

This document constitutes a supplement pursuant paragraph 16 German Securities Prospectus Act (Wertpapierprospektgesetz) (the “**Supplement**”) to two base prospectuses of Berlin Hyp AG: (i) the base prospectus in respect of non-equity securities within the meaning of Art. 22 sub-paragraph 6(4) of the Commission Regulation (EC) No. 809/2004 of 29 April 2004, as amended (the “**Commission Regulation**”) and (ii) the base prospectus in respect of Pfandbriefe (non-equity securities within the meaning of Art. 22 sub-paragraph 6(3) of the Commission Regulation) (together the “**Base Prospectus**” or the “**Prospectus**”)

Supplement to the Base Prospectus
Dated 07 August 2014

This Supplement is supplemental to, and must be read in conjunction with the Base Prospectus dated 21 March 2014 and the Supplement dated 07 April 2014.

Berlin Hyp

Berlin Hyp AG
Berlin, Federal Republic of Germany

€ 25,000,000,000
Offering Programme
(the “**Programme**”)

Berlin Hyp AG (“**Berlin Hyp**”, “**Berlin Hyp AG**”, the “**Bank**” or the “**Issuer**”) has requested the Federal Financial Supervisory Authority (*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht*) (the “**BaFin**”) in its capacity as the competent authority under the German Securities Prospectus Act (*Wertpapierprospektgesetz*) (the “**WpPG**”) to (i) approve this Supplement and (ii) provide the competent authorities in the Grand Duchy of Luxembourg, the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, the Republic of Ireland, the Italian Republic and the Republic of Austria with a certificate of such approval attesting that the Supplement has been drawn up in accordance with the WpPG implementing the EU Prospectus Directive into German law (the “**Notification**”). Approval by the BaFin means the positive decision on the Issuer’s request regarding the examination of the Supplement’s completeness, including the coherence and comprehensibility of the provided information. The Issuer may request the BaFin to provide competent authorities in additional host Member States within the European Economic Area with a Notification.

This Supplement will be published in the same way as the Base Prospectus in electronic form on the website of the Issuer (www.berlinhyp.de). It is valid as long as the Base Prospectus is valid.

RESPONSIBILITY STATEMENT PURSUANT TO § 5(4) SECURITIES PROSPECTUS ACT (WERTPAPIERPROSPEKTGESETZ – WpPG)

Berlin Hyp AG, with its registered office in Berlin, is solely responsible for the information given in this Supplement. The Issuer hereby declares that, to the best of its knowledge, the information contained in this Supplement is in accordance with the facts and no material circumstances have been omitted.

IMPORTANT NOTICE

Terms defined or otherwise attributed meanings in the Base Prospectus have the same meaning when used in this Supplement. All references to Berlin-Hannoversche Hypothekenbank Aktiengesellschaft in the Prospectus (as supplemented) shall be read and construed as reference to Berlin Hyp AG.

This Supplement shall only be distributed in connection with the Base Prospectus.

The Issuer will confirm to the Dealers that the Base Prospectus (as supplemented) contains all information which is material in the context of the Programme and the issue and offering of Notes thereunder, that the information contained therein is accurate in all material respects and is not misleading; that any opinions and intentions expressed therein are honestly held and based on reasonable assumptions; that there are no other facts, the omission of which would make any statement, whether fact or opinion, in the Base Prospectus (as supplemented) misleading in any material respect; and that all reasonable enquiries have been made to ascertain all facts and to verify the accuracy of all statements contained therein.

No person has been authorised to give any information which is not contained in or not consistent with the Base Prospectus or this Supplement or any other information supplied in connection with the Programme and, if given or made, such information must not be relied upon as having been authorised by the Issuer.

This Supplement and the Base Prospectus should be read in conjunction only and together constitute two prospectuses for the purpose of the Prospectus Directive, and for a particular issue of or tranche of Notes should be read in conjunction with any applicable Final Terms.

Save as disclosed herein and in the Base Prospectus, there has been no other significant new factor, material mistake or material inaccuracy relating to the information included in the Base Prospectus since its publication.

Investors who have already agreed to purchase or subscribe for securities before the supplement is published shall have the right, exercisable within two working days after the publication of the supplement, to withdraw their acceptances in the event that a new factor or an inaccuracy arose before the final closing of the offer of such securities to the public and the delivery of the securities, pursuant to section 16 paragraph 3 of the German Securities Prospectus Act.

Such new factors pursuant to Section 16 paragraph 1 of the German Securities Prospectus Act have occurred on

- 1. 07 August 2014 with the publication of the unaudited interim report with the half-year financial statements of Berlin Hyp AG for the period ending 30 June 2014,**
- 2. 30 June 2014 and 01 August 2014 with changes regarding Cover Assets Trustees and**
- 3. 29 May 2014 with the publication of the outlook changes to negative on long-term bank rating by Moody's Investors Service, Ltd. (Moody's).**

Revocations should be sent to Berlin Hyp AG, Budapester Str. 1, D-10787 Berlin.

SUPPLEMENTAL INFORMATION

I. Interim Management Report to 30 June 2014

The unaudited interim report with the half-year financial statements of Berlin Hyp AG for the period ending 30 June 2014 is presented on the following pages. The comparative figures of 6/12 of 2013, 30 June 2013 and 31 December 2013 derive from the audited annual report 2013, as included in the Base Prospectus dated 21 March 2014 and from the unaudited interim report to 30 June 2013, as included in the 2nd supplement dated 12 August 2013 to the Base Prospectus 2013,

Key Figures of Berlin Hyp AG

	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Operating result after risk provisioning (€ m)	36.8	53.3
Cost-income ratio (%)	49.5	39.5
New business	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Real estate financing business (€ m)	1,841	939
	30.06.2014	30.12.2013
Balance sheet total (€ m)	32,361	33,367
Reported equity capital (€ m)	831	831
	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Average number of employees	491	389

Framework Conditions

In terms of development, the global economy remains on the growth course on which it embarked last year. Growth may be slowing down in emerging markets as a result of capital outflows and declining growth potential – factors that set in towards the second half of 2013 – but the overall upward trend is being driven on by major industrialised nations. The United States of America in particular is sending out positive signals, despite an unusually cold winter, thanks to the loosening of its consolidation policy, domestic policy planning security (consensus over debt ceiling) and positive development on the employment market. So far, geopolitical turbulence in the Ukraine and Iraq has yet to have any major effect on the global economic climate.

Growth rates in the Eurozone are positive, as was the case last year. However, the overall level of growth has been sluggish, despite the efforts of primary growth factors such as Germany, Spain and Belgium. In Poland, economic development has already gathered significant momentum. Forecasts for the coming years appear extremely positive. However, the Italian and French economies are expected to stagnate, while the Netherlands and Portugal even expect their gross domestic product to fall. As a result, economic development in the Eurozone is making slow progress and is a long way away from being guaranteed.

Thanks to a mild winter in Germany, economic development began the year with strong growth. Even though second-quarter figures weren't quite so impressive due to the weather-related concentration of economic activity at the start of the year, the tendency for 2014 is extremely positive. Influencing factors here include investment in construction and equipment, as well as an increase in government spending (including pensions, child care subsidies, an increase in the basic tax-exempt amount relating to income tax) and an increase in private consumption. Private consumption benefitted from a

sustained upturn in the employment market and a decline in the savings ratio against the backdrop of the persistent low interest rate environment.

The United States of America has started to trim down its policy of quantitative easing. The Federal Reserve is systematically reducing its bond-buying activities and is set to stop completely this autumn. There is even talk of interest rates rising in 2015. The feared volatile reactions on the capital market have so far not materialised. By contrast, the ECB continues to expand its expansionary monetary policy, as suggested in the forecast report as at 31 December 2013. Low rates of inflation, which continue to fall, and apprehensive lending – particularly in the southern member states of the EU – pushed the ECB to reduce its benchmark rate to 0.15 % on 5 June 2014 and, for the first time in its history, impose a negative interest rate on its deposit facility of -0.1 %. Furthermore, the sterilisation of the Securities Markets Programme (SMP) was lifted and a refinancing programme was launched for targeted longer-term refinancing operations (TLTROs). As a result, 2014 is providing no let-up for banking institutions in the low-interest environment, which continues to impact their earnings situation. With a lack of investment alternatives and risk affinity increasing among investors, stock markets reached new highs and the yield spreads of government bonds in the Eurozone core compared to those of peripheral member states continued to decrease. After the Bank Resolution and Recovery Directive (BRRD) was passed by the European Parliament in April, the rating agencies downgraded the outlook for a number of EU banks to negative. The Directive regulates the future bail-in mechanisms.

In terms of the regulatory outlook, the ECB's comprehensive assessment remains the primary focus of financial institutions. The results of risk assessments, balance sheet reviews and stress tests, which require a great deal of capacity at the institutions concerned, are expected in October 2014, before the ECB assumes its regulatory mandate as part of the Single Supervisory Mechanism. In addition, regulatory requirements of the past few months, such as the Capital Requirements Regulation (CRR), the Capital Requirements Directive IV (CRD IV) and the fourth MaRisk amendment, have been gradually implemented in banks.

The trend of rising real estate prices in Germany continued into 2014. The main reason for this trend is the continued low-interest environment, simultaneously favourable refinancing conditions, a lack of investment alternatives on account of falling yields on government bonds and money market instruments and more pronounced capital allocation towards core member states. Furthermore, macroeconomic factors such as economic development, consumption and employment rates also benefitted the price trend. Both institutional and private investors retain a great deal of interest in real estate as an asset class. By contrast, supply is limited.

Recently, the Bundesbank and the ECB have increasingly warned of market overheating and a bubble forming. However, these warnings must be put into context: the excess demand in cities/regions with favourable demographic development and for premium properties as well as the tendency for investors to resort to B locations in return for an increased risk-reward profile, causes prices to rise persistently - albeit not as sharply as in 2013. But this isolated analysis of real estate prices is missing the point when it comes to assessing the formation of a price bubble. In fact, in contrast to the United States of America or Spain in the run-up to their respective real estate crises, German real estate financiers are demanding high levels of collateral and appropriate capital deposits. In addition, long fixed-rate interest rates are agreed for private investor lending activities. In terms of residential real estate, a study shows that residential real estate prices, which have so far risen most sharply, are still down on the levels of the mid-1990s when measured in the context of annual pro capita income. Some investors are even financing transactions at 100 % as a result of their excess liquidity. Moreover, studies show that this is not just an isolated phenomenon. Economic and sustained demographic factors as well as the supply situation are driving the upward trend.

