

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 2015

This Supplement is supplemental to, and must be read in conjunction with the Base Prospectus dated 23 March 2015 and the Supplement dated and 12 August 2015.

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/fuer-kapitalmarktinvestoren/basisprospekt.html). 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. 14 October 2015 with changes regarding the Supervisory Board and**
- 2. 9 November 2015 with the publication of the unaudited interim report of Berlin Hyp AG for the period ending 30 September 2015.**

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

I. Changes regarding the Supervisory Board

The wording of the section "6.8.2 Supervisory Board" on pages 67 and 68 of the Prospectus shall be replaced by the following:

"Upon the successful repositioning of Berlin Hyp, the shareholders meeting (Hauptversammlung) on 29 July 2015 restructured the supervisory board. The number of members of the supervisory board was raised from 12 to 15. Ten of the members are to be elected by the shareholders' meeting and five are to be elected by the employees.

Dr. Hans Jörg Duppré, Dr. Michael Ermrich, Dr. h.c. Axel Berger as well as Thomas Veit are no longer members of the supervisory board.

The supervisory board currently consists of the following members:

Name	Principal activity as of 29 July 2015
Georg Fahrenschon* (Chairman)	President of the Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.
René Wulff (Deputy Chairman)	Bank employee (employee's representative)
Joachim Fechteler	Bank employee (employee's representative)
Gerhard Grandke	President director of the Sparkassen –und Giroverbands Hessen-Thüringen
Artur Grzesiek	Chairman of the Board Sparkasse KölnBonn
Dr. Harald Langenfeld	Chairman of the Board Stadt- und Kreissparkasse Leipzig
Siegmar Müller	Chairman of the Board Sparkasse Germersheim-Kandel
Thomas Mang*	President of the Sparkassenverband Niedersachsen
Thomas Meister	Bank employee (employee's representative)
Carsten Nowy	Bank employee (employee's representative)
Jana Pabst	Bank employee (employee's representative)
Reinhard Sager	President of the German County Association (Deutscher Landkreistag) Landrat County Ostholstein
Helmut Schleweis*	Chair of the Board of Sparkasse Heidelberg
Peter Schneider	President of the Sparkassen Association Baden-Württemberg
Walter Strohmaier	Chairman of the Board Sparkasse Niederbayern-Mitte

The election of the members of the supervisory board through the shareholders' meeting shall be for the duration of five years pursuant to § 102 paragraph 1 German Stock Companies Act.

As an exception to this rule the members signed with * are elected until termination of their membership by a resolution of the shareholders' meeting.

Address of the Board of Managing Directors and the Supervisory Board

The board of managing directors and the supervisory board may be contacted at Berlin Hyp's Head Office at Budapester Strasse 1, 10787 Berlin, Federal Republic of Germany."

II. Unaudited Interim Report as of 30 September 2015

On 9 November 2015, the Issuer published its unaudited interim report as of September 2015. Accordingly, the Prospectus (including the documents incorporated by reference) shall be amended as follows:

- The table under "Summary form of Balance sheet" within "Selected historical key financial information" on page 3 of the Prospectus in Element B 12 of the Summary shall be replaced by the following table:

“

Assets in Mio. €	31.12.2013	30.9.2014 *	31.12.2014	30.09.2015 *	Liabilities in Mio. €	31.12.2013	30.9.2014 *	31.12.2014	30.09.2015 *
Claims against banking institutions	2,261	1,150	891	653	Liabilities to banking institutions	11,466	8,578	8,286	7,755
Claims against customers	20,806	20,373	20,645	20,873	Liabilities to customers	7,591	7,280	7,046	6,184
Debentures and other fixed-interest securities	9,637	8,484	8,325	7,089	Securitised liabilities	12,476	12,550	12,644	12,842
Residual Assets**	663**	574**	567**	527**	Subordinated liabilities	351	466	466	446
					Fund for general Bank risks	33	53	83	83
					Reserves	112	132	138	161
					Remaining Liabilities	507	691	829	735
					Equity	831	831	936	936
Total assets	33,367	30,581	30,428	29,142	Total liabilities	33,367	30,581	30,428	29,142

* Information in this column is taken from the unaudited Interim Report

**unaudited information derived from historical financial information

“

- Within the "Summary form of income statement" after the existing table "Summary form of income statement" the following table shall be added on page 4:

“Interim summary form of income statement

in Mio. €	01.01.2014 – 30.09.2014*	01.01.2015 – 30.09.2015*	Change in %*
Net interest income	151.4	184.6	21.9
Net commission income	17.2	21.6	25.6
Staff expenditure	44.7	56.4	26.2
Other operating expenditure	35.5	31.4	-11.5
Depreciations of tangible assets	3.6	3.0	-16.7
Other operating earnings/expenditure	-3.2	12.0	-
Risk provisioning	8.3	48.1	-
Operating result after risk provisioning	73.3	79.3	8.2
Expenditure from profit transfer	47.5	61.3	29.1
Net income	0.0	0.0	-

* Information in this column is taken from the unaudited Interim Report

“

3. The section on “Significant changes in the financial or trading position” on page 4 of the Prospectus in Element B. 12 of the summary shall be replaced by the following:

“Not applicable: There has been no significant change in the financial position of Berlin Hyp AG since 30 September 2015.”

