

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 12 November 2014

This Supplement is supplemental to, and must be read in conjunction with the Base Prospectus dated 21 March 2014 and the Supplements dated 07 April 2014 and 07 August 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 12 November 2014 with the publication of the unaudited interim report of Berlin Hyp AG for the period ending 30 September 2014.

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

SUPPLEMENTAL INFORMATION

Interim Management Report to 30 September 2014

The unaudited interim report of Berlin Hyp AG for the period ending 30 September 2014 is presented on the following pages. The comparative figures of 9/12 of 2013, 30 September 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 September 2013, as included in the 3rd supplement dated 11 November 2013 to the Base Prospectus 2013.

Key Figures of Berlin Hyp AG

	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Operating result after risk provisioning (€ m)	73.3	81.2
Cost-income ratio (%)	50.7	42.9
New business	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Real estate financing business (€ m)	2,694	2,250
	30.09.2014	31.12.2013
Balance sheet total (€ m)	30,581	33,367
Reported equity capital (€ m)	831	831
	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Average number of employees	501	388

Framework Conditions

The last nine months of global economic development were characterised by a gradual but uneven phase of recovery. Geopolitical conflicts in Ukraine and the Middle East stood in the way of even more positive development. With economic growth in China, Japan and Russia continuing to lose momentum in 2014, economic impetus largely came from the USA and emerging economies in Asia. In the USA, gross domestic product rose by 2.2 % on the back of recovery in its domestic industry.

By contrast, barely any progress was made in terms of economic recovery in the Eurozone. This led the European Central Bank (ECB) to leave its benchmark interest rate untouched at the current very low level of 0.05 %. The OECD forecasts Eurozone economic growth of 0.8 %. Growth is expected to increase in 2015, but the International Monetary Fund (IMF) is warning of stagnation and even of recession within the currency union given the faltering figures published by the Eurozone's major stakeholders France and Italy.

Compared to other Eurozone member states, the German economy is enjoying strong growth, with German government forecasts standing at 1.2 % for 2014. In the wake of the slight decline in overall economic output, Germany's growth indicators suggest that economic performance will remain extremely sluggish for the time being at least. However, given the competitiveness of German firms, solid public spending budgets, a robust employment market, stable consumer prices and continued low interest rates over the long term, the Federal Ministry for Economic Affairs and Energy still believes that domestic economic growth will improve as soon as uncertainty decreases on the markets.

In this environment, investment in German commercial and residential real estate reached its highest total volume for the first nine months of the year since 2007. International real estate consultant CBRE put total transaction volume on the German commercial real estate market in the first nine months of the year at over € 25 billion, which equates to a year-on-year rise of around one third. Office real estate remained the most popular real estate class with a total investment volume of just under € 13

billion. This was followed by retail real estate at roughly € 6.4 billion and logistics real estate at just under € 2.4 billion. The transaction volume for German residential real estate for the same period came in just short of € 10 billion. The low interest rate environment generated by the ECB boosted demand for low-risk residential investments, especially in the residential portfolio market. All in all, the stable economic situation, attractive prices and the relatively large German real estate market, low interest rates and a lack of investment alternatives made for a constantly increasing flow of capital and generated positive momentum on the German real estate market. The major rise in interest from international investors was one distinct factor. In the office and retail segment, excess demand in the core segment ramped up the pressure on initial rates of return. As a result, investors started to switch their focus to B locations and regional markets in central locations.

Berlin Hyp's competitive environment remained challenging, with a number of regulatory measures having to be implemented and realised. One particular focus of efforts over the past few months has been the European Central Bank's comprehensive assessment, which includes regulatory risk assessment, an asset quality review (AQR) and a stress test; this paves the way for the ECB to take over responsibility for financial regulation in the Eurozone. The stricter CRR framework was applied as a basis for calculation for the first time in 2014. As in previous years, the regulatory group consisting of Berliner Sparkasse and Berlin Hyp performed well in this test under difficult circumstances. This performance is testament to the work that has gone into this area over the past years and the systematic reduction of riskweighted assets.

With the number of providers of commercial real estate financing continuing to rise, the market environment for Berlin Hyp remained extremely challenging. Besides reductions in margins, greater risk propensity was also evident. Irrespective of this, Berlin Hyp has succeeded in continuing its positive development from the first half of the year in the third quarter.

New Loan Commitments

The new business volume amounted to € 2,166 million as at the balance sheet date (previous year: € 1,835 million). Despite a tangibly tighter competitive environment, the new business volume, including long-term extensions, amounted to a gratifying € 2,694 million (previous year: € 2,250 million).

In turn, a substantial 77 % of new lending related to the investors customer group. 14 % was generated from housing societies. Of the real estate, 55 % is used for commercial purposes and 45 % for residential purposes. The high share of financing in the residential asset class reflects both the considerable interest from purchasers in these assets as well as Berlin Hyp's renowned expertise in this area.

Berlin Hyp as a Partner

Berlin Hyp made good progress in consolidating its repositioning as a partner for the Savings Banks Finance Group for commercial real estate financing, including the development and launch of new products. Preparations to create an autonomous Berlin Hyp within the Landesbank Berlin Group were also rigorously pursued. The portfolio transfer is proceeding as planned and will be concluded in 2015. A large number of employees from the Group were integrated into the Bank. Considerable effort was put into the projects initiated in the previous year, including product developments. A further ImmoSchuldschein, a real estate promissory note, was placed within the German savings banks family in October. The total volume of the Schuldschein (promissory note) issued by Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft (which belongs to the Deutsche Annington Group) was increased from € 90 million to € 120 million owing to a very high level of demand. A total of 32 savings banks from all over Germany subscribed to the investment product.

