäft lag mit 6,7 Mrd. Euro (inklusive Prolongationen in Höhe von 1,0 Mrd. Euro) zwar unter dem hervorragenden Vorjahresergebnis (2019: 7,3 Mrd. Euro inklusive Prolongationen in Höhe von 1,0 Mrd. Euro), aber dennoch über den getroffenen Annahmen. Besonders erfreulich ist es, dass es der Bank gelungen ist, ihr zinstragendes Kundengeschäft um 2,0 Mrd. Euro auf 24,4 Mrd. Euro (2019: 22,4 Mrd. Euro) auszuweiten.

Überaus erfolgreich war die Bank auch am Kapitalmarkt. Die Berlin Hyp gilt hier als solider und verlässlicher Emittent und wurde mit drei weiteren Green-Bonds ihrem Ruf als Vorreiter und Innovator einmal mehr gerecht (mehr dazu [hier](#)).

Das Wichtigste ist allerdings, dass wir noch keine schlagenden Kreditrisiken in unseren Büchern verzeichnen.

Diese gute Performance der Bank nutzen wir, um uns auch für die kommenden Jahre wetterfest zu machen. Dazu gehört, die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken und den Puffer für Risiken auszubauen. Neben der Vorsorge für die aus der Corona-Pandemie erwachsenden latenten Risiken hat die Bank daher auch den Fonds für allgemeine Bankrisiken erneut mit 70 Mio. Euro (2019: 90 Mio. Euro) weiter gestärkt.

Stabilität und Resilienz sicherzustellen, waren 2020 die Leitlinien unseres Handels. Mit ihnen sind wir bislang gut durch diese schwierige Zeit gekommen.

Die Auswirkungen und Dauer des zweiten Lockdowns, der holperige Impfstart in fast ganz Europa und die Gefahr einer dritten Infektionswelle lassen aktuell befürchten, dass 2021 unter Umständen noch herausfordernder wird als das hinter uns liegende Jahr. Stabilität und Resilienz sicherzustellen, werden daher auch 2021 die Leitlinien unseres Handelns sein.

Unserem Zukunftsprozess kommt daher eine besondere Bedeutung zu: Kultur und Organisation sind die Basis, eine moderne IT unser technisches Rückgrat, unsere Nachhaltigkeitsagenda der strategische Schwerpunkt.

Unsere Großprojekte werden wir konsequent vorantreiben. Parallel erproben wir weiter neue Formen des Arbeitens in unseren Zwischenquartieren, um beim Bau unserer neuen Zentrale (mehr dazu [hier](#)) die für uns beste Arbeitsumgebung zu ermitteln. All das macht unsere Berlin Hyp fit für die Zukunft.

Immobilien werden auch im kommenden Jahr „der“ Stabilitätsanker sein (mehr dazu [hier](#)). Dennoch wird es in einzelnen Asset-Klassen zu Marktkorrekturen kommen. Werden Unternehmen künftig weniger Büroflächen benötigen, weil ihre Mitarbeiter zu großen Teilen mobil arbeiten? Oder sogar mehr Flächen, weil großzügige Abstandsregeln beachtet werden sollen? Kaufen die Menschen künftig vor allem online ein? Brauchen wir andere Logistik-Flächen, weil sich Lieferketten und Warenströme verändern? Auf diese und andere Fragen lassen sich noch keine endgültigen Antworten geben. Sicher ist aber, dass es zu strukturellen Anpassungen kommen wird.

Weitere Herausforderungen für den Immobiliensektor erwachsen aus den Klimazielen der Bundesregierung und dem EU-Aktionsplan, die eine klare Transformation des Immobiliensektors erforderlich machen. Die Berlin Hyp schreibt auch ihre eigenen Klimaziele groß (mehr dazu [hier](#)) und wird mit einer Ausweitung ihres Produktangebots ihren aktiven Beitrag zur stärkeren Verankerung von Klimaschutzzielen am Immobilien- und Finanzierungsmarkt leisten.

Unsere Immobilien-Kompetenz soll auch innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter ausgebaut werden. Mit einem passgenauen Produkt- und Dienstleistungsangebot wollen wir ein wertvoller Partner für den Finanzverbund sein.

2020 haben wir unsere neue Online-Plattform ImmoDigital exklusiv für Sparkassen entwickelt und an den Markt gebracht. Ende des Jahres hatten wir hierüber die erste Transaktion vollständig digital abgewickelt und sind aufgrund des guten Feedbacks positiv gestimmt, dass in 2021 noch einige folgen. Ziel ist es, alle seitens der Berlin Hyp entwickelten Beteiligungsformate aus der Immo-Produktreihe digital abzuwickeln.

Und auch für unsere Kunden wollen wir weiterhin ein verlässlicher Partner sein: Kompetent und vernetzt, nachhaltig und inspirierend (mehr dazu [hier](#)). Gemeinsam mit Ihnen wollen wir nach Lösungen für Ihre Projekte und Vorhaben suchen. Denn diese Partnerschaft ist unser Fundament, auf dem alles fußt.

Mit herzlichen Grüßen



**Sascha Klaus**  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Stuwe**  
Vorstand

Um eine leichtere Lesbarkeit zu ermöglichen, wird – wie überwiegend üblich – die männliche Form verwendet, wobei selbstverständlich alle Geschlechter einbezogen sind.