4. In the German language version of the Summary (Zusammenfassung des Prospekts) on page 25 the table within B.12 “Kurzdarstellung Bilanz” is to be replaced by the following:

“

Aktiva in Mio. €	31.12.2013	30.9.2014 *	31.12.2014	30.09.2015 *	Passiva in Mio. €	31.12.2013	30.9.2014 *	31.12.2014	30.09.2015 *
Forderungen an Kreditinstitute	2,261	1,150	891	653	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11,466	8,578	8,286	7,755
Forderungen an Kunden	20,806	20,373	20,645	20,873	Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7,591	7,280	7,046	6,184
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	9,637	8,484	8,325	7,089	Verbriefte Verbindlichkeiten	12,476	12,550	12,644	12,842
Übrige Aktiva**	663**	574**	567**	527**	Nachrangige Verbindlichkeiten	351	466	466	446
					Fonds für allgemeine Bankrisiken	33	53	83	83
					Rückstellungen	112	132	138	161
					Übrige Passiva	507	691	829	735
					Eigenkapital	831	831	936	936
Summe der Aktiva	33,367	30,581	30,428	29,142	Summe der Passiva	33,367	30,581	30,428	29,142

* Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung

** Ungeprüfte, aus historischen Finanzinformationen abgeleitete Informationen

”

5. In the German language version of the Summary (Zusammenfassung des Prospekts) on page 25 the following table shall be added after the existing table “Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung” within B.12:

“Quartals-Kurzdarstellung Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.2014 – 30.09.2014*	01.01.2015 – 30.09.2015*	Veränderung in %*
Zinsüberschuss	151,4	184,6	21,9
Provisionsüberschuss	17,2	21,6	25,6
Personalaufwendungen	44,7	56,4	26,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	35,5	31,4	-11,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	3,6	3,0	-16,7
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-3,2	12,0	-
Risikovorsorge	8,3	48,1	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	73,3	79,3	8,2
Aufwendungen aus Gewinnabführung	47,5	61,3	29,1
Überschuss	0,0	0,0	-

* Informationen in dieser Spalte stammen aus der ungeprüften Zwischenmitteilung

”

6. In the German language version of the Summary (Zusammenfassung des Prospekts) within B.12 the section “Wesentliche Veränderung der bei Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin“ on page 26 shall be replaced by the following:

„Entfällt. Seit dem 30. September 2015 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage der Berlin Hyp eingetreten.“

7. The wording of section 6.10.6 “Significant change in Berlin Hyp's Financial Position” on page 73 of the Prospectus shall be replaced by the following:

“There has been no significant change in the financial position of Berlin Hyp since 30 September 2015 (the end of the last financial period for which financial information has been published).”

III. Annex to the Prospectus

The unaudited interim report of Berlin Hyp AG for the period ending 30 September 2015 is presented on the following pages and shall be added under “**13. Annex**” and shall be deemed to be incorporated in, and form part of the Prospectus.

The comparative figures of 31 December 2014 derive from the audited annual report 2014, as included in the Base Prospectus dated 23 March 2015 and the comparative figures of 30 September 2014 derive from the unaudited interim report as of 30 September 2014, as included in the 3rd supplement dated 20 November 2014 to the Base Prospectus 2014.

“Interim Report as at 30 September 2015

Key Figures of Berlin Hyp AG

	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Operating result after risk provisioning (€ m)	79.3	73.3
Cost-income ratio (%)	41.6	50.7
New business		
	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Real estate financing business (€ m)	4,012	2,694
	30.09.2015	31.12.2014
Balance sheet total (€ m)	29,142	30,428
Reported equity capital (€ m)	936	936
	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Average staff capacity	524	450

Framework Conditions

The period of slow global economic growth continued in the first nine months of 2015. The International Monetary Fund (IMF) anticipates growth in the global economy of 3.1 % this year. Sluggish development in emerging markets such as Brazil, China and Russia, the sharp fall in global commodity prices and the impending turnaround in US interest rate policy all prevented more positive development. Even the Eurozone, which has been ailing for a number of years now, is back on course for moderate growth thanks to the further loosening of monetary policy by the European Central Bank, the favourable oil price and the devaluation of the euro against other currencies.

Measured against other Eurozone member states, German economic output continues to grow to a greater extent. However, leading German economic institutes are now more sceptical when it comes to economic growth in Germany than they were earlier this year, primarily due to a slowdown in global demand, particularly from China.

Experts believe that economic development could be jeopardised by the Volkswagen emissions scandal, the extent of which cannot yet be anticipated. Looking ahead, the strong rise in the number of refugees arriving in Germany could also have a major impact on domestic development. Economic experts and the German government itself both believe that refugees from war-torn countries such as Syria, Iraq and Afghanistan increase state expenditure initially, but, in the long run, their influence on private consumption and therefore the German economy as a whole is a positive one.

From an investor perspective, there remains a huge amount of pressure to invest on account of the Eurozone's loose monetary policy, the persistently low interest rate and the high volume of liquidity in the market. These factors, coupled with the ongoing situation of stable growth in Germany, mean that momentum on the real estate market remains positive. Investing activities in Germany have risen significantly, particularly in the third quarter of 2015.

Germany has firmly established itself on the international stage as a solid commercial real estate investment market. International investors have accounted for some 54 % of investment volume so far this year. In this environment, investment in German commercial and residential real estate during the first nine months of the year climbed significantly year on year to € 57.7 billion (previous year: € 35.5 billion).

In fact, transaction volume of € 38.2 billion on the German commercial real estate market in the first nine months of the year almost matched full-year figures from 2014 (total volume of € 39.8 billion in 2014, € 25.5 billion in the first nine months of 2014). Demand for office real estate remains the highest, with investment volume coming in at just under € 16 billion. This was followed by retail real estate, which recorded transaction volume of roughly €13 billion. The hotel asset class also experienced an upturn, increasing its market share to approximately 8 %, largely thanks to major transactions such as the sale of entire portfolios. This equates to investment volume of € 3.1 billion. Industrial and logistics properties, as well as mixed-used properties, accounted for transaction volume of € 2.4 billion and € 2.3 billion respectively.

The volume of major transactions with mixed residential and commercial use stood at € 19.5 billion.

With demand for real estate in the core segment remaining extremely high, and supply continuing to fall, the pressure on initial rates of return on real estate in top locations was tangible across virtually all asset classes. As a result, investors increasingly switched their focus to B locations and regional markets in central locations. With transaction volumes already so high, the traditionally strong final quarter could see 2015 become a year of extraordinary turnover for the German commercial and residential real estate market.