Business Performance from January to September 2014

Taking into account the addition to the special item for general bank risks pursuant to Section 340g German Commercial Code (HGB) and in spite of the expenditure from the restructuring as well as regulatory requirements, earnings remained high in the first nine months of 2014, almost on par with the previous year. The Bank is satisfied with the course of business in the first nine months of the year in view of the challenging framework conditions, including the prolonged period of low interest rates, the constantly expanding regulatory environment, the expenses incurred in connection with the ECB's comprehensive assessment and Berlin Hyp's continued realignment as a partner of the Savings Banks Finance Group. The challenges depicted in the outlook in the Management Report for the 2013 financial year nevertheless had an impact on earnings in the first nine months of the year. Risk provisioning expenditure once again developed very favourably.

Earnings Situation

Net interest income amounted to € 151.4 million in the reporting period (€ 144.5 million). Although the low interest environment and a flat yield curve remain problematic, the stable margins in the core business and the drop in refinancing expenses resulted in an increase in net interest income. At € 17.2 million, net commission income is also up on the previous year (€ 12.3 million).

Operating expenditure of € 83.8 million (€ 66.3 million) comprises staff expenditure, other operating expenditure and write-offs on fixed assets and intangible assets. This planned increase is also related to the strategic realignment of Berlin Hyp. Staff expenditure amounted to € 44.7 million (€ 31.0 million) due both to the takeover of employees from the Group as well as pension obligation parameter and interest rate adjustments. As expected, other operating expenditure rose from € 32.2 million to € 35.5 million, due in particular 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.

The other operating result was reported at € -3.2 million (€ -2.2 million).

Overall, the operating result before risk provisioning amounted to € 81.6 million, down year-on-year as expected (€ 88.3 million). Compared to significantly higher operating expenditure, total net interest and commission income as well as other the operating result only rose slightly. The cost income ratio increased as planned from 42.9 % to 50.7 %. The conclusion of Berlin Hyp's restructuring project and, in particular, the transfer of loan portfolios means that the first half of 2015 will continue to be impacted by corresponding expenses. Looking ahead, we predict a continued reduction in the cost-income ratio in 2016.

Risk provisioning amounted to € 8.3 million, largely in line with the previous year's result (€ 7.1 million). 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 loan business amounted to € 0.8 million (dissolution of € 10.7 million). The valuation of the securities portfolio resulted in lower expenditure of € 7.5 million (€ 17.8 million). This primarily reflects the temporary volatility of the market values of debentures classified as liquidity reserve due to interest.

As was the case in the previous year, net income from investments (€ 2.2 million; previous year: € 2.3 million) was primarily impacted by write-ups. The bank levy as at 30 September 2014 amounted to € 6.5 million (€ 6.7 million).

In order to satisfy the ever-increasing equity capital demands of banks in the future, the Bank used the positive development of risk provisioning in the financial year to date and paid € 20.0 million into the special item for general bank risks pursuant to Section 340g German Commercial Code (HGB).

Taking into account extraordinary expenditure of € 1.6 million (€ 1.6 million) and other taxes, operating results before income taxes and profit transfer amounted to € 47.3 million (€ 75.1 million). Return on equity before taxes on the average balance sheet capital in accordance with the German Commercial Code amounted to 7.3 % (11.5 %).

Capitalisation

Berlin Hyp's reported equity to 30 September 2014 remains unchanged at € 830.9 million. This figure includes profit carried forward of € 2.2 million. In addition, € 33 million is available in the form of a reserve from the 2013 annual accounts prepared pursuant to Section 340g German Commercial Code (HGB) and € 395.5 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 September 2014 was 10.1 % and the total capital ratio was 14.7 % (10.4 % and 13.7 % 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 (CRR) applicable as from 1 January 2014.

The existing subordinated capital, with a nominal value of € 466.2 million (€ 350.7 million), complies with the CRR and was boosted by issues of € 153 million in the financial year to date. This 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.

Balance Sheet Total

The balance sheet total was € 30.6 billion as at the reporting date, thereby down on the figure at the end of 2013 (€ 33.4 billion). The mortgage portfolio decreased slightly to € 17.4 billion (31 December 2013: € 17.6 billion). Increases in ongoing business operations were offset in the third quarter in particular by disposals from the portfolio transfer to Berliner Sparkasse. Holdings of public-sector loans declined – in line with the strategy – from € 3.7 billion to € 3.5 billion and fixed-interest debentures were reduced from € 9.6 billion to € 8.5 billion. On the liabilities side, the slight increase in securitised liabilities, from € 12.5 billion to € 12.6 billion was offset by a significant decline in liabilities to banking institutions, from € 11.5 billion to € 8.6 billion.

Refinancing

The narrowing trend between the individual issuers continued on the European covered and uncovered bond markets in the third quarter of 2014. This was due, among other things, to very low interest rates together with a rising desire for healthy returns and declining risk aversion among investors. This is largely as a result of the ECB's ongoing loose monetary policy. The central bank again lowered interest rates in June and September. The main refinancing interest rate only amounts to 0.05 %, and the interest rate on its deposit facility is now negative at -0.20 %. At the same time, targeted longer-term refinancing operations (TLTRO) were announced for the first time in June whereby the ECB will provide banks with central bank funds over a period of up to four years, provided that certain conditions are met. The ECB also announced its first asset-backed securities purchase programme as well as the third programme for covered bonds. The latter resulted in immediate spread narrowings in all covered bond segments, and this effect was more pronounced in the periphery states.