Overall yields (including increases in value) on the German real estate market should have reached new highs in 2013 across all segments. Over the next few years, they can be expected to fall rather than rise any further. While residential real estate will concede its leading position as an asset class and office real estate will also suffer sharper falls in yields, the industrial real estate market is only expected to contract moderately; this will be sufficient to propel it to the top of the real estate market. A Berlin Hyp study in 2013 also revealed this tendency, with the logistics real estate performing particularly well in the industrial real estate sector. As a result, the fact that transaction volume for logistics real estate doubled year on year in the first quarter of 2014 should come as no surprise. All in all, cash flow analysis in the case of investments is becoming increasingly important against the backdrop of rising prices and the corresponding fall in potential gains. This trend has also increasingly

shifted the perspective of market stakeholders in the recent past. Investor interest continues to grow in interesting locations with long-term rental agreements, and therefore rental income that is simple to calculate, outside the ever-scarcer core segment.

Development of Business

Earnings remained high in the first half of 2014. The Bank is satisfied with the course of business in the first six months of the year in view of the complex framework conditions – including the prolonged period of low interest rates, the constantly expanding regulatory environment, the expenses incurred in connection with the ECB's Asset Quality Review and Berlin Hyp's continued realignment as a partner of the Savings Banks Finance Group.

Although competition on the financing market was strong, Berlin Hyp retained its position as one of the leading real estate financiers in Germany. The new lending volume, including the realised extensions, amounted to € 1,841 million in the first half of 2014. We predict that this trend of development in new business will continue during the course of the year. However, given the very good development of new business in the second half of 2013, matching the previous year's level remains a very ambitious target.

Although the low interest environment and a flat yield curve continue to prove problematic, the stable margins in the core business and the drop in refinancing expenses resulted in an increase in net interest income.

The challenges depicted in the outlook in the Management Report for the 2013 financial year also had an impact on business development to date. These challenges consist in Berlin Hyp's progressing and consolidating repositioning as a partner for the Savings Banks Finance Group for commercial real estate financing, including the development and launch of new products.

The creation of an autonomous Berlin Hyp within the Landesbank Berlin Group was also rigorously pursued. The structural adjustments were largely completed. The portfolio transfer between Berlin Hyp and Landesbank Berlin was conducted as planned in 2014 increasing the volume of mortgage loans. Operating expenditure was impacted, mainly due to a significant increase in the number of employees from the Group as well as the projects initiated in the previous year. The cost-income ratio rose tangibly as expected.

Risk provisioning expenditure also increased as expected against the low level in the previous year. However, the rise was limited by the continued positive trend in terms of economic development.

Earnings Situation

Net Interest Income Up

Net interest and commission income rose from € 97.4 million in the previous year to € 119.1 million.

Net interest income increased by € 20.7 million year on year to € 108.6 million due to higher interest income resulting from the rise in the real estate financing business and the drop in refinancing expenses.

At € 10.5 million, net commission income is up slightly on the previous year (€ 9.5 million).

Operating Expenditure Affected by Special Measures

Operating expenditure comprises staff expenditure, other operating expenditure and write-offs on fixed assets and intangible assets. In comparison with the same figure for the previous year, operating expenditure rose by a total of € 20.2 million to € 58.2 million.

Staff expenditure increased from € 21.1 million to € 31.4 million, due equally to the increase in the number of employees from the Group as well as pension obligation parameter and interest rate adjustments.

Other operating expenditure rose by € 10.1 million to € 24.9 million. This increase, which had been expected, primarily related to IT and consulting costs. As part of the process of creating an autonomous Berlin Hyp and the expansion of the product range, these expenses for projects initiated in the previous year largely include one-off effects.

Other Operating Income

The Bank reports other operating income of € -1.6 million (previous year: € -1.0 million) for the first six months of the year. This figure mainly contains expenditure for the continued compounding of pension reserves, net income from foreign currency valuation and fees for the Detailed Agreement concluded with the State of Berlin in 2001. This is partly counteracted by the effects of the dissolution of reserves.

Cost-Income Ratio Up

The cost-income ratio deteriorated as expected. Compared to significantly higher operating expenditure, net interest and commission income as well as other operating income only rose slightly. The cost-income ratio, which expresses the relationship between operating expenditure and net interest and commission income including other operating income, increased accordingly from 39.5 % (based on figures for the previous year) to 49.5 % as planned. Although the conclusion of Berlin Hyp's restructuring project and in particular the transfer of loan portfolios means that the first half of 2015 will still be impacted by corresponding expenses, the cost-income ratio is expected to improve in 2015. Looking ahead, we predict a continued reduction in the cost-income ratio in 2016.

Rise in Risk Provisioning

Taking into account the formation of reserves pursuant to Section 340f German Commercial Code (HGB), the Bank's total risk provisioning for the first half of the year amounted to € 22.5 million (previous year: € 5.1 million).

Risk provisioning increased as expected. The continued generally positive economic framework conditions, coupled with the Bank's active risk management strategy, had a mitigating effect. The additions from risk provisioning for the lending business, taking into account the reserves pursuant to Section 340f German Commercial Code, amounts to € 19.8 million (previous year: write-back of € 6.7 million). Taking into account the reserves pursuant to Section 340f German Commercial Code, the valuation of the securities portfolio resulted in expenditure of € 2.7 million compared to € 11.8 million for the same period in the previous year. This primarily reflects the temporary volatility of the market values of debentures classified as liquidity reserve due to interest.

Net Income from Investments Breaks Even

As was the case in the previous year, net income from investments was primarily impacted by write-ups (€ 1.8 million; previous year: € 2.4 million).

Restructuring Fund (Bank Levy)

€ 3.2 million (previous year: € 3.3 million) was paid into the restructuring fund for banking institutions (Bank Levy) in the first six months of the year.

Extraordinary Expenditure on Par with the Previous Year

As at 30 June 2014, extraordinary expenditure amounted to € 1.1 million, which was also the case in the previous year. This was due solely to the revaluation of pension reserves in the course of the first-time application of the German Act to Modernise Accounting Law (BilMoG). The effect of first-time application resulting from this will be charged as an expense over several years and recorded as extraordinary expenditure.

Earnings Before Tax Down

The Bank reported earnings before tax of € 34.2 million (previous year: € 51.2 million), which is up slightly on the estimated pro rata annual profits before taxes, which in turn is expected to be down due to the Group's restructuring. The return on equity on the average balance sheet capital according to the German Commercial Code declined from 13.8 % as at 31 December 2013 to 7.9 % in line with the drop in earnings before tax. The Bank has a profit and loss transfer agreement with Landesbank Berlin AG, Berlin.

Net Assets Position

The balance sheet total decreased by € 1.0 billion in the first six months to € 32.4 billion.

However, the Bank succeeded in increasing the mortgage portfolio by € 0.6 billion to € 18.2 billion (31 December 2013: € 17.6 billion); this was due to both new business and the commenced portfolio transfer between Berlin Hyp and Landesbank Berlin AG.

Maturities and sales resulted in holdings of fixed-interest debentures decreasing from € 9.6 billion to € 8.7 billion.

On the liabilities side, liabilities to banking institutions declined accordingly by € 2.3 billion to € 9.1 billion in the reporting period. Securitised liabilities increased by € 1.3 billion to € 13.8 billion due to new issues. Subordinated liabilities rose by € 0.1 billion to € 0.5 billion.

Equity

Berlin Hyp's reported equity to the end of the first half of the year remains unchanged at € 830.9 million. This figure includes profit carried forward of € 2.2 million. In addition, € 33.0 million is available in the form of a reserve pursuant to Section 340g German Commercial Code and € 404.9 million of subordinated capital is capable of being taken into consideration under regulatory law. In relation to the risk items pursuant to the Solvency Regulation (SolvV), the core capital ratio as at 30 June 2014 was 9.8 % and the total capital key figure was 14.4 % (previous year: 10.3 % and 13.6 % respectively).

This development is due in particular to the stricter requirements as to equity capital and the backing of risk items – arising from the Capital Requirements Regulation applicable as at 1 January 2014 – as well as the reduction in reserves pursuant to Section 340g German Commercial Code. The existing subordinated capital, with a nominal value of € 466.1 million (previous year: € 350.7 million), complies with the CRR and was boosted by issues of € 152.5 million in the first half of 2014. This thereby offset the drop in the capital charge (€ 42.1 million) following the application of the CRR and boosted the core capital ratio.

Berlin Hyp's capital requirements will increase to comply with the stricter CRR/CRD IV regulations in the coming years. Corresponding capital measures, which have already been taken into account in the Bank's medium-term planning, are expected to offset the negative impacts from the portfolio transfer and Berlin Hyp's reallocation within the Group.

New Loan Commitments

The new lending volume in the real estate financing business, including the realised extensions, amounted to € 1,841 million in the first half of 2014 (previous year: € 939 million). In spite of a competitive market environment, the Bank has to date been able to realise stable new lending margins. It is becoming apparent, however, that competition for financing will generally squeeze margins. In addition to a high level of liquidity in the market and consequently a lower financing volume, foreign credit institutions are also returning to Germany.

Of the new financing, 77 % is for properties located in Germany, 63 % of which are located in the old federal states and 14 % in Berlin and the new federal states. 23 % relates to the financing of properties located outside Germany.

A substantial 87 % of new lending relates to investors as a customer group and a further 11 % was realised with builders/developers. The remaining 2 % relates to housing societies.

Refinancing

Boosted by the ECB's various stabilisation measures, the differences on the covered and uncovered bond markets between the refinancing conditions for different issuers from the different EU member states continued to decline during the first half of 2014. This was due to, among other things, continuing low interest rates together with a rising desire for healthy returns and declining risk aversion among investors. The continuing high level of sovereign indebtedness experienced by many EU member states or their low economic growth rates, as well as the ECB stress tests for 128 European banks for which the results are expected to be published in the autumn or the liability for unsecured bank creditors as stipulated by the Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) only appear to have a minor effect on investor buying behaviour at present.

Berlin Hyp had market access at all times. The Bank continues to benefit from the reputation it has built up over many years as a reliable and sound issuer and its involvement in the Savings Bank Finance Group. The Bank issued a senior unsecured benchmark bond in January 2014. The five-year bond with a volume of € 750 million, which was successfully placed on the market with a reoffer spread of 53 basis points over midswaps, was oversubscribed 2.8 times and was well received by the savings banks – almost 60 % of the bond went to savings banks. Berlin Hyp also issued two Mortgage Pfandbriefe in benchmark format in the first half of 2014. These five- and seven-year bonds with volumes of € 750 million and € 500 million respectively were also significantly oversubscribed. The reoffer spreads of 1 basis point over midswaps for the five-year Pfandbrief and 5 basis points over

midswaps for the seven-year Pfandbrief represent very favourable refinancing conditions and are testimony to Berlin Hyp's strong position on the international covered bond market.