Despite the increasing pressure on margins and the ongoing low-interest environment, Berlin Hyp was able to cement its position as a leading real estate financier in Germany and continue its pleasing economic development into the third quarter.

New Loan Commitments

New lending in the real estate financing business stood at € 3,265 million in the first three quarters of the year (previous year: € 2,166 million). In spite of the extremely active competitive environment, new lending volume excluding long-term extensions came to a pleasing € 4,012 million (€ 2,694 million).

The investor customer group accounted for the lion's share of 71 % of new lending. A total of 20 % of new loan commitments were concluded with builders / developers, while 9 % involved housing societies. The commercial real estate asset class accounted for 83 % of financing agreements, while 17 % of new lending business was attributed to residential real estate.

Berlin Hyp as a Partner

Joint syndication business with savings banks continued on its positive trend. It is clear that Berlin Hyp is becoming increasingly integrated into the Savings Banks Finance Group as a partner for commercial real estate financing.

Berlin Hyp successfully arranged and placed another real estate promissory note on the market in the third quarter. Some 23 savings banks subscribed to the product, committing a total of € 59 million over

twelve years. For five of these savings banks, this was their first investment in a real estate promissory note.

S-Group and real estate customer business was integrated even further in the third quarter, as planned. Savings banks advisers have now joined customer advisers at all of Berlin Hyp's German offices. This results in sales structures being even better tailored to customer requirements and the Bank's increased presence in core regions in Germany. The newly created S-Group and Domestic Business unit combines Berlin Hyp's two primary customer groups and is set to contribute to the positive development progress of S-Group business.

Business Performance from January to September 2015

The main factors in business performance so far in the 2015 financial year have been the current low-interest phase, the ever-tougher competitive environment in commercial real estate financing, volatility on financial and capital markets and stricter regulatory requirements. The payment moratorium on Heta Asset Resolution AG imposed by the Austrian Financial Market Authority also had a large impact on the bank's earnings situation.

The financial year thus far has also been shaped by the establishment of an autonomous Berlin Hyp and the conclusion of associated structural adjustments. The transfer of mortgage loan portfolios between Berlin Hyp and Berliner Sparkasse is now complete. The increase in staff as part of the restructuring strategy resulted in an increase in operating expenditure, as expected. All employees have been successfully integrated into Berlin Hyp following the completion of the personnel restructuring, particularly those from Berliner Sparkasse.

The EU banking levy, imposed for the first time in the 2015 financial year, will lead to a major increase in levies when compared with 2104.

Given these framework conditions, Berlin Hyp once again reported a pleasing result for the third quarter.

Earnings Situation

Net interest and commission income rose from € 168.6 million in the previous year to € 206.2 million.

Net interest income improved by € 33.2 million up to € 184.6 million. Although the low interest environment and a flat yield curve remain problematic, the stable margins in loan volume, one-off effects and the drop in refinancing expenses resulted in marked increase in net interest income.

Commission income was up significantly year on year to € 21.6 million (previous year: € 17.2 million). This was due to performance in relation to new loan commitments, which was pleasing in spite of increasing pressure among the competition.

Operating expenditure consists of staff expenditure, other operating expenditure and write-offs on fixed assets and intangible assets.

It stood at € 90.8 million, up from € 83.8 million in the previous year. This planned increase resulted from the increase in the number of employees as part of the restructuring process and due to parameter and interest rate adjustments in the valuation of pension obligations. Other operating expenditure decreased from € 35.5 million to € 31.4 million, predominantly due to a fall in IT expenditure.

The other operating result improved by € 15.2 million to € 12.0 million, primarily on account of one-off effects relating to the dissolution of reserves.

The operating result before risk provisioning amounted to € 127.4 million, a significant increase on the previous year's figure of € 81.6 million. Taking into account the formation of reserves pursuant to Section 340f German Commercial Code (HGB), the Bank's total risk provisioning for the first three quarters of the 2015 financial year amounted to € 48.1 million (previous year: € 8.3 million).

Risk provisioning primarily included valuation measures on 50 % of the nominal values of one registered bond and two bearer bonds of Heta Asset Resolution AG, due to the payment moratorium imposed by the Austrian Financial Market Authority. The additions from risk provisioning for the lending business stood at € 21.1 million (previous year: € 0.8 million). Expenditure resulting from the valuation of the securities portfolio increased by € 19.5 million up to € 27.0 million.

The financial investment result largely consisted of write-ups on investment securities. It stood at € 1.8 million at the balance sheet date, down from € 2.2 million in the previous year.

The 2015 financial year saw the introduction of the EU banking levy. This levy is considerably different from all previous national levies, and is likely to lead to a significant rise in levy volume. Berlin Hyp has set aside provisions of € 17.7 million in anticipation of the levy, which will be determined in November 2015.

This would equate to an increase of € 11.2 million compared to the previous year's amount.

Extraordinary expenditure and other taxes remained stable at € 1.7 million in comparison with 2014.

Berlin Hyp succeeded in generating a favourable operating result before profit transfer of € 61.3 million (previous year: € 47.5 million) in a challenging competitive environment.

The cost-income ratio (operating expenditure in relation to the sum of net interest and commission income and other operating result) improved from 50.7 % to 41.6 %.

Return on equity before taxes on the average balance sheet capital in accordance with the German Commercial Code (HGB) amounted to 8.1 % (7.3 %).

Capitalisation

Berlin Hyp's reported equity as at 30 September 2015 came to € 935.9 million, a figure which includes profit carried forward of € 2.2 million. In addition, € 83 million is available in the form of a reserve from the 2014 annual accounts prepared pursuant to Section 340g German Commercial Code (HGB) and € 334.6 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 2015 was 12.6 % and the total capital ratio was 16.7 % (previous year: 10.1 % and 14.7 % respectively).