Berlin Hyp had market access at all times. The Bank continued to benefit from the reputation it has built up over many years as a reliable and sound issuer and its close involvement in the Savings Bank Finance Group. This allowed the Bank to issue one uncovered and two covered benchmark bonds as well as various private placements on very attractive terms in the first three quarters of 2014. In total, Berlin Hyp issued bearer and registered bonds of approximately € 4.1 billion, of which € 2.0 billion related to mortgage Pfandbriefe and € 2.1 billion to unsecured issues. The Bank also boosted its total capital ratio by issuing Tier 2 instruments for € 153 million; these instruments were distributed by way of private placements, also on very attractive terms.

The Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) passed by the European Parliament in April 2014 had a significant influence on the issuer and covered bond ratings of European banks. The three largest ratings agencies, Fitch, Moody's and S&P, cut the ratings of many EU banks to negative. This also affected Berlin Hyp's A2 issuer rating by Moody's. Fitch, on the other hand, affirmed the Bank's stable outlook and A+ rating. As things stand, the negative outlooks are not expected to be reversed until next year. In the covered debentures sphere, the BRRD mainly made methodological changes. This benefited Berlin Hyp's public Pfandbrief rating, which Fitch raised from AA- to AA+, meaning that it is now on the same level as the rating from Moody's (Aa1). The Bank's mortgage Pfandbriefe are currently rated AA+ and Aaa by Fitch and Moody's respectively. All ratings have a stable outlook.

Outlook

Competition on the real estate financing market continues to be strong for Berlin Hyp. The financial year to date has been satisfactory on the whole and has proceeded as planned. The overall positive risk result was used to create additional provision reserves, so as to adjust the Bank's equity capital in line with tighter regulatory requirements as well as the capital market's requirements. New lending business developed extremely positively and will likely continue this trend in the closing quarter of the year. The Bank will probably exceed the good previous year's result.

However, framework conditions will remain difficult. The prolonged period of low interest rates and mounting regulatory demands are proving a major challenge.

The ECB will assume supervision of the Landesbank Berlin Holding Group, to which Berlin Hyp also belongs, in November 2014. The results of the comprehensive assessments and the corresponding stress test provide the future regulatory framework, for which the Bank is currently preparing itself. It is therefore all the more gratifying that the Landesbank Berlin regulatory group achieved a stable result in the stress test.

We will purposefully and consistently continue with the introduction of new products and the further establishment of Berlin Hyp as a partner for the Savings Banks Finance Group, thereby stimulating 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 in the coming months. Additional savings banks-oriented product developments will follow. The adjustments resulting from the creation of an autonomous Berlin Hyp within the Landesbank Berlin Group will have been largely implemented by the end of 2014. In addition to the portfolio transfer, this also relates to measures connected with this restructuring as well as the absorption of employees from other Group companies.

The internal position of Berlin Hyp alongside Landesbank Berlin, or rather Berliner Sparkasse, planned for the turn of the year, will further reinforce the Bank's realignment within the Savings Banks Finance Group. The additional potential resulting from Berlin Hyp's repositioning, combined with a sound refinancing strategy, lay a sound foundation for the continuation of the Bank's very successful business operations. This is strengthened by the successful implementation of the realignment resulting from the restructuring and the future-oriented integration of employees from the group.

Provided that the capital and real estate markets are not affected by any unforeseen turbulence and the trend in new business continues to develop positively, we expect the results for the rest of the year to be on par with the previous year, despite the above-mentioned special burdens, taking into consideration the strengthening of the reserves.

Berlin, November 2014

The Board of Management

Excerpt from the Balance Sheet as at 30 September 2014

Assets	30.09.2014 € m	31.12.2013 € m	Change € m	%
Claims against banking institutions	1,150	2,261	-1,111	-49.1
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	516	540	-24	-4.4
Other receivables	634	1,721	-1,087	-63.2
Claims against customers	20,373	20,806	-433	-2.1
Mortgage loans	17,394	17,584	-190	-1.1
Public-sector loans	2,955	3,204	-249	-7.8
Other receivables	24	18	6	33.3
Debentures	8,484	9,637	-1,153	-12.0
Tangible assets and intangible investment assets	65	67	-2	-3.0
Remaining assets	509	596	-87	-14.6
Total assets	30,581	33,367	-2,786	-8.3

Liabilities	30.09.2014	31.12.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Liabilities to banking institutions	8,578	11,466	-2,888	-25.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	318	310	8	2.6
Registered Public Pfandbriefe	289	250	39	15.6
Other liabilities	7,971	10,906	-2,935	-26.9
Liabilities to customers	7,280	7,591	-311	-4.1
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,690	3,086	-396	-12.8
Registered Public Pfandbriefe	1,366	1,426	-60	-4.2
Other liabilities	3,224	3,079	145	4.7
Securitised liabilities	12,550	12,476	74	0.6
Mortgage Pfandbriefe	7,373	7,211	162	2.2
Public Pfandbriefe	1,758	3,029	-1,271	-42.0
Other debentures	3,419	2,236	1,183	52.9
Reserves	132	112	20	17.9
Subordinated liabilities	466	351	115	32.8
Fund for general banking risks	53	33	20	60.6
Remaining liabilities	691	507	184	36.3
Equity capital	831	831	0	0.0
of which: balance sheet profit	2	2	0	0,0
Total liabilities	30,581	33,367	-2,786	-8.3