In total, Berlin Hyp issued bearer and registered bonds of approximately € 3.3 billion in the first half of 2014, of which € 1.5 billion related to Mortgage Pfandbriefe and € 1.6 billion to unsecured issues. The Bank also boosted its total capital ratio by issuing Tier 2 instruments of € 153 million; these instruments could be distributed by way of private placements on attractive terms.

As a consequence of the adoption of the BRRD by the European Parliament in April 2014, the rating agencies changed the outlooks for many European banks to negative in view of the fact that the probability of states supporting banks has fallen. The ratings will be reviewed for possible downgraded going forward; the way in which the various countries implement the directive into national law will play a key role in these decisions. In this context, Moody's cut the issuer ratings of 82 European banks to negative. This also applies to Berlin Hyp's A2 issuer rating. Fitch also placed many European banks on a list to review for possible downgrading; the ratings agency affirmed Berlin Hyp's stable outlook and A+ rating.

The Bank's Mortgage Pfandbriefe were upgraded by Moody's in the reporting period from Aa1 to Aaa, while Fitch's rating remained unchanged at AA+. Both ratings agencies class the outlook as stable. Moody's rating for the Public Pfandbriefe remains unchanged at Aa1. Fitch, on the other hand, upgraded its rating for these in early July from AA- to AA+ following an adjustment to their rating methodology. Here, too, both rating agencies class the outlook as stable.

Risks and Opportunities Report

Please refer to the information provided in the risk report of the Annual Report 2013 for details on the models and assessment of the material opportunities and risks, and anticipated future development of the Bank.

In the first half of 2014, the Bank had sufficient leeway regarding its risk-bearing capacity. In addition, the Bank's risk-bearing capacity is assessed on an ongoing basis, taking into account stress scenarios involving different types of risks.

Compared to 31 December 2013, overall loan exposure remained more or less constant in the first half of 2014. The mortgage lending business, on the other hand, increased by approximately 4 %, mainly due to the portfolio transfer from Berliner Sparkasse to Berlin Hyp. The structure of the counterparty default risk (spread of the overall loan exposure according to risk classes) remained more or less unchanged, which is apparent from a constant share of very good risk classes 1-3.

The loan portfolio model used for assessing loan risk was developed further in the second quarter of 2014. Rating migration risks, which can result in possible changes in the present values of lending business items, in particular were taken into account. Following an adjustment, the "risk burden" increased in 2014 from € 405 million as at 31 December 2013 to € 473 million as at 30 June 2014.

Loan exposure in the PIIGS states exclusively relates to Spain. Here, the country exposure amounted to € 122 million as at 30 June 2014 and has reduced by € 58 million since 31 December 2013. This figure comprises € 119 million for the securities and public sector loan portfolio (31 December 2013: € 177 million) and € 3 million for mortgage loans (31 December 2013: € 3 million). The securities and public sector loan portfolio comprises € 57 million of covered bonds and € 62 million of sovereign risk. The percentage in risk classes 1 and 3 was 53 %.

The value-at-risk in the market price risk only declined by € 1 million to € 13 million as at 30 June 2014. This corresponds to the average VaR for the first half of 2014, which is also at € 13 million.

Liquidity risk management continues to be very important. Close attention continues to be paid to the discussions in the context of the stricter regulatory law stipulations. The liquidity ratio pursuant to the Liquidity Ordinance (LiqV) was 1.42 as at 30 June 2014 and therefore significantly better than the figure of 1.0 stipulated under regulatory law. The economic liquidity risk is also monitored on a daily basis with the aid of stress scenarios.

Operational risk is taken into consideration in the risk-bearing concept by means of an internal model on the basis of an advanced measurement approach.

Forecast Report/Outlook

After the first half of the year, from an economic perspective we can see no significant deviations from our forecast for 2014 as stated in the Management Report as at 31 December 2013.

Competition on the real estate financing market continues to be strong for Berlin Hyp. New business in the second half of the year is expected to continue to increase following a satisfactory first half of the year; however, the new business volume is unlikely to match that of the very strong second half of 2013. Aiming to maintain the level recorded in the previous year continues to be a very ambitious target.

However, framework conditions will remain difficult. The prolonged period of low interest rates and mounting regulatory demands are proving a challenge. Based on the comprehensive assessments currently being performed, the ECB will assume supervision of the Landesbank Berlin Group, to which Berlin Hyp also belongs, in November 2014. Berlin Hyp is currently unable to make any statements on the results of the comprehensive assessments or the corresponding stress tests.

The introduction of new products and the further establishment of Berlin Hyp as a partner for the Savings Banks Finance Group will continue and will stimulate sustainable growth in our business in 2014 and beyond. The main aspects of the projects launched which were initiated for this purpose are expected to be completed. The adjustments resulting from the creation of an autonomous Berlin Hyp within the Landesbank Berlin Group will also have been largely implemented. In addition to the portfolio transfer, this also relates to structural measures connected with this restructuring as well as the absorption of employees from other Group companies. Any impact on operating expenditure is expected to be greater on our cost-income ratio in 2014 than in the previous year. The same is also true for the return on equity capital.

The internal position of Berlin Hyp alongside Landesbank Berlin, or rather Berliner Sparkasse, planned for late 2014/early 2015, will further reinforce the Bank's structural realignment within the Savings Banks Finance Group.

The potential resulting from Berlin Hyp's repositioning, combined with a sound refinancing strategy, and the successful implementation of the associated structural restructuring as well as the forward-looking integration of Group employees lay a sound foundation for the continuation of the Bank's very successful business operations.

In light of these framework conditions and circumstances, we will, as already stated, be unable to match the impressive results from the previous year. Provided that the markets are not affected by any unforeseen turbulence, the risk result corresponds to our assumptions and we can continue with the developments in our customer business, Berlin Hyp expects the remainder of the financial year to progress as planned.

Excerpt from the Balance Sheet as at 30 June 2014

Assets	30.06.2014 € m	31.12.2013 € m	Change € m	%
Claims against banking institutions	1,720	2,261	-541	-23.9
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	517	540	-23	-4.3
Other receivables	1,203	1,721	-518	-30.1
Claims against customers	21,308	20,806	502	2.4
Mortgage loans	18,191	17,584	607	3.5
Public-sector loans	3,109	3,204	-95	-3.0
Other receivables	8	18	-10	-55.6
Debentures	8,656	9,637	-981	-10.2
Tangible assets and intangible investment assets	66	67	-1	-1.5
Remaining assets	611	596	15	2.5
Total assets	32,361	33,367	-1,006	-3.0

Liabilities	30.06.2014	31.12.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Liabilities to banking institutions	9,132	11,466	-2,334	-20.4
Registered Mortgage Pfandbriefe	336	310	26	8.4
Registered Public Pfandbriefe	284	250	34	13.6
Other liabilities	8,512	10,906	-2,394	-22.0
Liabilities to customers	7,422	7,591	-169	-2.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,772	3,086	-314	-10.2
Registered Public Pfandbriefe	1,369	1,426	-57	-4.0
Other liabilities	3,281	3,079	202	6.6
Securitised liabilities	13,811	12,476	1,335	10.7
Mortgage Pfandbriefe	8,548	7,211	1,337	18.5
Public Pfandbriefe	1,741	3,029	-1,288	-42.5
Other debentures	3,522	2,236	1,286	57.5
Reserves	132	112	20	17.9
Subordinated liabilities	466	351	115	32.8
Fund for general bank risks	33	33	0	0.0
Remaining liabilities	534	507	27	5.3
Equity capital	831	831	0	0.0
of which: balance sheet profit	2	2		
Total liabilities	32,361	33,367	-1,006	-3.0

Profit and Loss Account from 1 January to 30 June 2014

	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Net interest income	108.6	87.9	20.7	23.5
Net commission income	10.5	9.5	1.0	10.5
Operating expenditure	58.2	38.0	20.2	53.2
Staff expenditure	31.4	21.1	10.3	48.8
Other operating expenditure	24.9	14.8	10.1	68.2
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	1.9	2.1	-0.2	-9.5
Other operating earnings / expenditure	-1.6	-1.0	-0.6	60.0
Operating result before risk provisioning	59.3	58.4	0.9	1.5
Risk provisioning	22.5	5.1	17.4	-
Operating result after risk provisioning	36.8	53.3	-16.5	-31.0
Financial investment result	1.8	2.4	-0.6	-25.0
Bank levy	3.2	3.3	-0.1	-3.0
Contribution to the fund for general bank risks	0.0	0.0	0.0	-
Extraordinary expenditure	1.1	1.1	0.0	0.0
Other taxes	0.1	0.1	0.0	0.0
Profit before income tax and profit transfer	34.2	51.2	-17.0	-33.2
Income tax	-0.2	0.0	-0.2	-
Expenditure from profit transfer	34.4	51.2	-16.8	-32.8
Net income	0.0	0.0	0.0	-

Equity Capital

T€	Subscribed capital	Capital reserve	Profit reserves	Balance sheet profit	Total equity capital
As at 31.12.2013	753,389	53,316	22,023	2,175	830,903
Capital increases	0	0	0	0	0
Dividend payments	0	0	0	0	0
Other changes	0	0	0	0	0
As at 30.06.2014	753,389	53,316	22,023	2,175	830,903

Condensed Notes

General Information

Berlin Hyp AG has no legal obligation to produce consolidated annual accounts according to the International Financial Reporting Standards (IFRS) pursuant to Section 290 in conjunction with Section 315a German Commercial Code, since Berlin Hyp AG only holds shares in a subsidiary whose inclusion has no significant influence on the representation of the financial, assets and earnings situation of Berlin Hyp AG.

As in previous years, the Half-Year Financial Report has not been audited pursuant to Section 317 German Commercial Code nor audited by an audit firm.

Reporting and Valuation Principles

The Half-Year Financial Report is prepared according to the provisions of the German Commercial Code, supplementary stock corporation law provisions and in consideration of the German Pfandbrief Act and the Regulation on the Accounts of Banking Institutions (RechKredV). The applicable accounting standards of the DRSC are observed. The reporting and valuation methods used in the annual accounts to 31 December 2013 have been applied without change in the preparation of the condensed interim report.

Securities with a nominal volume of € 2,971.5 million are evaluated as fixed assets since they do not serve as a liquidity reserve and are partially used to cover Pfandbriefe issued by the Bank. The book value of the securities, which stands above their market value of € 746.7 million, amounts to € 754.5 million. This takes into account the valuation results from interest swaps allocated to the securities.

The Bank has been linked with Landesbank Berlin Aktiengesellschaft, Berlin, through a profit and loss transfer agreement since 1 November 2010 and a controlling agreement since 31 August 2012.

The re-division of the real estate portfolio within the scope of the restructuring of the Landesbank Berlin Group and the associated transfer of loan portfolios was continued in 2014. The results of the portfolio transfer are accomplished through corresponding measures concerning interest rate hedging instruments and therefore largely offset within the interest result.