This performance was largely due to the enhanced portfolio structure.

The existing subordinated capital, with a nominal value of € 446.2 million (previous year: € 466.2 million), fundamentally complies with the requirements of the Capital Requirements Regulation (CRR).

Berlin Hyp's capital requirements could rise in the coming years due to the stricter CRR/CRD IV regulations. The Bank plans to introduce corresponding capital measures in order to counteract the majority of the regulatory measures, which have yet to be finalised.

Balance Sheet Total

The balance sheet total stood at € 29.1 billion as at the reporting date, down from the figure at the end of 2014 of € 30.4 billion. Receivables in the mortgage portfolio increased to € 18.2 billion (31 December 2014: € 17.7 billion). A rise in new lending and the completion of the portfolio transfer between Berlin Hyp and Berliner Sparkasse offset extraordinary outflows resulting from early repayments. Holdings of public-sector loans declined in line with the strategy from € 3.4 billion to € 3.1 billion. The decrease in fixed-interest debentures from € 8.3 billion to € 7.1 billion was the result of maturities and sales. On the liabilities side, the slight increase in securitised liabilities, from € 12.6 billion to € 12.8 billion was offset by a significant decline in liabilities to customers, from € 7.0 billion to € 6.2 billion. Liabilities to banking institutions dropped by € 8.3 billion to € 7.8 billion.

Refinancing

The European capital market was shaped by the effects of external factors in the third quarter of 2015. Covered bonds continued to benefit from the ECB's third purchase programme. Despite a significant increase in issue volume in the first nine months of the year when compared to the same period last year, risk premiums remain at an extremely low level, although spreads did increase slightly over the course of the third quarter.

For the uncovered bond markets, it was a completely different story: the Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) was resolved by the European Parliament in April 2014, but it took until the second quarter of 2015 before the changes forced the market into a rethink, pushing spreads on some uncovered bonds up on the secondary market, quite significantly in some cases. This affected

bonds from German issuers in particular, which can also be seen as a consequence of discussions on the ECB eligibility of securities if they are subordinated in favour of deposits. For institutes that are party to a loss sharing agreement, the increase in spreads had much less of an impact.

Berlin Hyp had market access at all times. It 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 Banks Finance Group.

The Bank issued a ten-year uncovered benchmark bond of € 750 million in the first half of the year as well as two Mortgage Pfandbriefe in benchmark format over three and seven years respectively. The seven-year Mortgage Pfandbrief was issued as a Green Pfandbrief. In July, the Bank issued further benchmark bonds, including another € 500 million Mortgage Pfandbrief with a three-year term. The bond was placed on the market with a reoffer spread (midswap) of minus 12 basis points.

Many negative outlooks were resolved in the reporting period in the wake of the decision by three leading ratings agencies, Fitch, Moody's and S&P, to review the ratings of European banks in early 2015 following the resolution of the BRRD 2014. Fitch affirmed Berlin Hyp's rating of A+ for uncovered bonds as well as its stable outlook. Moody's confirmed the A2 Senior Unsecured Rating, but set its outlook back to negative in May against the backdrop of the subordination of senior unsecured bonds against deposits. In terms of covered bonds, a change in Moody's rating method resulted in a higher rating for Berlin Hyp's public Pfandbriefe from Aa1 to Aaa. Fitch affirmed its rating of AA+. There were no changes in Mortgage Pfandbrief ratings. Fitch and Moody's affirmed their AA+ and Aaa ratings respectively. All Pfandbrief ratings have a stable outlook.

Outlook

Berlin Hyp still finds itself in a challenging competitive environment, but performance has been favourable so far this year. New lending business developed positively and will likely remain on this course in the closing quarter of this year.

The framework conditions remain difficult, with the ongoing low-interest phase and the competitive environment still the leading factors influencing the real estate financing market. Pressure on margins has increased even further. The volume of mortgage loans will only be able to be increased at an extremely slow rate over time, as positive new business transactions are offset by high unscheduled liquidity-related repayments.

Berlin Hyp is rising to these challenges by expanding its sales activities, including increasing the number of its branches. In addition, the expansion of the product range is deliberately designed to meet the requirements of German savings banks, thereby injecting further impetus into S-Group business. Sales structures have been tailored to customer requirements and the Bank's presence in core regions of Germany increased. Berlin Hyp is also expanding the range of real estate promissory note products it offers and developing standardised syndicated business suited for German savings banks.

Ever-stricter regulatory requirements, as well as the development of business processes and the underlying measures and technical infrastructure, pose major challenges and are a constant focus.

The additional potential resulting from Berlin Hyp's position on the market, combined with a sound refinancing strategy, are solid foundations for the continuation of Berlin Hyp's very successful business operations.

Provided that the markets are not affected by any unforeseen turbulence, the risk result corresponds to our assumptions and we can continue developing our customer business, Berlin Hyp expects the remainder of the financial year to progress as planned. Operating results before profit transfer in 2015 will increase on the previous year's results.

Berlin, November 2015

The Board of Management

Excerpt from the Balance Sheet as at 30 September 2015

Assets	30.09.2015 € m	31.12.2014 € m	Change € m	Change %
Claims against banking institutions	653	891	-238	-26
Mortgage loans	0	0	0	-
Public-sector loans	406	493	-87	-17.6
Other receivables	247	398	-151	-37.9
Claims against customers	20,873	20,645	228	1.1
Mortgage loans	18,197	17,721	476	2.7
Public-sector loans	2,658	2,908	-250	-8.6
Other receivables	18	16	2	12.5
Debentures	7,089	8,325	-1,236	-14.8
Tangible assets and intangible investment assets	63	64	-1	-1.6
Remaining assets	464	503	-39	-7.8
Total assets	29,142	30,428	-1,286	-4.2