Profit and Loss Account from 1 January to 30 September 2014

	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	Change	
	€ m	€ m	€ m	%
Net interest income	151.4	144.5	6.9	4.8
Net commission income	17.2	12.3	4.9	39.8
Operating expenditure	83.8	66.3	17.5	26.4
Staff expenditure	44.7	31.0	13.7	44.2
Other operating expenditure	35.5	32.2	3.3	10.2
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	3.6	3.1	0.5	16.1
Other operating earnings / expenditure	-3.2	-2.2	-1.0	45.5
Operating result before risk provisioning	81.6	88.3	-6.7	-7.6
Risk provisioning	8.3	7.1	1.2	16.9
Operating result after risk provisioning	73.3	81.2	-7.9	-9.7
Financial investment result	2.2	2.3	-0.1	-4.3
Bank levy	6.5	6.7	-0.2	-3.0
Contribution to the fund for general bank risks	20.0	0.0	20.0	-
Extraordinary expenditure	1.6	1.6	0.0	0.0
Other taxes	0.1	0.1	0.0	0.0
Profit before income tax and profit transfer	47.3	75.1	-27.8	-37.0
Income tax	-0.2	0.0	-0.2	-
Expenditure from profit transfer	47.5	75.1	-27.6	-36.8
Net income	0.0	0.0	0.0	-

Net interest income	01.01. -	01.01. -	Change	
	30.09.2014	30.09.2013	€ m	%
	€ m	€ m	€ m	%
Interest earnings from				
Mortgage loans	424.0	368.2	55.8	15.2
Public-sector loans	20.9	25.2	-4.3	-17.1
Other receivables	3.8	4.0	-0.2	-5.0
Fixed-income securities and book-entry securities	77.5	98.3	-20.8	-21.2
	526.2	495.7	30.5	6.2
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	249.6	200.6	49.0	24.4
Securitised liabilities	115.2	142.4	-27.2	-19.1
Subordinated liabilities and profit-sharing rights	10.0	8.2	1.8	22.0
	374.8	351.2	23.6	6.7
Net interest income	151.4	144.5	6.9	4.8
Operating expenditure				
Staff expenditure				
Wages and salaries	30.8	24.1	6.7	27.8
Social security contributions / retirement pensions	13.9	6.9	7.0	-
	44.7	31.0	13.7	44.2
Other operating expenditure				
Staff-related material costs	1.4	0.9	0.5	55.6
Building and premises costs	3.4	2.4	1.0	41.7
Operating and business equipment	0.5	0.5	0.0	0.0
IT expenditure	12.4	11.3	1.1	9.7
Advertising and marketing	1.1	0.6	0.5	83.3
Business operation costs	1.8	1.8	0.0	0.0
Costs for consultants / audits / subscriptions	13.2	13.3	-0.1	-0.8
Group payment set-off	1.7	1.4	0.3	21.4
	35.5	32.2	3.3	10.2
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	3.6	3.1	0.5	16.1
Operating expenditure	83.8	66.3	17.5	26.4
Risk provisioning				
Risk provisioning for loan business	0.8	-10.7	11.5	-
Securities results	7.5	17.8	-10.3	-57.9
Risk provisioning	8.3	7.1	1.2	16.9
Extraordinary expenditure				
Changes to pension provisions	1.6	1.6	0.0	0.0
Restructuring expenditure	0.0	0.0	0.0	-
Extraordinary expenditure	1.6	1.6	0.0	0.0

Signatures

Berlin Hyp AG

Berlin, 12 November 2014


Andreas Gründel


Renate Freifrau von Ketteler

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

Zwischenlagebericht

Nachfolgend wird der untestierte Zwischenlagebericht der Berlin Hyp AG für die Zeit bis zum 30. September 2014 dargestellt. Die genannten Vergleichszahlen (9/12 von 2013, 30. September 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. September 2013, die dem dritten Nachtrag vom 11. November 2013 zum Basisprospekt 2013 entnommen werden kann.

Kennzahlen der Berlin Hyp

	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	73,3	81,2
Cost-Income-Ratio (%)	50,7	42,9
Neugeschäft	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	2.694	2.250
	30.09.2014	31.12.2013
Bilanzsumme (Mio. €)	30.581	33.367
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	831	831
	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Durchschnittszahl der Beschäftigten	501	388

Rahmenbedingungen

Die vergangenen neun Monate wurden von einer allmählichen aber ungleichmäßigen Erholungsphase der Weltwirtschaft bestimmt. Eine positivere Entwicklung verhinderten insbesondere geopolitische Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten. Während das Wirtschaftswachstum in China, Japan und Russland seinen abschwächenden Trend auch 2014 fortsetzte, gingen konjunkturelle Impulse maßgeblich von den USA und einigen Schwellenländern Asiens aus. In den USA stieg das Bruttoinlandsprodukt, begünstigt durch das Wiedererstarkender heimischen Industrie, um 2,2 Prozent.

Die wirtschaftliche Erholung in der Eurozone machte hingegen kaum Fortschritte. Vor diesem Hintergrund erklärte die Europäische Zentralbank (EZB) den Hauptrefinanzierungssatz weiterhin auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau von 0,05 Prozent zu belassen. Für den gesamten Euroraum veranschlagt die OECD ein Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent. Zwar wird für 2015 mit einem Ansteigen des Wachstums gerechnet, jedoch warnt der Internationale Währungsfonds (IWF) mit Hinblick auf die schwächelnden Wirtschaftsdaten der großen Euroländer Frankreich und Italien vor einer Stagnation oder sogar einer Rezession innerhalb des gemeinsamen Währungsraums.

Verglichen mit den anderen Ländern der Eurozone wächst die deutsche Wirtschaft in stärkerem Maße. Für 2014 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,2 Prozent aus. Nach dem zuletzt leichten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung deuten die Konjunkturindikatoren für Deutschland mittlerweile auf eine zunächst sehr verhaltene Entwicklung hin. Das Bundesministerium für Wirtschaft geht dennoch aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, der soliden öffentlichen Haushalte, dem robusten Arbeitsmarkt, den stabilen Preisen sowie den weiterhin

niedrigen Zinsen von einer verbesserten binnenwirtschaftlichen Entwicklung aus, sobald die Verunsicherung auf den Märkten nachlässt.