Net interest income	01.01. –	01.01. –	Change	
	30.06.2014	30.06.2013	€ m	%
	€ m	€ m	€ m	%
Interest earnings from				
Mortgage loans	258.0	244.5	13.5	5.5
Public-sector loans	14.8	17.6	-2.8	-15.9
Other receivables	3.0	2.7	0.3	11.1
Fixed-income securities and book-entry securities	53.2	60.6	-7.4	-12.2
	329.0	325.4	3.6	1.1
Earnings from				
Participations and affiliated enterprises	0.0	0.0	0.0	-
	0.0	0.0	0.0	-
Interest expenditure for				
Deposits and registered Pfandbriefe	136.4	137.3	-0.9	-0.7
Securitised liabilities	77.6	94.7	-17.1	-18.1
Subordinated liabilities and profit-sharing rights	6.4	5.5	0.9	16.4
	220.4	237.5	-17.1	-7.2
Net interest income	108.6	87.9	20.7	23.5

Operating expenditure	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Staff expenditure				
Wages and salaries	22.1	16.5	5.6	33.9
Social security contributions / retirement pensions	9.3	4.6	4.7	-
	31.4	21.1	10.3	48.8
Other operating expenditure				
Staff-related material costs	0.9	0.6	0.3	50.0
Building and premises costs	1.8	1.7	0.1	5.9
Operating and business equipment	0.3	0.3	0.0	0.0
IT expenditure	9.3	4.1	5.2	-
Advertising and marketing	0.8	0.4	0.4	100.0
Business operation costs	1.3	1.3	0.0	0.0
Consultants / audits / subscriptions	9.2	5.5	3.7	67.3
Group payment set-off	1.3	0.9	0.4	44.4
	24.9	14.8	10.1	68.2
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	1.9	2.1	-0.2	-9.5
Operating expenditure	58.2	38.0	20.2	53.2

The expansion of Berlin Hyp's range of products and services as well as the increase in employee capacity (largely the transfer of employees within the Group) in particular are associated with the Group's strategic realignment. Correspondingly, operating expenditure in the first half of 2014 increased by € 20.2 million year on year to a total of € 58.2 million.

Risk provisioning	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Risk provisioning for loan business	19.8	-6.7	26.5	-
Securities results	2.7	11.8	-9.1	-77.1
Risk provisioning	22.5	5.1	17.4	-

Extraordinary expenditure contains effects from the implementation of the modernisation of the German Commercial Code through the German Act to Modernise Accounting Law. The repayment of the adjustment sum amounts to € 1.1 million for the altered valuation of pension obligations.

Derivatives in € m	Nominal amount/Remaining term			Total nominal value	Total negative values	Sum positive values
	up to 1 year	between 1 and 5 years	more than 5 years			
Interest-related transactions						
Interest rate swaps	4,325	20,102	10,136	34,563	-1,379	1,309
FRA sales	3,000	0	0	3,000	0	0
FRA purchases	3,000	0	0	3,000	0	0
Swaptions	609	99	0	708	-47	0
	10,934	20,201	10,136	41,271	-1,426	1,309
Currency-related transactions						
Interest and currency swaps	185	507	0	692	-52	0
	185	507	0	692	-52	0
Total	11,119	20,708	10,136	41,963	-1,478	1,309

The market values of the derivatives were calculated on the basis of a tenor-specific swap yield curve with a congruent term, taking into consideration counterparty risks. All derivatives – with the exception of transactions with Landesbank Berlin – are hedged using collateral agreements.

Completed business transactions largely serve to hedge exchange rate and credit risks of on-balance sheet underlying transactions. The market values of the derivative financial instruments are shown on the basis of the applicable interest rate on 30 June 2014 without taking into account interest accruals. The market values of the derivatives are counteracted by the valuation advantages of the non-market price assessed balance sheet operations.

Number of Staff Average 01.01. – 30.06.2014	Male	Female	Total
Full-time staff	221	166	387
Part-time staff	8	96	104
Total	229	262	491

Claims from and Liabilities to Affiliated Enterprises and Related Companies	30.06.2014 € m	31.12.2013 € m
Affiliated enterprises		
Claims against banking institutions	376	1,343
Claims against customers	1	1
Other assets	0	1
Liabilities to banking institutions	1,900	2,827
Liabilities to customers	0	1
Securitised liabilities	15	15
Other liabilities	36	120
Subordinated liabilities	100	100

Information in Accordance with Section 28 Pfandbriefgesetz

Information to be published on a quarterly basis in accordance with Section 28 Pfandbrief Act is published on the Bank's homepage: www.berlinhyp.de

Statement of the Legal Representatives

"To the best of our knowledge, we give the assurance that, in accordance with the applicable accounting principles for the half-year financial statements, the Bank's half-year financial statements provide an accurate picture of the actual circumstances of the net assets, financial and earnings situation of the Bank, and that the course of business, including the results, and the Bank's position are shown in the Bank's interim management report in such a way that the picture conveyed corresponds to the actual circumstances, and the major opportunities and risks of the probable development of the enterprises during the rest of the financial year are described."

Berlin, August 2014

Jan Bettink Gero Bergmann Roman Berninger

II. Changes regarding Cover Assets Trustees

Page 61, 6.8.4 Cover Assets Trustee

shall be replaced by the following:

“The following persons are currently appointed to act as cover assets trustees (*Treuhänder* Deckungsregister) with wide responsibilities in monitoring the compliance by the Bank with the provisions of the Pfandbrief Act and, in particular, the sufficiency of the assets which secure or “cover” the outstanding Pfandbriefe:

Christian Ax (also Verwalter Refinanzierungsregister)

Philip Warner (Deputy; also Verwalter Refinanzierungsregister)

Wolfgang Rips (Deputy since 01.08.2014)

Josef Baiz (Deputy until 30.06.2014).”

III. Outlook changes from Moody’s Investors Service, Ltd. (Moody’s)

1. In Element B 17 of the Summary of the Prospectus (English language version) - Section B – Credit ratings assigned to an issuer or its debt securities at the request or with the cooperation of the issuer in the rating process on page 9 of the Prospectus the first paragraph shall be replaced by the following:

“The Issuer has received the rating A+ for its long-term unsecured liabilities and the rating F1+ for its short-term liabilities by Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. (“**Fitch**”). The long-term rating “A” is defined as high credit quality and the capacity of financial commitments is considered strong. The modifier “+” is appended to denote the positive relative status within the major categories. The short-term rating “F1+” is defined as highest short-term credit quality. The “+” denotes any exceptionally strong credit feature.

On 31 March 2014 the Issuer received issuer ratings from Moody's Investors Service Ltd. (“**Moody’s**”) for the first time: the A2 long-term and Prime-1 short-term global local currency (GLC) and foreign currency deposit ratings. In addition Moody’s assigned a provisional senior unsecured rating of (P)A2, subordinated debt rating of (P)Ba1 and short-term rating of (P)Prime-1. Obligations rated “A” are judged to be upper-medium grade and subject to low credit-risk, the modifier “2” indicates a mid-range ranking within the generic rating category. Obligations rated Ba are judged to be speculative and are subject to substantial credit risk. The modifier “1” indicates, that the obligation rank in the higher end of its generic rating category. Issuers rated Prime-1 have a superior ability to repay short term debt obligations.”

2. In Element B 17 of the Zusammenfassung des Prospekts (German language version) - Section B – Ratings, die im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit ihr beim Ratingverfahren für die Emittentin oder ihrer Schuldtitel erstellt wurden on page 26 of the Prospectus the first paragraph shall be replaced by the following:

„Die Emittentin hat für ihre langfristigen unbesicherten Verbindlichkeiten von Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. (“**Fitch**”) das Rating A+ erhalten und für ihre kurzfristigen Verbindlichkeiten das Rating F1+. Das langfristige Rating “A” bedeutet eine hohe Kreditqualität und die Fähigkeit zur Einhaltung finanzieller Verpflichtungen wird als hoch beurteilt. Das Vorzeichen “+” deutet den positiven relativen Status innerhalb der Rating-Kategorien an. Das kurzfristige Rating “F1+” bedeutet die höchste kurzfristige Kreditqualität. Das “+” deutet eine außergewöhnlich hohe Kreditqualität an.

Am 31. März 2014 erhielt die Emittentin erstmals Emittentenratings von Moody's Inverstors Service Ltd. („**Moody’s**“): das Langfrist-Rating A2 und das Kurzfrist-Rating Prime-1 für Inlands- und Fremdwährungseinlagen. Zusätzlich vergab Moody’s vorläufige Ratings für langfristige vorrangige unbesicherte Verbindlichkeiten von (P)A2, für nachrangige Verbindlichkeiten von (P)Ba1 und ein Kurzfrist-Rating von (P)Prime-1. Mit „A“ beurteilte Verbindlichkeiten werden der oberen Mittelklasse zugerechnet und bergen ein geringes Kreditrisiko, der Zusatz „2“ bedeutet eine Einordnung in das mittlere Drittel der jeweiligen Ratingklasse. Mit einem Rating von Ba beurteilte Verbindlichkeiten weisen spekulative Elemente auf und bergen ein erhebliches Kreditrisiko. Der Zusatz „1“ bedeutet eine Einordnung in das obere Drittel der jeweiligen Ratingklasse. Emittenten, die mit Prime-1 bewertet werden, verfügen in herausragender Weise über die Fähigkeit, ihre kurzfristigen Schuldverschreibungen zurückzuzahlen.“

3. On page 43 of the Prospectus, under Section 3.1.2 Rating, the first paragraph shall be replaced by the following:

"The rating agency Fitch Inc., Fitch Ratings Ltd. ("**Fitch**"), announced for the first time in May 2008 its credit evaluation for Berlin Hyp. Recently the Bank has the rating A+ for the long-term rating for unsecured liabilities and the rating F1+ for the short-term. The Long Term Rating "A" is defined as high credit quality and the capacity of financial commitments is considered strong. The modifier "+" is appended to denote the positive relative status within the major categories. The Short Term Rating "F1+" is defined as highest short-term credit quality. It indicates the strongest intrinsic capacity for timely payment of financial commitments. The "+" denotes any exceptionally strong credit feature. The viability was fixed at bbb-. Viability attempts to assess how a bank would be viewed if it were entirely independent and could not rely on external support.