Liabilities	30.09.2015 € m	31.12.2014 € m	Change € m	Change %
Liabilities to banking institutions	7,755	8,286	-531	-6.4
Registered Mortgage Pfandbriefe	360	330	30	9.1
Registered Public Pfandbriefe	374	274	100	36.5
Other liabilities	7,021	7,682	-661	-8.6
Liabilities to customers	6,184	7,046	-862	-12.2
Registered Mortgage Pfandbriefe	2,568	2,667	-99	-3.7
Registered Public Pfandbriefe	1,237	1,383	-146	-10.6
Other liabilities	2,379	2,996	-617	-20.6
Securitised liabilities	12,842	12,644	198	1.6
Mortgage Pfandbriefe	7,559	7,231	328	4.5
Public Pfandbriefe	1,633	1,650	-17	-1.0
Other debentures	3,650	3,763	-113	-3.0
Reserves	161	138	23	16.7
Subordinated liabilities	446	466	-20	-4.3
Fund for general bank risks	83	83	0	0.0
Remaining liabilities	735	829	-94	-11.3
Equity capital	936	936	0	0.0
of which: balance sheet profit	2	2	0	0.0

Profit and Loss Account from 1 January to 30 September 2015

	01.01.2015 – 30.09.2015 € m	01.01.2014 – 30.09.2014 € m	Change € m	Change %
Net interest income	184.6	151.4	33.2	21.9
Net commission income	21.6	17.2	4.4	25.6
Operating expenditure	90.8	83.8	7.0	8.4
Staff expenditure	56.4	44.7	11.7	26.2
Other operating expenditure	31.4	35.5	-4.1	-11.5
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	3.0	3.6	-0.6	-16.7
Other operating earnings / expenditure	12.0	-3.2	15.2	-
Operating result before risk provisioning	127.4	81.6	45.8	56.1
Risk provisioning	48.1	8.3	39.8	-
Operating result after risk provisioning	79.3	73.3	6.0	8.2
Financial investment result	1.8	2.2	-0.4	-18.2
Bank levy	17.7	6.5	11.2	-
Contribution to the fund for general bank risks	0.0	20.0	-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	61.7	47.3	14.4	30.4
Income tax	0.4	-0.2	0.6	-
Expenditure from profit transfer	61.3	47.5	13.8	29.1
Net income	0.0	0.0	0.0	-

Explanations of the Profit and Loss Account

Net interest income	01.01.2015 – 30.09.2015 € m	01.01.2014 – 30.09.2014 € m	Change € m	Change %
Interest earnings from				
Mortgage loans	361.7	424.0	-62.3	-14.7
Public-sector loans	8.2	20.9	-12.7	-60.8
Other receivables	5.7	3.8	1.9	50.0
Fixed-income securities and book-entry securities	59.0	77.5	-18.5	-23.9
	434.6	526.2	-91.6	-17.4
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	155.1	249.6	-94.5	-37.9
Securitised liabilities	85.0	115.2	-30.2	-26.2
Subordinated liabilities and profit-sharing rights	9.9	10.0	-0.1	-1.0
	250.0	374.8	-124.8	-33.3
Net interest income	184.6	151.4	33.2	21.9
Operating expenditure				
Staff expenditure				
Wages and salaries	39.2	30.8	8.4	27.3
Social security contributions / retirement pensions	17.2	13.9	3.3	23.7
	56.4	44.7	11.7	26.2
Other operating expenditure				
Staff-related material costs	1.5	1.4	0.1	7.1
Building and premises costs	2.3	3.4	-1.1	-32.4
Operating and business equipment	0.5	0.5	0.0	0.0
IT expenditure	9.6	12.4	-2.8	-22.6
Advertising and marketing	1.2	1.1	0.1	9.1
Business operation costs	1.6	1.8	-0.2	-11.1
Consultants / audits / subscriptions	8.8	13.2	-4.4	-33.3
Group payment set-off	5.9	1.7	4.2	-
	31.4	35.5	-4.1	-11.5
Depreciations and valuation adjustments on intangible investment assets and tangible assets	3.0	3.6	-0.6	-16.7
Operating expenditure	90.8	83.8	7.0	8.4
Risk provisioning				
Risk provisioning for loan business	21.1	0.8	20.3	-
Securities results	27.0	7.5	19.5	-
Risk provisioning	48.1	8.3	39.8	-
Extraordinary Expenditure				
Expenditure for the change to pension reserves resulting from the German Accounting Law Modernisation Act (BilMoG)	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 2015


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 2015 dargestellt. Die genannten Vergleichszahlen (30. September 2014 und 31. Dezember 2014) stammen aus dem testierten Jahresabschlussbericht 2014, der dem Basisprospekt vom 23. März 2015 entnommen werden kann und der ungeprüften Zwischenmitteilung zum 30. September 2014, die dem dritten Nachtrag vom 20. November 2014 zum Basisprospekt 2014 entnommen werden kann.

Kennzahlen der Berlin Hyp

	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	79,3	73,3
Cost-Income-Ratio (%)	41,6	50,7

Neugeschäft	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	4.012	2.694

	30.09.2015	31.12.2014
Bilanzsumme (Mio. €)	29.142	30.428
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	936	936

	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Durchschnittliche Mitarbeiterkapazitäten	524	450

Rahmenbedingungen

in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 setzte sich die Periode eines langsamen globalen Wirtschaftswachstums fort. Der Internationale Währungsfond (IWF) prognostiziert für dieses Jahr ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,1 Prozent. Vor allem die schleppende wirtschaftliche Entwicklung in Schwellenländern wie Brasilien, China und Russland, der starke Fall der globalen Rohstoffpreise sowie die sich abzeichnende Zinswende in den USA standen einer positiveren Entwicklung im Weg. Auch in der seit einigen Jahren schwächelnden Eurozone stehen die Zeichen wieder auf moderatem Wachstum, begünstigt durch die lockere Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, dem günstigen Ölpreis und der Abwertung des Euro gegenüber anderen Währungen.