In diesem Umfeld erreichten die Investitionen in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien das höchste Gesamtvolumen für den Neunmonatszeitraum seit dem Jahr 2007. Der internationale Immobilienberater CBRE beziffert das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den ersten neun Monaten auf mehr als 25 Mrd. Euro, was einer Steigerung um etwa ein Drittel gegenüber dem Vorjahr entspricht. Büroimmobilien blieben dabei mit einem Volumen von knapp 13 Mrd. Euro die gefragteste Assetklasse. Danach folgten Handelsimmobilien mit etwa 6,4 Mrd. Euro und Logistikimmobilien mit knapp 2,4 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen deutscher Wohnimmobilien wird für den gleichen Zeitraum auf knapp zehn Mrd. Euro kalkuliert. Gerade auch am Markt für Wohnportfolios unterstützte die niedrige Zinspolitik der EZB die starke Nachfrage nach risikoarmen Wohninvestments. Insgesamt begründeten die stabile wirtschaftliche Situation, der preislich attraktive, relativ große Immobilienstandort Deutschland im Zusammenspiel mit dem Niedrigzinsumfeld sowie mangelnden Anlagealternativen einen stetig anwachsenden Kapitalstrom und damit eine positive Dynamik am deutschen Immobilienmarkt. Auffallend war insofern das deutlich gestiegene Interesse ausländischer Investoren. Im Büro- und Einzelhandelsbereich sorgte der Nachfrageüberhang im Core-Segment für steigenden Druck auf die Anfangsrenditen. Dadurch gerieten weiter verstärkt B-Standorte und regionale Märkte mit hoher Zentralität in das Blickfeld für Investoren.

Das Umfeld der Berlin Hyp war derweil unverändert anspruchsvoll. So galt es diverse regulatorische Maßnahmen umzusetzen und durchzuführen. Im Fokus stand seit einigen Monaten das umfangreiche Assessment der Europäischen Zentralbank, das eine aufsichtliche Risikobewertung, einen Asset Quality Review (AQR) und einen Stresstest beinhaltete, und damit die Übernahme der aufsichtlichen Verantwortung der EZB vorbereitete. Erstmals wurde hierbei das seit 2014 geltende strengere CRR-Regelwerk als Berechnungsbasis angelegt. Die aufsichtsrechtliche Gruppe aus Berliner Sparkasse und Berlin Hyp hat – wie in den Vorjahren – auch in diesem Test unter erschwerten Bedingungen gut abgeschnitten. Das gute Abschneiden ist ein Ergebnis der Arbeit in den letzten Jahren, in denen die Reduzierung risikogewichteter Aktiva konsequent weitergeführt wurde.

Weiterhin blieb zudem gerade auch das Marktumfeld der Berlin Hyp mit einer steigenden hohen Anzahl von Anbietern gewerblicher Immobilienfinanzierung sehr herausfordernd. Neben dem Nachgeben der Margen konnte außerdem eine höhere Risikobereitschaft beobachtet werden. Dessen ungeachtet ist es der Berlin Hyp gelungen, die positive Entwicklung aus dem ersten Halbjahr im dritten Quartal fortzusetzen.

Darlehensneugeschäft

Die Neuzusagen lagen zum Stichtag bei 2.166 Mio. € (Vorjahr: 1.835 Mio. €). Inklusive langfristiger Prolongationen betrug das Neugeschäftsvolumen trotz eines spürbar anziehenden Wettbewerbsumfelds erfreuliche 2.694 Mio. € (2.250 Mio. €).

Mit 77 Prozent entfällt wiederum der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. 14 Prozent wurden mit Wohnungsunternehmen realisiert. Hinsichtlich der Nutzungsarten betrafen 55 Prozent Gewerbe- und 45 Prozent Wohnimmobilien. Der hohe Anteil der Finanzierungen in der Assetklasse Wohnen spiegelt sowohl das große Käuferinteresse hieran als auch die bekannt gute Expertise der Berlin Hyp wider.

Berlin Hyp als Verbundpartner

Die sich verfestigende Neupositionierung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe für gewerbliche Immobilienfinanzierungen inklusive der weiteren Entwicklung und Einführung neuer Produkte kam gut voran. Auch die Vorbereitungen zu der Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund der Landesbank Berlin wurden konsequent vorangetrieben. Der Portfoliotransfer läuft planmäßig und wird in 2015 abgeschlossen. Zahlreiche Mitarbeiter aus dem Konzernverbund konnten in die Bank integriert werden. An den im Vorjahr bereits angestoßenen Projekten unter anderem zu Produktentwicklungen wurde mit Hochdruck gearbeitet.

Im Oktober konnte ein weiterer ImmoSchuldschein in der Sparkassenfamilie platziert werden. Für den von der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft (zur Gruppe der Deutschen Annington gehörend) emittierten Schuldschein konnte aufgrund der sehr großen Nachfrage das Gesamtvolumen von 90 Mio. € auf 120 Mio. € erhöht werden. Insgesamt zeichneten 32 Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet das Anlageprodukt.

Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2014

Das bisherige Geschäftsjahr 2014 verzeichnete weiterhin ein gutes Ertragsniveau, welches unter Berücksichtigung der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB und trotz der Belastungen aus dem Umbau sowie der aufsichtsrechtlichen Anforderungen nahe an dem Vorjahresergebnis liegt. Mit Blick auf die herausfordernden Rahmenbedingungen – zu nennen sind die anhaltende Niedrigzinsphase, das sich ständig erweiternde regulatorische Umfeld, der Aufwand im Zusammenhang mit dem Comprehensive Assessment der EZB und die weitere Neuausrichtung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe – ist die Bank mit dem Geschäftsverlauf der Monate Januar bis September zufrieden. Gleichwohl haben die bereits im Lagebericht 2013 aufgezeigten Herausforderungen das Ergebnis von Januar bis September 2014 geprägt. Das Risikoergebnis entwickelte sich wieder sehr erfreulich.

