

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Freunde der Berlin Hyp,

Deutschland im Sommer 2023: Die Wirtschaft tritt auf der Stelle, der Standort und seine Unternehmen verlieren im internationalen Wettbewerb an Boden. Die Energiewende stockt, die lange nicht konsequent angegangenen Probleme in der öffentlichen Infrastruktur werden immer mehr spür- und sichtbar. In der Politik scheint die Aufbruchstimmung nach dem Start der Ampel-Koalition endgültig verfliegen zu sein.

Auch am Immobilienmarkt dominieren die Moll-Töne: Die Zinssteigerungen und die unsichere Wertentwicklung halten die Transaktionsmärkte in der Wartschleife gefangen. Der Einbruch bei Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungssektor lässt alle wohnungspolitischen Ziele Makulatur werden. Verpatzte Gesetzesvorhaben wie beim Thema Heizung verunsichern Mieter, Eigentümer und Unternehmen.

Was tun? Sicher ist es richtig, Fehler und Schwachstellen zu analysieren und auf Verbesserung zu drängen. Geht es um den Immobiliensektor, existieren gerade bei den regulatorischen Rahmenbedingungen viele Baustellen. Planungs- und Genehmigungsprozesse dauern zu lange, von einer digitalisierten und damit effizienten Verwaltung sind wir weit entfernt. Gleichzeitig sind immer neue und umfassendere Standards und Vorgaben wesentliche Kostentreiber am Bau. Hier muss Deutschland besser werden.

Zugleich darf diese Auflistung nicht darüber hinwegtäuschen, dass der wesentliche Impuls zur Veränderung für den Immobiliensektor aus der Branche selbst kommen muss. Die Aufgaben, vor denen der Immobiliensektor steht, sind groß. Die Transformation in Richtung eines klima- und ressourcenschonenden Gebäudebestands, die Digitalisierung von Prozessen, die Ausrichtung von Gebäuden auf veränderte Lebens- und Arbeitsgewohnheiten: das alles duldet keinen Aufschub. Wir alle müssen bei der Transformation das Tempo hochhalten.

Das gilt auch für uns. Die Berlin Hyp hat das Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer in Deutschland zu sein. Diesem Anspruch wollen wir gerecht werden: bei unseren Produkten und Leistungen, in unseren Strukturen und Prozessen und im Arbeitsumfeld, das wir bieten.

Auf diesem Weg sind wir 2023 weiter vorangekommen. Auf der Produkt- und Leistungsebene spiegelt sich das unter anderem im fortlaufenden Ausbau unseres Angebots bei ESG-Finanzierungen. So haben wir im Sommer 2023 unseren Social Loan an den Markt gebracht. Das neue Produkt dient der Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland sowie den Niederlanden. Es adressiert damit eine der wesentlichen sozialen Aufgaben, bei denen die Immobilienbranche als Lösungsanbieter gefragt ist. Auf der Passivseite haben wir zu Jahresanfang die erste ESG Dual Tranche, bestehend aus einem Social und einem Green Bond, am europäischen Kapitalmarkt platziert. Damit ist die Berlin Hyp einmal mehr ihrer Pionierstellung bei nachhaltigen Refinanzierungsformen gerecht geworden. Gleichzeitig hat die Berlin Hyp im ersten Halbjahr das interne Projekt „Dekarbonisierungspfad“ ihrer finanzierten Emissionen weiter vorangetrieben und erstmalig ihren Dekarbonisierungspfad per 30.06.2023 veröffentlicht. Die finanzierten Emissionen liegen mit 30,77kg pro qm p.a. deutlich unterhalb der CRREM-Referenzwerte.

Auch die Digitalisierung unserer Prozesse und unseres Angebots geht weiter voran. Ein aktuelles Beispiel ist die Anwendung „KYC Digital“ für die erstmalige Legitimation und Identifikation von Kunden, die in Betrieb genommen wurde. Ein Weiteres ist der Ausbau unserer ImmoDigital-Palette. Sie verschafft Sparkassen einen effizienten und einfachen Zugang zu Beteiligungsangeboten der Berlin Hyp. Überhaupt haben wir unsere Verankerung in der Sparkassen-Gruppe weiter gestärkt: Zur Jahresmitte hatte die Berlin Hyp mit 172 Sparkassen eine Geschäftsbeziehung.

Was die Weiterentwicklung des Arbeitsumfelds angeht, freuen wir uns, dass der Neubau unserer Unternehmenszentrale B-One mehr und mehr Gestalt annimmt. B-One wird hochmoderne und attraktive Arbeitsplätze bieten und setzt auch in ökologischer Hinsicht Maßstäbe. Letzteres betrifft den Bau ebenso wie den Betrieb des Gebäudes.

Die Berlin Hyp ist einer der führenden Immobilienfinanzierer Deutschlands. Und über das Zusammenspiel mit unserer Muttergesellschaft LBBW erhöhen wir unsere Relevanz und Marktdurchdringung weiter. Vor etwas mehr als einem Jahr wurde das Andocken der Berlin Hyp an die LBBW vollzogen; seitdem nimmt die Zusammenarbeit an vielen Stellen immer weiter Form an. Beide Marken entfalten dabei mit ihrem weiterhin eigenständigen Auftritt ihr Potenzial.

Wie groß Substanz und Potenzial der Marke Berlin Hyp ist, davon legt die Auszeichnung „stärkste Marke“ mit dem European Real Estate Brand Award 2023 in der Kategorie Banken Zeugnis ab.

Angesichts des herausfordernden Marktumfelds zeigt die operative Geschäftsentwicklung der Bank im ersten Halbjahr 2023 ein zufriedenstellendes Ergebnis: Ein im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres deutlich höheres Vorsteuerergebnis sowie eine den Erwartungen entsprechende Entwicklung im Neugeschäft zeigen, dass die Berlin Hyp gut auf Kurs ist. Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten langfristigen Prolongationen im ersten Halbjahr mit 2,4 Mrd. Euro unter dem Niveau aus dem sehr erfolgreichen Vergleichszeitraum 2022 von 3,1 Mrd. Euro. Angesichts der anhaltenden Unsicherheit und des deutlich rückläufigen Transaktionsvolumens entsprach diese Entwicklung unseren Erwartungen.

Unser Kreditportfolio präsentiert sich insgesamt robust. Allerdings tragen auch wir der Marktentwicklung Rechnung in Form einer im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöhte

Kreditrisikovorsorge. Gleichzeitig haben wir den Fonds für allgemeine Bankrisiken weiter aufgestockt. Er beträgt nun 775,0 Mio. Euro.

Es wird nach unserer Einschätzung noch etwas dauern, bis sich ein neues Gleichgewicht einstellt, auf dessen Boden sich Transaktionsmärkte und auch der Neubau wieder beleben können. Dementsprechend erwarten wir für das Gesamtjahr 2023 ein Neugeschäftsvolumen, das unter dem sehr guten Wert des Vorjahres liegen wird. Beim Vorsteuerergebnis gehen wir unverändert von einem Anstieg aus.

Das Umfeld für gewerbliche Immobilieninvestitionen wird auch in den kommenden Monaten herausfordernd bleiben. Das wird es sicher nicht einfacher machen, die richtigen Antworten auf die eingangs beschriebenen Herausforderungen zu finden. Aber ich bin überzeugt, dass in der Branche genügend Innovationskraft und unternehmerisches Potenzial genau dafür steckt.

Lassen Sie uns alle gemeinsam daran arbeiten.

Mit herzlichen Grüßen



Sascha Klaus



Maria Teresa Dreio-Tempsch



Alexander Stuwe

Berlin, im September 2023