On 31 March 2014 the Issuer received issuer ratings from Moody's Investors Service Ltd. ("**Moody's**") for the first time: the A2 long-term and Prime-1 short-term global local currency (GLC) and foreign currency deposit ratings. In addition, Moody's assigned a standalone Bank Financial Strength Rating (BFSR) of D, equivalent to a Baseline Credit Assessment (BCA) of ba2. In addition Moody's assigned a provisional senior unsecured rating of (P)A2, subordinated debt rating of (P)Ba1 and short-term rating of (P)Prime-1. Obligations rated "A" are judged to be upper-medium grade and subject to low credit-risk, the modifier "2" indicates a mid-range ranking within the generic rating category. Obligations rated Ba are judged to be speculative and are subject to substantial credit risk. The modifier "1" indicates, that the obligation rank in the higher end of its generic rating category. Issuers rated Prime-1 have a superior ability to repay short term debt obligations.

Baseline Credit Assessments (BCAs) are opinions of issuers' standalone intrinsic strength, absent any extraordinary support from an affiliate or a government. Issuers assessed ba are judged to have a speculative intrinsic, or standalone, financial strength, and are subject to substantial credit risk absent any possibility of extraordinary support from an affiliate or a government. The modifier "2" indicates a mid-range ranking of that generic assessment category. The (P)Ba1 subordinated debt rating is one notch below the Issuers baa3 adjusted BCA. The adjusted BCA of baa3 is the anchor rating for the subordinated instruments and incorporates Moody's assessment of the availability of parental support and cross-sector support from Germany's public-sector banks that is likely to be made available as going concern support. Issuers assessed baa are judged to have medium-grade intrinsic or standalone financial strength and thus subject to moderate credit risk and, as such, may possess certain speculative credit elements absent any possibility of extraordinary support from an affiliate or a government. The modifier "3" indicates a ranking in the lower end of that generic assessment category."

Signatures

Berlin Hyp AG

Berlin, 07 August 2014



Andreas Gründel



Xandra Granelst

Translation of the Interim Management Report into German - Non-committal version (Unverbindliche Fassung)

Zwischenlagebericht

Nachfolgend wird der untestierte Zwischenlagebericht mit dem Halbjahresabschluss der Berlin Hyp AG für die Zeit bis zum 30. Juni 2014 dargestellt. Die genannten Vergleichszahlen (6/12 von 2013, 30. Juni 2013 und 31. Dezember 2013) stammen aus dem testierten Jahresabschlussbericht 2013, der dem Basisprospekt vom 21. März 2014 entnommen werden kann und der ungeprüften Zwischenmitteilung zum 30. Juni 2013, die dem zweiten Nachtrag vom 12. August 2013 zum Basisprospekt 2013 entnommen werden kann.

Kennzahlen der Berlin Hyp

	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	36,8	53,3
Cost-Income-Ratio (%)	49,5	39,5
Neugeschäft	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	1.841	939
	30.06.2014	31.12.2013
Bilanzsumme (Mio. €)	32.361	33.367
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	831	831
	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013
Durchschnittszahl der Beschäftigten	491	389

Rahmenbedingungen

Konjunkturell befindet sich die Weltwirtschaft weiterhin in dem letztjährig eingeschlagenen Wachstumspfad. Zwar verlangsamt sich auf der einen Seite in den Schwellenländern das Wachstum zunehmend durch die bereits im zweiten Halbjahr 2013 eingesetzten Kapitalabflüsse und ein abnehmendes Wachstumspotenzial. Auf der anderen Seite wird der Aufwärtstrend jedoch nachhaltig durch die großen Industrieländer vorangetrieben. Insbesondere die Vereinigten Staaten senden trotz eines kalten Winters positive Signale dank einer abgeschwächten Konsolidierungspolitik und innenpolitischer Planungssicherheit (Übereinkunft zur Schuldenobergrenze) sowie einer positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt. Störfeuer durch geopolitische Unruhen beispielsweise in der Ukraine und im Irak machten sich weltwirtschaftlich bislang kaum bemerkbar.

Im Euroraum sind die Wachstumsraten wie auch schon im letzten Jahr positiv. Allerdings handelt es sich hierbei um ein insgesamt verhaltenes Wachstum, das vor allem durch Deutschland, Spanien und Belgien getragen wird. In Polen ist die Konjunktur bereits kräftig in Schwung gekommen. Die Prognosen sind für die nächsten Jahre ausgesprochen positiv. Allerdings ist aus Italien und Frankreich eine Stagnation sowie den Niederlanden und Portugal sogar ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts zu vernehmen. Somit schreitet die konjunkturelle Erholung im Euroraum insgesamt nur langsam voran und ist noch lange nicht gefestigt.

Dank eines milden Winters in Deutschland ist das hiesige Wachstum mit einem starken Zuwachs ins neue Jahr gestartet. Auch wenn durch diese witterungsbedingte Konzentration zu Beginn des Jahres

das zweite Quartal schwächer ausfiel, bleibt die Tendenz für 2014 sehr positiv. Bau- und Ausrüstungsinvestitionen als auch höhere staatliche Ausgaben (u.a. Rentenpaket, Betreuungsgeld, Erhöhung Grundfreibetrag in der Einkommensteuer) tragen hierzu ebenso bei wie der steigende private Konsum. Letzterer profitierte vom anhaltenden Aufschwung am Arbeitsmarkt und einer rückläufigen Sparquote angesichts der andauernden Niedrigzinspolitik.

Die Vereinigten Staaten haben begonnen, ihre quantitative Lockerung zurück zu fahren. Sukzessive senkt die FED ihre Wertpapierkäufe und möchte diese im Herbst einstellen. Sogar eine Zinsanhebung für 2015 steht im Raum. Die befürchteten volatilen Reaktionen am Kapitalmarkt blieben hingegen aus. Dagegen weitet die EZB ihre expansive Geldpolitik, wie im Prognosebericht zum 31. Dezember 2013 vermutet, immer weiter aus. Die geringe und zusehends abnehmende Inflation und eine schleppende Kreditvergabe – vor allem in den Südländern der EU - veranlasste die EZB am 5. Juni 2014 zu einer Leitzinssenkung auf 0,15 Prozent und erstmals in der Geschichte zu einer Einführung eines Negativzinssatzes für die Einlagefazilität in Höhe von -0,1 Prozent. Darüber hinaus wurde die Neutralisierung des Anleihe-Aufkaufprogramms SMP aufgehoben und ein Refinanzierungsprogramm für langfristige zweckgebundene Kredite aufgelegt (TLTRO). Somit gibt es auch 2014 für Kreditinstitute noch immer keine Entspannung im Niedrigzinsumfeld und belastet deren Ertragssituation weiter. Mangels Anlagealternativen und zunehmender Risikoaffinität der Anleger kletterten Aktienindizes auf neue Höchststände und verringerten sich Renditeabstände von Staatsanleihen aus Kerneuropa und den Peripherieländern nochmals. Nach Verabschiedung der Bank Resolution and Recovery Directive (BRRD) durch das Europäische Parlament im April haben die Ratingagenturen die Ratings zahlreicher europäischer Banken mit einem negativen Ausblick versehen. Die Richtlinie regelt die künftigen Bail-in Mechanismen.

Regulatorisch steht nach wie vor das Comprehensive Assessment der EZB im Fokus der Finanzinstitute. Ergebnisse der Untersuchungen aus Risikobewertung, Bilanzprüfung und Stresstest, die hohe Kapazitäten in den betroffenen Instituten binden, werden für Oktober 2014 erwartet, bevor die EZB ihre Aufsichtsaufgaben im Rahmen des einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism) übernimmt. Daneben werden in den Banken weiterhin regulatorische Vorgaben der letzten Monate umgesetzt, wie etwa die Capital Requirements Regulation (CRR) und die Capital Requirements Directive IV (CRD IV) sowie die vierte MaRisk-Novelle.

Der Trend steigender Immobilienpreise in Deutschland hält auch im Jahr 2014 an. Hauptgrund hierfür ist die fortdauernde Niedrigzinsphase, die zugleich günstige Refinanzierungskonditionen als auch mangelnde Anlagealternativen aufgrund gesunkener Renditen von Staatsanleihen und Geldmarktpapieren bedingt, sowie eine stärkere Kapitalallokation nach Kerneuropa. Darüber hinaus wirken makroökonomische Faktoren wie Konjunktur, Konsum und Beschäftigungsstand begünstigend. Sowohl Investoren als auch private Anleger haben also weiterhin großes Interesse an der Assetklasse Immobilien. Demgegenüber steht ein begrenztes Angebot.

In letzter Zeit häuften sich daher Warnungen seitens der Bundesbank und der EZB vor einer Überhitzung des Markts und einer Blasenbildung. Diese Meldungen müssen jedoch relativiert werden: Zwar sorgt der Nachfrageüberhang in demografisch begünstigten Städten/Regionen, für Premium-Objekte und die Tendenz, für ein leicht erhöhtes Rendite-Risikoprofil, auf B-Lagen auszuweichen für einen fortwährenden – wenn auch gegenüber 2013 moderat abgeschwächten – Preisanstieg. Andererseits ist diese singuläre Betrachtung des Preises zu kurz gegriffen für die Beurteilung einer Blasenbildung. Denn anders als in den USA oder Spanien vor dem Ausbruch der dortigen Immobilienkrisen verlangen hiesige Immobilienfinanzierer hohe Sicherheiten und einen angemessenen Eigenkapitaleinsatz. Zudem wird insbesondere mit Privatanlegern für Kredite eine lange Zinsbindung mit einem festen Zins vereinbart. Bezogen auf Wohnimmobilien zeigt eine Studie, dass sich beispielsweise das Preisniveau für Wohnimmobilien, das bislang die stärksten Zuwächse verzeichnete, gemessen am jährlichen Pro-Kopf-Einkommen noch immer unter dem Niveau der neunziger Jahre befindet. Manche Investoren finanzieren ob ihrer Liquiditätsüberschüsse gar zu 100 Prozent. Ferner zeigen Untersuchungen, dass es sich nicht um ein flächendeckendes Phänomen handelt. Ökonomische und nachhaltige demografische Faktoren sowie die Angebotssituation sind demnach die Antreiber für die anhaltende Aufwärtsbewegung.

Insbesondere dürften die Gesamtrenditen (inklusive Wertsteigerungen) im deutschen Immobilienmarkt segmentübergreifend 2013 einen Höchststand erreicht haben. In den nächsten Jahren ist eher mit einer Abnahme zu rechnen. Während die Anlageklasse Wohnimmobilien ihren Spitzenplatz einbüßen wird und auch Büroimmobilien stärkere Renditerückgänge verzeichnen werden, wird für Industrieimmobilien nur mit einem moderaten Rückgang gerechnet, der ausreicht, um sich

perspektivisch an die Spitze zu schieben. Diese Tendenz hat auch eine Untersuchung der Berlin Hyp aus dem Jahr 2013 ergeben, die im Segment Industrieimmobilien insbesondere Logistikimmobilien hervorhob. Nicht überraschend ist daher die Verdoppelung des Transaktionsvolumens von Logistikimmobilien im ersten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt wird die Cash-Flow-Betrachtung bei Investments durch das Erreichen immer höherer Preisniveaus und dementsprechend geringeren Kapitalsteigerungspotenzialen zunehmend wichtiger. Vor diesem Hintergrund hat sich die Blickrichtung der Marktteilnehmer in letzter Zeit zunehmend verändert. Gerade auch interessante Lagen mit langen Mietverträgen und damit auch gut kalkulierbaren Erträgen außerhalb des knappen Core-Segments erfreuen sich weiterhin eines hohen Investoreninteresses.

Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2014 verzeichnete weiterhin ein gutes Ertragsniveau. Mit Blick auf die vielschichtigen Rahmenbedingungen – zu nennen sind die anhaltende Niedrigzinsphase, das sich ständig erweiternde regulatorische Umfeld, die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Asset Quality Review der EZB und die weitere Neuausrichtung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe – ist die Bank mit dem Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate zufrieden.

Bei einem starken Wettbewerb auf dem Finanzierungsmarkt konnte die Berlin Hyp ihre Position als einer der führenden Anbieter für Immobilienfinanzierungen behaupten. Das Neugeschäftsvolumen im ersten Halbjahr 2014 beträgt inklusive der realisierten Prolongationen 1.841 Mio. €. Wir gehen davon aus, im weiteren Jahresverlauf diesen Trend der Neugeschäftsentwicklung fortsetzen zu können. Vor dem Hintergrund der sehr guten Neugeschäftsentwicklung des zweiten Halbjahrs 2013 stellt jedoch das Erreichen des Vorjahreswerts unverändert ein sehr ambitioniertes Ziel dar.

Trotz des weiterhin schwierigen Niedrigzinsumfelds mit einer flachen Zinsstrukturkurve haben die stabilen Margen des Kerngeschäfts und gesunkene Refinanzierungsaufwendungen den Zinsüberschuss verbessert.

Auch die im Ausblick zum Lagebericht 2013 dargestellten Herausforderungen haben den bisherigen Geschäftsverlauf geprägt. Diese bestanden in der sich weiter fortschreitenden und sich verfestigenden Neupositionierung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe für gewerbliche Immobilienfinanzierungen inklusive der weiteren Entwicklung und Einführung neuer Produkte.

Außerdem wurde die Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund der Landesbank Berlin konsequent vorangetrieben. Neben den nunmehr weitgehend abgeschlossenen Strukturanpassungen wirkte hier der 2014 wie geplant durchgeführte Portfoliotransfer zwischen der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin, der das Bestandsvolumen an Hypothekendarlehen anwachsen ließ. Belastungen – vor allem durch einen deutlichen Zuwachs an Mitarbeitern aus dem Konzernverbund sowie für die bereits im Vorjahr angestoßenen Projekte - zeigten sich im Verwaltungsaufwand. Die Cost-Income-Ratio stieg erwartungsgemäß spürbar.

Der Risikovorsorgeaufwand ist ebenfalls erwartungsgemäß gegenüber dem niedrigen Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Anstieg wurde jedoch durch die weiterhin positive Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds begrenzt.

Ertragslage

Zinsüberschuss gestiegen

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr von 97,4 Mio. € auf 119,1 Mio. € gestiegen.

Der Zinsüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreswert um 20,7 Mio. € auf 108,6 Mio. €. Der Anstieg ist auf höhere Zinserträge aufgrund der Ausweitung des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen zurückzuführen.

Der Provisionsüberschuss liegt mit 10,5 Mio. € leicht über Vorjahresniveau (Vj. 9,5 Mio. €).

Verwaltungsaufwand durch Sondermaßnahmen beeinflusst

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und stieg gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres insgesamt um 20,2 Mio. € auf 58,2 Mio. € an.

Der Personalaufwand erhöhte sich von 21,1 Mio. € auf 31,4 Mio. €. Dies resultierte in etwa zu gleichen Teilen aus dem Zuwachs an Mitarbeitern aus dem Konzernverbund sowie aus Parameter- bzw. Zinsanpassungen bei den Verpflichtungen für Altersvorsorge.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen um 10,1 Mio. € auf 24,9 Mio. € an. Diese erwartete Erhöhung betrifft insbesondere die IT- und Beratungskosten. Im Zuge der weiteren Verselbständigung der Berlin Hyp und der Erweiterung der Produktpalette beinhalten diese Aufwendungen für die bereits im Vorjahr angestoßenen Projekte zu einem großen Teil Einmaleffekte.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Für die ersten sechs Monate weist die Bank ein sonstiges betriebliches Ergebnis in Höhe von -1,6 Mio. € (Vj. -1,0 Mio. €) aus. Hierin enthalten sind im Wesentlichen der Aufwand aus der fortlaufenden Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, das Ergebnis aus der Fremdwährungsbewertung und die Gebühren für die mit dem Land Berlin abgeschlossene Detailvereinbarung aus dem Jahr 2001. Gegenläufig wirken Auflösungseffekte von Rückstellungen.

Cost-Income-Ratio gestiegen

Die Cost-Income-Ratio hat sich erwartungsgemäß verschlechtert. Im Vergleich zum deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand sind der Zins- und Provisionsüberschuss sowie das sonstige betriebliche Ergebnis nur leicht gestiegen. Entsprechend erhöhte sich die Cost-Income-Ratio, die den Verwaltungsaufwand zum Zins- und Provisionsüberschuss einschließlich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses in Relation setzt, von 39,5 Prozent (basierend auf Vorjahreswerten) wie geplant auf 49,5 Prozent. Mit dem Abschluss des Umbauprojekts der Berlin Hyp und hier insbesondere des Transfers der Kreditportfolien wird das erste Halbjahr 2015 zwar noch mit entsprechenden Aufwendungen belastet sein, allerdings dürfte sich für 2015 die Cost-Income-Ratio bereits verbessern. Perspektivisch gehen wir für 2016 von einer weiteren Verminderung der Cost-Income-Ratio aus.

Gestiegene Risikovorsorge

Für das erste Halbjahr verbuchte die Bank unter Berücksichtigung der Bildung von § 340f HGB-Reserven einen Risikovorsorgeaufwand in Höhe von insgesamt 22,5 Mio. € (Vj. 5,1 Mio. €). Der Risikovorsorgeaufwand ist erwartungsgemäß gestiegen. Die unverändert guten allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbunden mit einem aktiven Risikomanagement wirkten mildernd. Der Zuführungsbetrag aus der Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft beträgt, unter Berücksichtigung von § 340f HGB-Reserven, 19,8 Mio. € (Vj. Auflösung 6,7 Mio. €). Aus der Bewertung des Wertpapierbestands resultiert, unter Berücksichtigung von § 340f HGB-Reserven ein Aufwand in Höhe von 2,7 Mio. € gegenüber 11,8 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Hier spiegeln sich im Wesentlichen die zinsbedingten temporären Schwankungen der Kurswerte der als Liquiditätsreserve kategorisierten Schuldverschreibungen wider.

Finanzanlageergebnis ausgeglichen

Das Finanzanlageergebnis in Höhe von 1,8 Mio. € (Vj. 2,4 Mio. €) wird, wie im Vorjahr, im Wesentlichen durch Wertaufholungen bestimmt.

Restrukturierungsfonds (Bankenabgabe)

Für die Zuführung zum Restrukturierungsfonds für Kreditinstitute (Bankenabgabe) wurden in den ersten sechs Monaten 3,2 Mio. € (Vj. 3,3 Mio. €) aufgewendet.

Außerordentliche Aufwendungen auf Vorjahresniveau

Zum 30. Juni 2014 beträgt der außerordentliche Aufwand analog des Vorjahres 1,1 Mio. €. Dieser resultiert ausschließlich aus der im Rahmen der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes erfolgten Neubewertung der Pensionsrückstellungen. Der hieraus entstandene Erstanwendungseffekt wird über mehrere Jahre aufwandswirksam verteilt und in den außerordentlichen Aufwendungen erfasst.

Rückläufiges Vorsteuerergebnis

Die Bank weist ein Vorsteuerergebnis von 34,2 Mio. € (Vj. 51,2 Mio. €) aus und liegt damit leicht über dem anteiligen, aufgrund des Konzernumbaus auch niedriger erwarteten, Jahresergebnis. Korrespondierend mit dem Rückgang des Vorsteuerergebnisses ist die Eigenkapital-Rendite auf das durchschnittliche bilanzielle Kapital nach HGB von 13,8 Prozent per 31. Dezember 2013 auf 7,9 Prozent gesunken. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Landesbank Berlin AG, Berlin.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich in den ersten sechs Monaten um 1,0 Mrd. € auf 32,4 Mrd. €. Die Bank konnte hierbei jedoch den Forderungsbestand im Hypothekendarlehensgeschäft um 0,6 Mrd. € auf 18,2 Mrd. € erhöhen (31. Dezember 2013 17,6 Mrd. €). Neben dem Neugeschäft ist der Anstieg auf den begonnenen Portfoliotransfer zwischen der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin AG zurückzuführen.

Der Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen verringerte sich durch Fälligkeiten und Verkäufe von 9,6 Mrd. € auf 8,7 Mrd. €.

Auf der Passivseite nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Berichtszeitraum entsprechend um 2,3 Mrd. € auf 9,1 Mrd. € ab. Der Umfang der verbrieften Verbindlichkeiten erhöhte sich durch Neuemissionen um 1,3 Mrd. € auf 13,8 Mrd. €. Der Bestand der nachrangigen Verbindlichkeiten erhöhte sich um 0,1 Mrd. € auf 0,5 Mrd. €.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum Halbjahresabschluss unverändert 830,9 Mio. €. Darin ist ein Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. € enthalten. Darüber hinaus stehen 33,0 Mio. € in Form einer § 340g HGB Rücklage sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 404,9 Mio. € zur Verfügung. Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die Kernkapitalquote am 30. Juni 2014 bei 9,8 Prozent und die Gesamtkapitalkennziffer bei 14,4 Prozent (Vj. 10,3 Prozent bzw. 13,6 Prozent).

Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Verschärfung der Anforderungen an die Eigenmittel und die Unterlegung von Risikopositionen – resultierend aus der ab 01.01.2014 gültigen Capital Requirements Regulation (CRR) – sowie die Reduzierung der § 340g HGB Rücklage zurückzuführen. Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 466,1 Mio. € (Vorjahr 350,7 Mio. €) erfüllt die Anforderungen der CRR und wurde durch Emissionen in Höhe von 152,5 Mio. € im 1. Halbjahr 2014 gestärkt. Damit konnte der mit der Wirksamkeit der CRR verringerte Anrechnungsbetrag in Höhe von 42,1 Mio. € kompensiert und die Gesamtkapitalquote gestärkt werden.

