

Jahresbericht 2021

Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

die Berlin Hyp hat sich auch im Jahr 2021 in einem herausfordernden Marktumfeld bewegt. Die anhaltend niedrigen Zinsen, der intensive Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sowie weiterhin hohe und wachsende regulatorische Anforderungen setzten die Rahmenbedingungen. Und selbstverständlich haben die Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen und Belastungen auch unsere Arbeit maßgeblich geprägt. Gleichzeitig haben sich die Immobilienmärkte insbesondere in den Assetklassen, auf denen der Fokus der Berlin Hyp liegt, bemerkenswert robust präsentiert.

Angesichts des fordernden Umfelds macht uns die positive Entwicklung unserer wesentlichen Geschäfts- und Ergebniskennzahlen stolz. Die Berlin Hyp hat 2021 ihr Neugeschäftsvolumen auf 7,1 Mrd. € gesteigert. Damit haben wir nicht nur den Vorjahreswert klar übertroffen, sondern lagen auch über den ursprünglichen Planungen und unserer Prognose. Das Wachstum geht dabei ausschließlich auf den Abschluss von „echtem“ Neugeschäft zurück; während das Volumen der Prolongationen im Vorjahresvergleich unverändert blieb.

Besonders erfreulich ist, dass wir unsere Beziehungen zu den Mitgliedsinstituten der Sparkassen-Finanzgruppe auch in diesem Jahr weiter ausbauen konnten. Zum Jahresende unterhielten wir mit mehr als 160 Sparkassen aus ganz Deutschland eine aktive Geschäftsbeziehung, das waren 10 mehr als ein Jahr zuvor. Insbesondere mit unserer neuen Produktplattform ImmoDigital haben wir neue Partner aus dem Verbund gewonnen. Auch das Volumen des insgesamt mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts stieg 2021 deutlich an und erreichte mit 1,8 Mrd. Euro nahezu wieder den Wert aus dem Jahr vor der Covid-Pandemie. Damit hat die Berlin Hyp ihre Position als Kompetenzzentrum für gewerbliche Immobilienfinanzierungen innerhalb der Gruppe und als Partnerin der Sparkassen abermals gestärkt.

Auch haben wir im vergangenen Jahr die positive Ertragsentwicklung genutzt, unsere Risikopuffer weiter zu stärken. Der entsprechende Fonds für allgemeine Bankrisiken dotierte zum Bilanzstichtag mit 675,0 Mio. €, das waren 187,0 Mio. € mehr als ein Jahr zuvor.

Neue Akzente konnten wir mit unseren Emissionen setzen. So haben wir als erste Bank der Welt einen Sustainability-Linked Bond (SLB) erfolgreich am Markt platziert und unsere Nachhaltigkeits- und Klimaziele direkt mit unserer Refinanzierung verknüpft.

Mehr als 7 Jahre, nachdem die Berlin Hyp den ersten „Grünen Pfandbrief“ emittiert hat, war sie damit erneut Pionierin im Bereich nachhaltiger Finanzierungen und Investitionen.

Unsere Position als Vorreiterin bei nachhaltigen Finanzierungen und entsprechenden Refinanzierungslösungen werden wir ausbauen. Dabei verstehen wir „nachhaltig“ im breiten Sinne und nehmen neben der ökologischen auch die soziale Komponente in den Blick.

2021 hat die Berlin Hyp für die weitere Entwicklung der Bank und ihres Portfolios ihre Nachhaltigkeitsagenda ausgeweitet und ein darauf aufbauendes anspruchsvolles ESG-Zielbild der Öffentlichkeit präsentiert.

Es wird ein wichtiges Thema der Zukunft sein, sich mit sozialen Aspekten in der Immobilienfinanzierung auch produktseitig auseinander zu setzen und dabei insbesondere Möglichkeiten zur Förderung bezahlbaren Wohnens auszuloten. Social Bonds können hier eine sinnvolle Ergänzung sein. Wir als Berlin Hyp beschäftigen uns daher bereits seit einiger Zeit mit entsprechenden Aktiv- wie Passivprodukten und sind zuversichtlich, unsere Lösungen zeitnah präsentieren zu können.

Die zweite wesentliche Stoßrichtung unserer strategischen Weiterentwicklung bleibt die umfassende Digitalisierung der Bank. Wir arbeiten daran, die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen. Die Verfahren zur Portfoliosteuerung wurden weiter verfeinert, die Kreditantragstrecke verläuft zunehmend digital und im Verbundgeschäft gewinnt unsere Plattform ImmoDigital immer mehr Partner. In diese Richtung werden wir weitergehen, um schneller und gezielter auf die Wünsche des Kunden eingehen zu können.

Der strategische Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit verbindet die Berlin Hyp mit der Landesbank Baden-Württemberg. Die Berlin Hyp wurde am 26. Januar 2022 an die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) veräußert. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt der kartellrechtlichen Genehmigung und muss noch von den zuständigen Gremien der Sparkassenorganisation genehmigt werden. Das Closing der Transaktion ist für den Sommer geplant. Als Tochtergesellschaft der LBBW werden wir als Berlin Hyp unsere Stärken und Kompetenzen in die Gruppe einbringen und weiterhin als eigenständige starke Marke am Markt auftreten. Durch das Andocken an die größte deutsche Landesbank ergeben sich für unsere Kund*innen vielfältige Chancen, da sie künftig vom Produktportfolio einer führenden Universalbank profitieren können.

Schon die ersten Gespräche haben gezeigt, dass es über Digitalisierung und Nachhaltigkeit hinaus viele weitere Gemeinsamkeiten zwischen LBBW und Berlin Hyp gibt. Auch menschlich und kulturell passen beide sehr gut zusammen. Das macht Lust auf mehr – deshalb freuen wir uns auf die Zusammenarbeit mit unseren neuen Kolleg*innen und darauf, gemeinsam mit ihnen einen neuen nationalen Champion der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu bauen.

Insgesamt wird das laufende Jahr nicht weniger fordernd als das vergangene sein. Die Pandemie wird uns zumindest in den kommenden Monaten weiter beschäftigen; beim Klimaschutz wird es darauf ankommen, möglichst bald die Weichen zu stellen, um Wirtschaft und Gesellschaft tatsächlich auf den ambitionierten Reduktionspfad bei den Emissionen zu bringen. Und das alles gilt es in einem geopolitischen Umfeld zu leisten, in dem der Frieden in Europa erstmals seit Jahrzehnten ernsthaft gefährdet ist.

Wie sich all das auf die Immobilienmärkte in Europa im Detail auswirken wird, ist schwer zu prognostizieren. Wir sind aber überzeugt davon, dass gerade bei der grünen Transformation und bei der Digitalisierung trotz aller Aufgaben und Probleme die Chancen überwiegen. Vor allem für Akteure, die sich der Herausforderung stellen und aktiv an ihrer Bewältigung mitarbeiten. Daher gehen wir davon aus, dass 2022 unterm Strich erneut ein gutes Jahr für unsere Bank werden wird.

Mit herzlichen Grüßen



Sascha Klaus
Vorstandsvorsitzender



Maria Teresa Dreö-Tempsch
Vorstand



Alexander Stuwe
Vorstand

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