Ertragslage

Der Zinsüberschuss betrug im Berichtszeitraum 151,4 Mio. € (144,5 Mio. €). Trotz des unverändert schwierigen Niedrigzinsumfelds mit einer flachen Zinsstrukturkurve haben die stabilen Margen des Kerngeschäfts und gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen den Zinsüberschuss verbessert. Mit 17,2 Mio. € lag der Provisionsüberschuss ebenfalls über dem Vorjahreswert von 12,3 Mio. €.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und lag insgesamt bei 83,8 Mio. € (66,3 Mio. €). Dieser planmäßige Anstieg steht auch im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung der Berlin Hyp. Resultierend in etwa zu gleichen Teilen aus der Mitarbeiterübernahme aus dem Konzernverbund sowie aus Parameter- bzw. Zinsanpassungen bei den Verpflichtungen zur Altersvorsorge betrug der Personalaufwand 44,7 Mio. € (31,0 Mio. €). Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen erwartungsgemäß insbesondere aufgrund von IT- und Beratungskosten von 32,2 Mio. € auf 35,5 Mio. €. 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.

Das sonstige betriebliche Ergebnis wurde in Höhe von -3,2 Mio. € (-2,2 Mio. €) ausgewiesen.

Insgesamt lag das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge bei 81,6 Mio. € und damit, wie erwartet, unter dem Vorjahreswert von 88,3 Mio. €. Im Vergleich zum deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand ist die Summe aus Zins- und Provisionsüberschuss sowie dem sonstigen betrieblichen Ergebnis nur leicht gestiegen. Entsprechend erhöhte sich die Cost-Income-Ratio von 42,9 Prozent wie geplant auf 50,7 Prozent. Mit dem Abschluss des Umbauprojekts in der Berlin Hyp und hier insbesondere des Transfers der Kreditportfolien wird das erste Halbjahr 2015 noch mit entsprechenden Aufwendungen belastet sein. Perspektivisch gehen wir für 2016 von einer weiteren Verminderung der Cost-Income-Ratio aus.

Der Risikovorsorgesaldo betrug 8,3 Mio. € und lag damit in der Größenordnung des Vorjahres (7,1 Mio. €). Hier wirkten sich die bisher weiterhin guten allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbunden mit einem aktiven Risikomanagement mindernd aus. Der Zuführungsbetrag aus der Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft betrug 0,8 Mio. € (Vorjahr Auflösung von 10,7 Mio. €). Aus der Bewertung des Wertpapierbestands resultierte ein geringerer Aufwand in Höhe von 7,5 Mio. € gegenüber 17,8 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Hier spiegeln sich im Wesentlichen die zinsbedingten temporären Schwankungen der Kurswerte der als Liquiditätsreserve kategorisierten Schuldverschreibungen wider.

Das Finanzanlageergebnis in Höhe von 2,2 Mio. € (2,3 Mio. €) wird, wie im Vorjahr, im Wesentlichen durch Wertaufholungen bestimmt. Die Bankenabgabe belief sich zum 30. September 2014 auf 6,5 Mio. € (6,7 Mio. €).

Um den sich weiter erhöhenden Eigenmittelanforderungen von Kreditinstituten auch für die Zukunft genügen zu können, nutzte die Bank die positive Entwicklung der Risikovorsorge des bisherigen Geschäftsjahres und stellte 20,0 Mio. € in den Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB ein.

Nach Berücksichtigung der außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 1,6 Mio. € (1,6 Mio. €) und der sonstigen Steuern ergab sich ein Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Gewinnabführung von 47,3 Mio. € (75,1 Mio. €). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern auf das durchschnittliche bilanzielle Kapital

nach HGB lag bei 7,3 Prozent (11,5 Prozent).

Kapitalausstattung

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp betrug zum 30. September 2014 unverändert 830,9 Mio. €. Darin ist ein Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. € enthalten. Darüber hinaus stehen 33 Mio. € in Form einer § 340g HGB Rücklage aus dem aufgestellten Jahresabschluss 2013 sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 395,5 Mio. € zur Verfügung. Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. September 2014 bei 10,1 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 14,7 Prozent (10,4 Prozent bzw. 13,7 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) zurückzuführen.

Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 466,2 Mio. € (350,7 Mio. €) erfüllt die Anforderungen der CRR und wurde durch Emissionen in Höhe von 153 Mio. € im bisherigen Geschäftsjahr 2014 gestärkt. Damit konnte der durch die 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.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 30,6 Mrd. € und lag damit unter dem Jahresultimo 2013 von 33,4 Mrd. €. Der Forderungsbestand im Hypothekendarlehensgeschäft reduzierte sich leicht auf 17,4 Mrd. € (31. Dezember 2013: 17,6 Mrd. €). Bestandserhöhungen im laufenden Geschäft standen insbesondere im dritten Quartal Abgänge aus dem Portfoliotransfer zur Berliner Sparkasse gegenüber. Die Bestände an Kommunaldarlehen reduzierten sich – strategiekonform – von 3,7 Mrd. € auf 3,5 Mrd. € sowie die festverzinslichen Schuldverschreibungen verringerten sich von 9,6 Mrd. € auf 8,5 Mrd. €. Auf der Passivseite stand der leichten Erhöhung bei den verbrieften Verbindlichkeiten von 12,5 Mrd. € auf 12,6 Mrd. € eine deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 11,5 Mrd. € auf nunmehr 8,6 Mrd. € gegenüber.