Um die sich verschärfenden regulatorischen Vorgaben der CRR/CRD IV in den nächsten Jahren erfüllen zu können, erhöht sich der Kapitalbedarf der Berlin Hyp. Einhergehend mit den belastenden Effekten aus dem Portfoliotransfer sowie der Beteiligungsumhängung der Berlin Hyp innerhalb des Konzernverbunds soll dies durch entsprechende Kapitalmaßnahmen, die bereits in der Mittelfristplanung berücksichtigt sind, ausgeglichen werden.

Darlehensneugeschäft

Das Neugeschäftsvolumen im Immobilienfinanzierungsgeschäft im ersten Halbjahr 2014 beträgt inklusive der realisierten Prolongationen 1.841 Mio. € (Vj. 939 Mio. €). Trotz eines umkämpften Marktumfelds konnte die Bank bislang stabile Neugeschäftsmargen realisieren. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der Wettbewerb um Finanzierungen zu einem allgemeinen Margendruck führen wird. Neben der hohen Liquidität im Markt und damit weniger Finanzierungsvolumen ist unter anderem auch eine Rückkehr ausländischer Kreditinstitute zu verzeichnen.

Von den neuen Finanzierungen entfallen 77 Prozent auf im Inland gelegene Objekte, welche sich mit 63 Prozent auf die alten Bundesländer und mit 14 Prozent auf Berlin und die neuen Bundesländer verteilen. 23 Prozent betreffen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 87 Prozent entfällt der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, weitere 11 Prozent wurden mit Bauträgern/ Developern realisiert. Die verbleibenden zwei Prozent betreffen Wohnungsunternehmen.

Refinanzierung

An den Märkten für gedeckte und ungedeckte Bankschuldverschreibungen setzte sich im ersten Halbjahr 2014, begünstigt durch die diversen stabilisierenden Maßnahmen der EZB, die Reduzierung der Unterschiede zwischen den Refinanzierungsbedingungen für unterschiedliche Emittenten aus den verschiedenen EU-Mitgliedstaaten fort. Gründe hierfür sind in dem weiterhin sehr niedrigen allgemeinen Zinsumfeld bei gleichzeitig steigendem Renditehunger und abnehmender Risikoaversion der Investoren zu sehen. Sowohl die nach wie vor hohe Staatsverschuldung vieler EU-Mitgliedstaaten oder deren immer noch geringes Wirtschaftswachstum, als auch die für den Herbst diesen Jahres

erwarteten Ergebnisse des EZB-Stresstests für 128 europäische Banken oder die infolge der in der Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) festgelegte Haftungsbeteiligung für unbesicherte Bankgläubiger scheinen derzeit nur einen geringen Einfluss auf das Kaufverhalten der Investoren auszuüben.

Für die Berlin Hyp war der Marktzugang zu jedem Zeitpunkt gegeben. Sie profitierte weiterhin von ihrem über lange Zeit erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent sowie von der Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe. Die Bank emittierte im Januar 2014 eine Senior Unsecured Benchmarkanleihe. Der fünfjährige Bond mit einem Volumen von 750 Mio. €, der mit einem Reoffer-Spread von 53 Basispunkten über Midswaps erfolgreich am Markt platziert wurde, war um das 2,8-fache überzeichnet und traf insbesondere bei den Sparkassen, an die fast 60 Prozent der Emission gingen, auf große Nachfrage. Ferner hat die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2014 bereits zwei Hypothekendarlehen im Benchmarkformat emittiert. Auch diese Anleihen, mit Laufzeiten über fünf und sieben Jahre und einem Volumen von 750 Mio. € beziehungsweise 500 Mio. € waren deutlich überzeichnet. Die Reoffer-Spreads von einem Basispunkt über Midswaps für den fünfjährigen und fünf Basispunkten über Midswaps für den siebenjährigen Pfandbrief stellen sehr günstige Refinanzierungskonditionen dar und sind Beleg für die gute Positionierung der Berlin Hyp am internationalen Covered Bond Markt.

Insgesamt emittierte die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2014 Wertpapiere und Schuldscheindarlehen über rund 3,3 Mrd. €, von denen 1,5 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 1,6 Mrd. € auf unbesicherte Emissionen entfielen. Darüber hinaus stärkte die Bank ihre Gesamtkapitalquote durch die Emission von Tier-2-Instrumenten über 153 Mio. €, die zu guten Konditionen als Privatplatzierungen abgesetzt werden konnten.

In der Folge der Verabschiedung der BRRD durch das Europäische Parlament im April 2014 haben die Ratingagenturen vor dem Hintergrund der verringerten Unterstützungswahrscheinlichkeit für Banken durch den Staat zahlreiche europäische Bankenratings mit einem negativen Ausblick versehen. Diese Ratings werden im weiteren Verlauf auf eine Herabstufung überprüft, wobei die Agenturen vor allem die Umsetzung der Richtlinie in das jeweilige nationale Recht in ihre Entscheidungen einbeziehen. In diesem Zusammenhang hat Moody's die Emittentenratings von 82 europäischen Banken mit einem negativen Ausblick versehen, so auch das A2 der Berlin Hyp. Auch Fitch hat viele europäische Banken auf die Überprüfungsliste für eine mögliche Herabstufung gesetzt, den stabilen Ausblick für das A+ der Berlin Hyp jedoch unverändert gelassen.

Die Hypothekendarlehen der Bank sind von Moody's im Berichtszeitraum von Aa1 auf Aaa heraufgestuft worden und werden von Fitch unverändert mit AA+ eingestuft. Der Ausblick ist jeweils stabil. Moody's stuft die Öffentlichen Pfandbriefe unverändert mit Aa1 ein. Aufgrund einer Anpassung in der Ratingmethodik wurden sie von Fitch Anfang Juli von AA- auf AA+ heraufgestuft. Auch hier ist der Ausblick jeweils stabil.

Risiko- und Chancenbericht

Zur Darstellung der Modelle und zur Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken und der voraussichtlichen Entwicklung der Bank verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Jahresabschlusses 2013.

Im ersten Halbjahr 2014 verfügte die Bank über ausreichende Freiräume in der Risikotragfähigkeit. Darüber hinaus wird die Risikotragfähigkeit der Bank unter Risikoarten übergreifenden Stressszenarien laufend untersucht.

Das Gesamtkreditexposure ist im ersten Halbjahr 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 nahezu konstant geblieben. Das Hypothekengeschäft ist jedoch um circa 4 Prozent gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den Portfoliotransfer aus der Berliner Sparkasse zur Berlin Hyp zurückzuführen. Die Struktur des Adressenausfallrisikos (Verteilung des Gesamtkreditexposures nach Risikoklassen) ist nahezu konstant geblieben, was an einem konstanten Anteil der sehr guten Risikoklassen 1-3 erkennbar ist.

Das zur Ermittlung des Kreditrisikos verwendete Kreditportfoliomodell wurde im zweiten Quartal 2014 weiterentwickelt. Insbesondere wurden Rating-Migrationsrisiken, die zu potenziellen Barwertveränderungen von Positionen des Kreditgeschäfts führen können, berücksichtigt. Durch die Anpassung hat sich die Risikokennzahl „Risikolast“ in 2014 von 405 Mio. € per 31. Dezember 2013 auf 473 Mio. € per 30. Juni 2014 erhöht.

Das Kreditexposure in PIIGS-Staaten betrifft ausschließlich Spanien. Hier beträgt das Länderexposure zum 30. Juni 2014 122 Mio. € und hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 um 58 Mio. € verringert. Davon entfallen 119 Mio. € (31. Dezember 2013 177 Mio. €) auf das Wertpapier- und Kommunalдарlehensportfolio und 3 Mio. € auf Hypothekendarlehen (31. Dezember 2013 3 Mio. €). Das Wertpapier- und Kommunalдарlehensportfolio verteilt sich mit 57 Mio. € auf Covered Bonds und mit 62 Mio. € auf Staatsrisiken. Der Anteil der Risikoklassen 1 und 3 beträgt 53 Prozent.

Der Value-at-Risk im Marktpreisrisiko ist zum 30. Juni 2014 lediglich um 1 Mio. € auf 13 Mio. € gefallen. Dies entspricht dem durchschnittlichen VaR des ersten Halbjahres 2014, der sich ebenfalls bei 13 Mio. € bewegt.

Dem Liquiditätsrisikomanagement wird unverändert eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Diskussionen im Rahmen der strengeren aufsichtsrechtlichen Vorgaben werden weiterhin eng verfolgt. Die Liquiditätskennziffer nach LiqV lag zum 30. Juni 2014 bei 1,42 und damit deutlich über dem aufsichtsrechtlich vorgebenden Wert von 1,0. Das ökonomische Liquiditätsrisiko wird darüber hinaus anhand von Stressszenarien täglich überwacht.

Die Anrechnung des Operationellen Risikos im Risikotragfähigkeitskonzept erfolgt mittels eines internen Modells auf Basis eines AMA-Ansatzes (Advanced Measurement Approach).

Prognosebericht/Ausblick

Nach dem ersten Halbjahr sehen wir gesamtwirtschaftlich gegenüber unserer Prognose für 2014 aus unserem Lagebericht zum 31. Dezember 2013 keine signifikanten Abweichungen für den weiteren Jahresverlauf.

Die Berlin Hyp befindet sich unverändert in einem starken Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt. Nach einem zufriedenstellenden ersten Halbjahr sollte das Neugeschäft in der zweiten Jahreshälfte weiter zulegen, wenngleich das Neugeschäftsvolumen voraussichtlich nicht die Höhe des sehr guten zweiten Halbjahres 2013 erreichen wird. Das Vorjahresniveau zu halten ist dabei unverändert ein sehr ambitioniertes Ziel.

Aber die Rahmenbedingungen bleiben schwierig. Die anhaltende Niedrigzinsphase und die zunehmenden regulatorischen Anforderungen stellen Herausforderungen dar. Auf der Basis des gegenwärtig durchgeführten Comprehensive Assessments wird die EZB im November 2014 die Aufsicht über die Gruppe Landesbank Berlin, deren Teil die Berlin Hyp ist, übernehmen. Über die Ergebnisse des Comprehensive Assessments mit dem dazugehörigen Stresstest kann die Berlin Hyp gegenwärtig keine Aussage treffen.