Im Vergleich mit den anderen Ländern innerhalb des Euroraums wächst die deutsche Wirtschaftsleistung weiter in stärkerem Maße. Jedoch schätzten die wichtigsten deutschen Wirtschaftsinstitute die Konjunktur in Deutschland etwas skeptischer ein als noch im Frühjahr. Hauptgrund für die leicht gesenkte Prognose ist die schwächere weltweite Nachfrage, besonders aus China.

Im Abgasskandal der Volkswagengruppe sehen die Gutachter ein potenzielles Konjunkturrisiko, dessen Ausmaße sich noch nicht konkret abschätzen lassen. Perspektivisch könnten zudem die Effekte des starken Anstiegs der Flüchtlingszahlen Einfluss auf die inländische Konjunktur nehmen. Sowohl die Gutachter als auch die Bundesregierung gehen davon aus, dass die Flüchtlinge aus den

Krisenregionen wie Syrien, Irak und Afghanistan den Staat zwar anfänglich Geld kosten, jedoch zukünftig den privaten Konsum und damit die gesamte deutsche Wirtschaft positiv beeinflussen.

Auf Investorenmenseite setzte sich der enorme Anlagedruck aufgrund der expansiven Geldpolitik innerhalb der Eurozone, des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und der hohen Liquidität am Markt fort. Zusammen mit der weiterhin stabilen wirtschaftlichen Situation Deutschlands sorgten diese Faktoren für eine unverändert positive Dynamik am Immobilienmarkt. Besonders im dritten Quartal 2015 nahmen die Investitionstätigkeiten am deutschen Markt nochmals erheblich zu.

Deutschland hat sich mittlerweile als Investitionsstandort für Gewerbeimmobilien international etabliert. Ausländische Investoren machten rund 54 Prozent des bisherigen Investmentvolumens aus.

In diesem Umfeld erreichten die Investitionen in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien mit 57,7 Mrd. Euro für den Neunmonatszeitraum ein deutlich gesteigertes Volumen im Vergleich zum Vorjahr (35,5 Mrd. Euro).

Dabei erreichte das Transaktionsvolumen von 38,2 Mrd. Euro am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den ersten drei Quartalen schon fast das Gesamtvolumen aus 2014 (39,8 Mrd. Euro Gesamtvolumen 2014, 25,5 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2014). Mit Investitionen von knapp 16 Mrd. Euro blieben Büroimmobilien weiterhin die gefragteste Assetklasse. Handelsimmobilien folgten mit einem Transaktionsvolumen von rund 13 Mrd. Euro. Einen Aufschwung erzielte die Assetklasse Hotel. Durch großvolumige Einzeltransaktionen wie auch den Verkauf ganzer Portfolios stieg der Marktanteil auf rund acht Prozent, was einem Volumen von 3,1 Mrd. Euro entspricht. Industrie- und Logistikobjekte sowie gemischt genutzte Immobilien folgten mit einem Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. Euro bzw. 2,3 Mrd. Euro.

Das Volumen bei großen Transaktionen mit wohnwirtschaftlicher Nutzung betrug rd. 19,5 Mrd. Euro.

Aufgrund der weiter sehr hohen Nachfrage nach Immobilien im Core-Segment bei immer geringerem Angebot war der steigende Druck auf die Anfangsrenditen bei Objekten in A-Standorten in beinahe allen Assetklassen spürbar. Der Fokus richtete sich durch diese Entwicklung weiter in Richtung B-Standorte und regionale Märkte mit hoher Zentralität. Das bereits jetzt sehr hohe Transaktionsergebnis könnte im für gewöhnlich sehr starken Schlussquartal zu einem außerordentlich umsatzstarken Jahr 2015 auf dem deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt führen.

Ungeachtet des weiterhin zunehmenden Margendrucks und der anhaltenden Niedrigzinsphase konnte die Berlin Hyp ihre Position als einer der führenden deutschen Immobilienfinanzierer behaupten und die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung auch im dritten Quartal weiter fortsetzen.

Darlehensneugeschäft

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft belief sich in den ersten drei Quartalen auf 3.265 Mio. Euro (Vorjahr: 2.166 Mio. Euro). Trotz des weiterhin sehr aktiven Wettbewerbsumfelds betrug das Neugeschäftsvolumen zuzüglich bestehender langfristiger Prolongationen insgesamt erfreuliche 4.012 Mio. Euro (2.694 Mio. Euro).

Der größte Teil des Neugeschäfts entfiel mit 71 Prozent auf die Kundengruppe Investoren. 20 Prozent der Abschlüsse wurden mit Bauträgern / Developern und 9 Prozent mit Wohnungsunternehmen getätigt. 83 Prozent der Finanzierungen konnten in der Assetklasse Gewerbeimmobilien verzeichnet werden, während Wohnimmobilien 17 Prozent des Neugeschäfts ausmachten.

Berlin Hyp als Verbundpartner

Das gemeinsame Konsortialgeschäft mit Sparkassen entwickelte sich weiterhin positiv. Dabei lässt sich feststellen, dass sich die Berlin Hyp als Verbundpartner für die gewerbliche Immobilienfinanzierung zunehmend in die Sparkassen-Finanzgruppe integriert.

Im dritten Quartal hat die Berlin Hyp erneut einen ImmoSchuldschein erfolgreich arrangiert und auf dem Markt positioniert. 59 Mio. Euro wurden von 23 Sparkassen über eine Laufzeit von 12 Jahren gezeichnet. Fünf dieser Sparkassen beteiligten sich erstmalig an einem ImmoSchuldschein.