Refinanzierung

An den europäischen Märkten für gedeckte und ungedeckte Bankschuldverschreibungen setzte sich auch im dritten Quartal 2014 der Einengungstrend zwischen den einzelnen Emittenten fort. Gründe hierfür sind in dem sehr niedrigen allgemeinen Zinsumfeld bei gleichzeitig steigendem Renditehunger und abnehmender Risikoaversion der Investoren zu sehen. Als wesentliche Grundlage hierfür ist die weiterhin lockere Geldpolitik der EZB zu nennen. Im Juni und September senkte die Zentralbank die Zinsen erneut. Der Hauptrefinanzierungssatz beträgt nur noch 0,05 Prozent, der Zinssatz für die Einlagefazilität fällt mit -0,20 Prozent inzwischen negativ aus. Gleichzeitig wurden im Juni erstmalig sogenannte zielgerichtete langfristige Refinanzierungsgeschäfte (targeted longer-term refinancing operations; TLTRO) angekündigt, bei denen die EZB den Banken bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen Zentralbankgeld für bis zu vier Jahren anbietet. Zudem kündigte sie erstmalig ein Ankaufsprogramm für Asset Backed Securities sowie das inzwischen dritte für Covered Bonds an. Die letztgenannte Ankündigung führte zu unmittelbaren Spreadeinengungen in allen Covered Bond Segmenten, die in den Peripheriestaaten überproportional stark ausfiel.

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 starken Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe. Dieses ermöglichte es ihr in den ersten drei Quartalen 2014 eine ungedeckte und zwei gedeckte Benchmarkanleihen sowie diverse Privatplatzierungen zu sehr guten Konditionen zu emittieren. Insgesamt begab die Berlin Hyp Wertpapiere und Schuldscheindarlehen über rund 4,1 Mrd. €, von denen 2,0 Mrd. € auf Hypothekenpfandbriefe und 2,1 Mrd. € auf unbesicherte Emissionen entfielen. Darüber hinaus stärkte die Bank ihre Gesamtkapitalquote durch die Emission von Tier-2-Instrumenten über 153 Mio. €, die zu ebenfalls sehr guten Konditionen als Privatplatzierungen abgesetzt werden konnten.

Im Zusammenhang mit der Verabschiedung der BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) durch das Europäische Parlament im April 2014 waren deutliche Auswirkungen hinsichtlich der Emittenten- und Covered Bond Ratings europäischer Banken zu beobachten. Die drei großen Ratingagenturen Fitch, Moody's und S&P haben viele Bankenratings innerhalb der EU mit einem negativen Ausblick versehen. Hiervon war auch das A2 Emittentenrating der Berlin Hyp von Moody's betroffen. Fitch hingegen beließ den stabilen Ausblick für das A+ der Berlin Hyp unverändert. Eine Auflösung der negativen Ausblicke ist nach derzeitigem Stand erst im kommenden Jahr zu erwarten. Im Bereich der gedeckten Schuldverschreibungen bewirkte die BRRD vor allem methodische Änderungen. Hiervon profitierte das Rating für die Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp bei Fitch, das von AA- auf AA+ angehoben wurde und sich damit nun auf dem gleichen Level wie das von Moody's (Aa1) befindet. Die Hypothekenpfandbriefe der Bank werden von Fitch mit AA+ und von Moody's mit Aaa bewertet. Alle Pfandbriefratings sind mit einem stabilen Ausblick versehen.

Ausblick

Die Berlin Hyp befindet sich unverändert in einem starken Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt. Das bisherige Geschäftsjahr verlief insgesamt zufriedenstellend und erwartungsgemäß. Das insgesamt positive Risikoergebnis konnte zu einer weiteren Bildung von Vorsorgereserven genutzt werden, um die Eigenmittelausstattung der Bank an die sich weiter verschärfenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen sowie die Erfordernisse des Kapitalmarkts anzupassen. Das Kreditneugeschäft entwickelte sich sehr positiv und wird voraussichtlich auch im letzten Quartal des Jahres diesen Trend fortsetzen. Die Bank wird das gute Vorjahresergebnis voraussichtlich übertreffen.

Aber die Rahmenbedingungen bleiben schwierig. Die anhaltende Niedrigzinsphase und die zunehmenden regulatorischen Anforderungen stellen große Herausforderungen dar.

Die EZB wird im November 2014 die Aufsicht über die Gruppe Landesbank Berlin Holding, deren Teil die Berlin Hyp ist, übernehmen. Die Ergebnisse des Comprehensive Assessments mit dem dazugehörigen Stresstest bilden den zukünftigen regulatorischen Rahmen, auf den sich die Bank gegenwärtig einstellt. Umso erfreulicher ist es, dass die aufsichtsrechtliche Gruppe Landesbank Berlin bei dem Stresstest ein stabiles Ergebnis erreichte.