Die Einführung neuer Produkte sowie die weitere Etablierung der Berlin Hyp als Verbundpartner der Sparkassen-Finanzgruppe wird weiter voranschreiten und unserem Geschäft auch über 2014 hinaus nachhaltig Auftrieb geben. Die dazu aufgelegten Projekte sollen in ihren wesentlichen Inhalten abgeschlossen werden. Auch die Anpassungen, die sich aus der Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund ergeben, werden weitgehend vollzogen sein. Neben dem Portfoliotransfer betrifft dies auch die mit diesem Umbau verbundenen strukturellen Maßnahmen sowie die Übernahme von Mitarbeitern aus anderen Konzerngesellschaften. Etwaige Belastungen im Verwaltungsaufwand werden annahmegemäß unsere Cost-Income-Ratio in 2014 stärker als im Vorjahr belasten. Ebenso verhält es sich mit der Eigenkapitalrentabilität. Mit der für Ende 2014/Anfang 2015 geplanten konzerninternen Umhängung der Berlin Hyp neben die Landesbank Berlin, respektive Berliner Sparkasse, wird die strukturelle Neuausrichtung der Bank innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter verdeutlicht.

Die sich aus der Neupositionierung der Berlin Hyp ergebenden Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, und die erfolgreiche Umsetzung der mit dem Umbau einhergehenden strukturellen Neuaufstellung sowie der zukunftsgerichteten Integration von Mitarbeitern aus dem Konzernverbund stellen eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Bank dar.

Unter Würdigung dieser Rahmenbedingungen und Umstände werden wir, wie bereits angekündigt, das sehr gute Vorjahresergebnis nicht erreichen. Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Märkten gibt, das Risikoergebnis unseren Annahmen entspricht und wir die Entwicklung im

Geschäft mit unseren Kunden fortsetzen können, erwarten wir einen planmäßigen Verlauf des weiteren Geschäftsjahres.

Aus der Bilanz zum 30. Juni 2014

Aktiva	30.06.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	1.720	2.261	-541	-23,9
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	517	540	-23	-4,3
Andere Forderungen	1.203	1.721	-518	-30,1
Forderungen an Kunden	21.308	20.806	502	2,4
Hypothekendarlehen	18.191	17.584	607	3,5
Kommunaldarlehen	3.109	3.204	-95	-3,0
Andere Forderungen	8	18	-10	-55,6
Schuldverschreibungen	8.656	9.637	-981	-10,2
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	66	67	-1	-1,5
Übrige Aktiva	611	596	15	2,5
Summe Aktiva	32.361	33.367	-1.006	-3,0

Passiva	30.06.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.132	11.466	-2.334	-20,4
Hypotheken-Namenspfandbriefe	336	310	26	8,4
Öffentliche Namenspfandbriefe	284	250	34	13,6
Andere Verbindlichkeiten	8.512	10.906	-2.394	-22,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.422	7.591	-169	-2,2
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.772	3.086	-314	-10,2
Öffentliche Namenspfandbriefe	1.369	1.426	-57	-4,0
Andere Verbindlichkeiten	3.281	3.079	202	6,6
Verbriefte Verbindlichkeiten	13.811	12.476	1.335	10,7
Hypothekenspfandbriefe	8.548	7.211	1.337	18,5
Öffentliche Pfandbriefe	1.741	3.029	-1.288	-42,5
Sonstige Schuldverschreibungen	3.522	2.236	1.286	57,5
Rückstellungen	132	112	20	17,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	466	351	115	32,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken	33	33	0	0,0
Übrige Passiva	534	507	27	5,3
Eigenkapital	831	831	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	2	2		
Summe Passiva	32.361	33.367	-1.006	-3,0

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2014

	01.01. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	108,6	87,9	20,7	23,5
Provisionsüberschuss	10,5	9,5	1,0	10,5
Verwaltungsaufwand	58,2	38,0	20,2	53,2
Personalaufwand	31,4	21,1	10,3	48,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	24,9	14,8	10,1	68,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	1,9	2,1	-0,2	-9,5
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-1,6	-1,0	-0,6	60,0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	59,3	58,4	0,9	1,5
Risikovorsorge	22,5	5,1	17,4	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	36,8	53,3	-16,5	-31,0
Finanzanlageergebnis	1,8	2,4	-0,6	-25,0
Bankenabgabe	3,2	3,3	-0,1	-3,0
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,0	0,0	0,0	-
Außerordentliche Aufwendungen	1,1	1,1	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	34,2	51,2	-17,0	-33,2
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-0,2	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	34,4	51,2	-16,8	-32,8
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Eigenkapitalspiegel

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 31.12.2013	753.389	53.316	22.023	2.175	830.903
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2014	753.389	53.316	22.023	2.175	830.903

Verkürzter Anhang

Allgemeine Angaben

Für die Berlin Hyp AG besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 290 i.V. mit § 315a HGB, da die Berlin Hyp AG nur Anteile an einem Tochterunternehmen hält, dessen Einbeziehung unter dem Aspekt der Wesentlichkeit keinen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp AG hat.

Der Halbjahresfinanzbericht ist – wie in den Vorjahren – keiner Prüfung gemäß § 317 HGB oder prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Halbjahresfinanzbericht wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs, den ergänzenden aktienrechtlichen Bestimmungen sowie unter Berücksichtigung des Pfandbriefgesetzes und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die anzuwendenden Rechnungslegungsstandards des DRSC werden beachtet. Für die Aufstellung des verkürzten Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert übernommen.

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 2.971,5 Mio. € werden wie Anlagevermögen bewertet, da sie nicht als Liquiditätsreserve dienen und teilweise zur Deckung für von der Bank emittierte Pfandbriefe herangezogen werden. Der Buchwert der Wertpapiere, der über dem ihnen beizulegenden Wert in Höhe von 746,7 Mio. € liegt, beträgt 754,5 Mio. €. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus den Wertpapieren zugeordneten Zinsswaps berücksichtigt.

Die Bank ist seit dem 1. November 2010 mit der Landesbank Berlin Aktiengesellschaft, Berlin, über einen Ergebnisabführungsvertrag und seit dem 31. August 2012 über einen Beherrschungsvertrag verbunden.

Die Neuaufteilung des Immobilienportfolios im Rahmen des Umbaus der Unternehmensgruppe Landesbank Berlin sowie die damit verbundene Übertragung von Kreditportfolien wurde in 2014 fortgesetzt. Die Erfolge aus dem Portfoliotransfer werden durch entsprechende Maßnahmen bei den Zinssicherungsinstrumenten begleitet und damit im Zinsergebnis weitestgehend kompensiert.

Zinsüberschuss	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.06.2014	30.06.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €		
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	258,0	244,5	13,5	5,5
Kommaldarlehen	14,8	17,6	-2,8	-15,9
Anderen Forderungen	3,0	2,7	0,3	11,1
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	53,2	60,6	-7,4	-12,2
	329,0	325,4	3,6	1,1
Erträge aus				
Beteiligungen und verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	-
	0,0	0,0	0,0	-
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	136,4	137,3	-0,9	-0,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	77,6	94,7	-17,1	-18,1
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	6,4	5,5	0,9	16,4
	220,4	237,5	-17,1	-7,2
Zinsüberschuss	108,6	87,9	20,7	23,5

Verwaltungsaufwand	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.06.2014	30.06.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	22,1	16,5	5,6	33,9
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	9,3	4,6	4,7	-
	31,4	21,1	10,3	48,8
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Personalabhängige Sachkosten	0,9	0,6	0,3	50,0
Gebäude- und Raumkosten	1,8	1,7	0,1	5,9
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,3	0,3	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	9,3	4,1	5,2	-
Werbung und Marketing	0,8	0,4	0,4	100,0
Geschäftsbetriebskosten	1,3	1,3	0,0	0,0
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	9,2	5,5	3,7	67,3
Konzernleistungsverrechnung	1,3	0,9	0,4	44,4
	24,9	14,8	10,1	68,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	1,9	2,1	-0,2	-9,5
Verwaltungsaufwand	58,2	38,0	20,2	53,2

Mit der strategischen Neuausrichtung der Berlin Hyp sind insbesondere die Erweiterung des Produkt- und Dienstleistungsangebots sowie der Aufbau von Mitarbeiterkapazitäten (vorwiegend konzerninterner Mitarbeitertransfer) verbunden. Damit korrespondierend sind die Verwaltungsaufwendungen im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 20,2 Mio. € auf insgesamt 58,2 Mio. € angestiegen.

Risikovorsorge	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.06.2014	30.06.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	19,8	-6,7	26,5	-
Wertpapierergebnis	2,7	11,8	-9,1	-77,1
Risikovorsorge	22,5	5,1	17,4	-

Bei den außerordentlichen Aufwendungen werden Effekte aus der Umsetzung der Modernisierung des Handelsgesetzbuchs durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) gezeigt. Es entfallen auf die Rückführung des Umstellungsbetrags aus der veränderten Bewertung der Pensionsverpflichtungen 1,1 Mio. €.

Derivate in Mio. €	Nominalbetrag / Restlaufzeit			Summe Nominale	Summe neg. Marktwerte	Summe pos. Marktwerte
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Zinsbezogene Geschäfte						
Zinsswaps	4.325	20.102	10.136	34.563	-1.379	1.309
FRA-Verkäufe	3.000	0	0	3.000	0	0
FRA-Käufe	3.000	0	0	3.000	0	0
Swaptions	609	99	0	708	-47	0
	10.934	20.201	10.136	41.271	-1.426	1.309
Währungsbezogene Geschäfte						
Zins-Währungsswaps	185	507	0	692	-52	0
	185	507	0	692	-52	0
Gesamt	11.119	20.708	10.136	41.963	-1.478	1.309

Die Marktwerte der Derivate werden auf Basis einer tenorspezifischen, laufzeitkongruenten Swapzinskurve unter Berücksichtigung von Kontrahentenrisiken ermittelt. Alle Derivate – bis auf die Geschäfte mit der Landesbank Berlin – sind durch Collateral-Vereinbarungen abgesichert.

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 30. Juni 2014 gültigen Zinsniveaus ohne Berücksichtigung der Zinsabgrenzung dargestellt. Den Marktwerten der Derivate stehen Bewertungsvorteile des nicht marktpreisbewerteten bilanziellen Geschäfts gegenüber.

Zahl der Mitarbeiter Durchschnitt vom 01.01. – 30.06.2014	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	221	166	387
Teilzeitbeschäftigte	8	96	104
Gesamt	229	262	491

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	30.06.2014 Mio. €	31.12.2013 Mio. €
Verbundene Unternehmen		
Forderungen an Kreditinstitute	376	1.343
Forderungen an Kunden	1	1
Sonstige Vermögensgegenstände	0	1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.900	2.827
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0	1
Verbriefte Verbindlichkeiten	15	15
Sonstige Verbindlichkeiten	36	120
Nachrangige Verbindlichkeiten	100	100

Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Die nach § 28 Pfandbriefgesetz vierteljährlich zu veröffentlichenden Angaben sind auf der Homepage der Bank www.berlinhyp.de veröffentlicht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Unternehmenszwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im

Unternehmenszwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, im August 2014

Jan Bettink Gero Bergmann Roman Berninger