Die noch engere Verzahnung zwischen Verbund- und Immobilienkundenbereich konnte wie geplant im dritten Quartal umgesetzt werden. Neben Kundenbetreuern wurden nun auch Sparkassenbetreuer in allen deutschen Geschäftsstellen der Berlin Hyp integriert. Damit wurden die Vertriebsstrukturen den Kundenbedürfnissen stärker angepasst und die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands erhöht. Der neu geschaffene Bereich Verbund- und Inlandsgeschäft vereint die beiden zentralen Kundengruppen der Berlin Hyp und soll zukünftig zur positiven Entwicklung des Verbundgeschäfts beitragen.

Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2014

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2015 steht unter dem Einfluss der aktuellen Niedrigzinspolitik, dem sich weiter verschärfenden Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, der Volatilität an den Finanz- und Kapitalmärkten sowie der strengen regulatorischen Vorgaben. Auch das durch die österreichische Finanzmarktaufsicht verhängte Zahlungsmoratorium für die Heta Asset Resolution AG hat maßgebliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Bank.

Das bisherige Geschäftsjahr war zudem durch die Verselbständigung der Berlin Hyp und den damit verbundenen Abschluss der Struktur Anpassungen geprägt. Der Portfoliotransfer von Hypothekendarlehen zwischen der Berlin Hyp und der Berliner Sparkasse ist abgeschlossen. Durch den im Zusammenhang mit dem Umbau vollzogenen Mitarbeiteraufbau ist insbesondere der Verwaltungsaufwand planmäßig angestiegen. Mit dem abgeschlossenen Mitarbeiteraufbau – insbesondere aus der Berliner Sparkasse - konnten alle Mitarbeiter in die Berlin Hyp integriert werden.

Die für das Geschäftsjahr 2015 erstmals erhobene EU-Bankenabgabe wird eine deutliche Steigerung zum Vorjahresbeitrag nach sich ziehen.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen hat die Berlin Hyp das dritte Quartal erneut mit einem erfreulichen Ergebnis abgeschlossen.

Ertragslage

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr von 168,6 Mio. Euro auf 206,2 Mio. Euro gestiegen.

Der Zinsüberschuss hat sich um 33,2 Mio. Euro auf 184,6 Mio. Euro verbessert. Trotz des unverändert schwierigen Niedrigzinsumfelds verbunden mit einer flachen Zinsstrukturkurve haben die noch stabilen Margen des Darlehensbestands, Einmaleffekte sowie die gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen den Zinsüberschuss spürbar verbessert.

Der Provisionsüberschuss lag mit 21,6 Mio. Euro deutlich über dem Wert des Vorjahres von 17,2 Mio. Euro. Verantwortlich hierfür zeichnete, trotz weiter zunehmenden Wettbewerbs, das sehr gute Darlehensneugeschäft der Bank.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen. Er lag im Berichtszeitraum bei 90,8 Mio. Euro nach 83,8 Mio. Euro im Vorjahr. Der Anstieg erfolgte planmäßig vor allem aufgrund des vollzogenen Mitarbeiteraufbaus im Rahmen des Konzernumbaus sowie aufgrund von Parameter- bzw. Zinsanpassungen bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen. Die anderen Verwaltungsaufwendungen sanken vor allem durch geringere IT-Aufwendungen von 35,5 Mio. Euro auf 31,4 Mio. Euro.

Das sonstige betriebliche Ergebnis verbesserte sich insbesondere aufgrund von Einmaleffekten im Zusammenhang mit der Auflösung von Rückstellungen um 15,2 Mio. Euro auf 12,0 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge lag bei 127,4 Mio. Euro und demzufolge deutlich über dem Vorjahreswert von 81,6 Mio. Euro.

Für die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2015 weist die Bank unter Berücksichtigung der Bildung von § 340f HGB-Reserven einen Risikovorsorgeaufwand in Höhe von insgesamt 48,1 Mio. Euro (Vj. 8,3 Mio. Euro) aus.

Die Risikovorsorge beinhaltet im Wesentlichen Bewertungsmaßnahmen auf 50 Prozent der Nominalwerte für ein Schuldscheindarlehen und zwei Wertpapiere der Heta Asset Resolution AG aufgrund des von der österreichischen Finanzmarktaufsicht verhängten Zahlungsmoratoriums.

Der Zuführungsbetrag aus der Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft beträgt 21,1 Mio. Euro (Vj. 0,8 Mio. Euro). Der Aufwand aus der Bewertung des Wertpapierbestands erhöhte sich um 19,5 Mio. Euro auf 27,0 Mio. Euro.

Das Finanzanlageergebnis beinhaltet im Wesentlichen Wertaufholungen von Wertpapieren des Anlagevermögens. Es liegt zum Stichtag bei 1,8 Mio. Euro nach 2,2 Mio. Euro im Vorjahr.

Für das Geschäftsjahr 2015 ist erstmalig die EU-Bankenabgabe zu entrichten. Diese weicht maßgeblich von der bislang einschlägigen nationalen rechtlichen Regelung ab. Damit verbunden ist voraussichtlich eine signifikante Steigerung der Abgabe. Bis zur Festsetzung des Beitrags im November 2015 hat die Berlin Hyp hierfür eine Rückstellung in Höhe von 17,7 Mio. Euro gebildet. Dies entspräche einer Steigerung um 11,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahresbeitrag.

Die außerordentlichen Aufwendungen und sonstigen Steuern betragen wie im Vorjahr 1,7 Mio. Euro.

Die Berlin Hyp konnte damit in einem schwierigen Marktumfeld ein erfreuliches Ergebnis vor Gewinnabführung von 61,3 Mio. Euro (Vj. 47,5 Mio. Euro) erzielen.

Die Cost-Income-Ratio (Verwaltungsaufwendungen im Verhältnis zur Summe aus Zins- und Provisionsüberschuss sowie dem sonstigen betrieblichen Ergebnis) verbesserte sich von 50,7 auf 41,6 Prozent.

Die Eigenkapitalrentabilität vor Steuern auf das durchschnittliche bilanzielle Kapital nach HGB lag bei 8,1 Prozent (Vj. 7,3 Prozent).