Die Einführung neuer Produkte sowie die weitere Etablierung der Berlin Hyp als Verbundpartner der Sparkassen-Finanzgruppe werden wir konsequent und zielstrebig weiter vorantreiben und unserem Geschäft damit auch über 2014 hinaus nachhaltig Auftrieb geben. Die dazu derzeit aufgelegten Projekte sollen in ihren wesentlichen Inhalten in den kommenden Monaten abgeschlossen werden. Weitere Produktentwicklungen werden sparkassenorientiert folgen. Die Anpassungen, die sich aus der Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund ergeben, werden zum Jahresende 2014 weitgehend vollzogen sein. Neben dem Portfoliotransfer betrifft dies auch die mit diesem Umbau verbundenen Maßnahmen sowie die Übernahme von Mitarbeitern aus anderen Konzerngesellschaften. Mit der für den Jahreswechsel geplanten konzerninternen Umhängung der Berlin Hyp neben die Landesbank Berlin, respektive Berliner Sparkasse, wird die Neuausrichtung der Bank innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter verdeutlicht. Die sich aus der Neupositionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie stellen eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Bank dar. Verstärkt wird dies durch die gelungene Umsetzung der mit dem Umbau einhergehenden Neuaufstellung sowie der zukunftsgerichteten Integration von Mitarbeitern aus dem Konzernverbund.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen an den Kapital- und Immobilienmärkten gibt und die Neugeschäftsentwicklung sich unverändert positiv fortsetzt, erwarten wir trotz der geschilderten Sonderbelastungen in diesem Jahr ein unter Berücksichtigung der Rücklagenstärkung auf Vorjahresniveau liegendes Ergebnis.

Berlin, im November 2014

Der Vorstand

Aus der Bilanz zum 30. September 2014

Aktiva	30.09.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	1.150	2.261	-1.111	-49,1
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	516	540	-24	-4,4
Andere Forderungen	634	1.721	-1.087	-63,2
Forderungen an Kunden	20.373	20.806	-433	-2,1
Hypothekendarlehen	17.394	17.584	-190	-1,1
Kommunaldarlehen	2.955	3.204	-249	-7,8
Andere Forderungen	24	18	6	33,3
Schuldverschreibungen	8.484	9.637	-1.153	-12,0
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	65	67	-2	-3,0
Übrige Aktiva	509	596	-87	-14,6
Summe Aktiva	30.581	33.367	-2.786	-8,3

Passiva	30.09.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.578	11.466	-2.888	-25,2
Hypotheken-Namenspfandbriefe	318	310	8	2,6
Öffentliche Namenspfandbriefe	289	250	39	15,6
Andere Verbindlichkeiten	7.971	10.906	-2.935	-26,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.280	7.591	-311	-4,1
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.690	3.086	-396	-12,8
Öffentliche Namenspfandbriefe	1.366	1.426	-60	-4,2
Andere Verbindlichkeiten	3.224	3.079	145	4,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	12.550	12.476	74	0,6
Hypothekenspfandbriefe	7.373	7.211	162	2,2
Öffentliche Pfandbriefe	1.758	3.029	-1.271	-42,0
Sonstige Schuldverschreibungen	3.419	2.236	1.183	52,9
Rückstellungen	132	112	20	17,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	466	351	115	32,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken	53	33	20	60,6
Übrige Passiva	691	507	184	36,3
Eigenkapital	831	831	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	2	2	0	0,0
Summe Passiva	30.581	33.367	-2.786	-8,3

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

	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.09.2014	30.09.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	151,4	144,5	6,9	4,8
Provisionsüberschuss	17,2	12,3	4,9	39,8
Verwaltungsaufwand	83,8	66,3	17,5	26,4
Personalaufwand	44,7	31,0	13,7	44,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	35,5	32,2	3,3	10,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	3,1	0,5	16,1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3,2	-2,2	-1,0	45,5
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	81,6	88,3	-6,7	-7,6
Risikovorsorge	8,3	7,1	1,2	16,9
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	73,3	81,2	-7,9	-9,7
Finanzanlageergebnis	2,2	2,3	-0,1	-4,3
Bankenabgabe	6,5	6,7	-0,2	-3,0
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	20,0	0,0	20,0	-
Außerordentliche Aufwendungen	1,6	1,6	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	47,3	75,1	-27,8	-37,0
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-0,2	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	47,5	75,1	-27,6	-36,8
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Zinsüberschuss	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.09.2014	30.09.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	424,0	368,2	55,8	15,2
Kommaldarlehen	20,9	25,2	-4,3	-17,1
Anderen Forderungen	3,8	4,0	-0,2	-5,0
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	77,5	98,3	-20,8	-21,2
	526,2	495,7	30,5	6,2
Erträge aus				
Beteiligungen und verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	-
	0,0	0,0	0,0	-
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	249,6	200,6	49,0	24,4
Verbriefte Verbindlichkeiten	115,2	142,4	-27,2	-19,1
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	10,0	8,2	1,8	22,0
	374,8	351,2	23,6	6,7
Zinsüberschuss	151,4	144,5	6,9	4,8
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	30,8	24,1	6,7	27,8
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	13,9	6,9	7,0	-
	44,7	31,0	13,7	44,2
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Personalabhängige Sachkosten	1,4	0,9	0,5	55,6
Gebäude- und Raumkosten	3,4	2,4	1,0	41,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,5	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	12,4	11,3	1,1	9,7
Werbung und Marketing	1,1	0,6	0,5	83,3
Geschäftsbetriebskosten	1,8	1,8	0,0	0,0
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	13,2	13,3	-0,1	-0,8
Konzernleistungsverrechnung	1,7	1,4	0,3	21,4
	35,5	32,2	3,3	10,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	3,1	0,5	16,1
Verwaltungsaufwand	83,8	66,3	17,5	26,4
Risikovorsorge				
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	0,8	-10,7	11,5	-
Wertpapierergebnis	7,5	17,8	-10,3	-57,9
Risikovorsorge	8,3	7,1	1,2	16,9
Außerordentliche Aufwendungen				
Aufwendungen BilMoG-Umstellung Pensionsrückstellung	1,6	1,6	0,0	0,0
Restrukturierungsaufwendungen	0,0	0,0	0,0	-
Außerordentliche Aufwendungen	1,6	1,6	0,0	0,0