Kapitalausstattung

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp betrug zum 30. September 2015 935,9 Mio. Euro. Darin enthalten ist ein Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen 83 Mio. Euro in Form einer § 340g HGB-Rücklage aus dem aufgestellten Jahresabschluss 2014 sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 334,6 Mio. Euro zur Verfügung. Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. September 2015 bei 12,6 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,7 Prozent (10,1 Prozent bzw. 14,7 Prozent).

Diese Entwicklung ist insbesondere auf die verbesserte Portfoliostruktur zurückzuführen.

Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 446,2 Mio. Euro (466,2 Mio. Euro) erfüllt im Wesentlichen die Anforderungen der CRR.

In den nächsten Jahren könnte sich der Kapitalbedarf der Berlin Hyp aufgrund der sich weiter verschärfenden regulatorischen Vorgaben der CRR/CRD IV erhöhen. Durch entsprechende Kapitalmaßnahmen plant die Bank, den zum Großteil noch nicht konkretisierten regulatorischen Anforderungen begegnen zu können.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 29,1 Mrd. Euro und lag damit unter dem Jahresultimo 2014 von 30,4 Mrd. Euro. Der Forderungsbestand im Hypothekendarlehensgeschäft hat sich auf 18,2 Mrd. Euro erhöht (31. Dezember 2014: 17,7 Mrd. Euro). Bestandserhöhungen aus dem Neugeschäft und dem abgeschlossenen Portfoliotransfer zwischen der Berlin Hyp und der Berliner Sparkasse standen außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Die Bestände an Kommunaldarlehen reduzierten sich strategiekonform von 3,4 Mrd. Euro auf 3,1 Mrd. Euro. Der Rückgang der festverzinslichen Schuldverschreibungen von 8,3 Mrd. Euro auf 7,1 Mrd. Euro resultiert aus Fälligkeiten und Verkäufen. Auf der Passivseite stand der leichten Erhöhung bei den verbrieften Verbindlichkeiten von 12,6 Mrd. Euro auf 12,8 Mrd. Euro eine deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden von 7,0 Mrd. Euro auf 6,2 Mrd. Euro gegenüber. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich von 8,3 Mrd. Euro auf nunmehr 7,8 Mrd. Euro.

Refinanzierung

Das dritte Quartal 2015 war am europäischen Kapitalmarkt durch die Auswirkungen exogener Faktoren bestimmt. Covered Bonds profitierten weiterhin von dem dritten Ankaufsprogramm der EZB. Trotz eines Emissionsvolumens in den ersten neun Monaten dieses Jahres, das den Vorjahreswert deutlich überschritt, befinden sich die Risikoaufschläge unverändert auf sehr niedrigem Niveau, wenngleich sich die Spreads im Verlauf des dritten Quartals leicht ausweiteten.

Ein ganz anderes Bild zeichneten zuletzt die Märkte für unbesicherte Bankschuldverschreibungen. Nachdem die Bank Recovery and Resolution Directive (BRRD) bereits im April 2014 durch das Europäische Parlament verabschiedet worden war, hat erst im Verlauf des zweiten Quartals 2015 hier ein Umdenken am Markt stattgefunden und die Spreads ungedeckter Anleihen weiteten sich am Sekundärmarkt in der Folge teils signifikant aus. Dies trifft insbesondere auch für die Anleihen deutscher Emittenten zu, was auch als Folge der Diskussion über die EZB-Fähigkeit der Papiere im Falle deren Nachrangigkeit gegenüber Einlagen zu sehen ist. Die Spreadausweitungen fielen dabei bei Instituten, die einem Haftungsverbund angehören deutlich geringer aus.

Der Marktzugang war für die Berlin Hyp zu jedem Zeitpunkt gegeben. Sie profitierte weiterhin von ihrem über viele Jahre hinweg erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent sowie von der Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe.

Bereits im ersten Halbjahr emittierte die Bank eine zehnjährige ungedeckte Benchmarkanleihe in Höhe von 750 Mio. sowie zwei Hypothekendarlehen im Benchmarkformat über drei und sieben Jahre. Der siebenjährige Hypothekendarlehen wurde als Grüner Darlehen begeben. Im Juli setzte die Bank die Emission von Benchmarkanleihen fort. Es folgte ein weiterer 500 Mio. Euro großer Hypothekendarlehen mit dreijähriger Laufzeit. Die Platzierung erfolgte zu einem Reoffer-Spread von 12 Basispunkten unter Midswap.

Nachdem die drei führenden Ratingagenturen Fitch, Moody's und S&P die Ratings europäischer Banken nach der Verabschiedung der BRRD 2014 bis in das Jahr 2015 hinein überprüft hatten, wurden die in vielen Fällen negativen Ausblicke im Berichtszeitraum aufgelöst. Fitch stuft die unbesicherten Bankschuldverschreibungen der Berlin Hyp unverändert mit A+ ein, bei weiterhin stabilem Ausblick. Moody's hat das A2 Senior Unsecured Rating bestätigt, setzte den Ausblick vor dem Hintergrund der bevorstehenden Vorrangigkeit von Einlagen gegenüber Senior Unsecured Emissionen im Mai jedoch erneut auf negativ. Im gedeckten Bereich sorgte eine Veränderung in der Ratingmethodik von Moody's für eine Hochstufung der Öffentlichen Darlehen der Berlin Hyp von Aa1 auf Aaa. Fitch bewertet diese unverändert mit AA+. Bei den Hypothekendarlehen gab es keine Ratingveränderungen. Sie werden von Fitch mit AA+ und von Moody's mit Aaa eingestuft. Alle Darlehenratings verfügen über einen stabilen Ausblick.

Ausblick

Die Berlin Hyp befindet sich unverändert in einem herausfordernden Wettbewerbsumfeld. Das bisherige Geschäftsjahr verlief insgesamt erfreulich. Das Kreditneugeschäft entwickelte sich positiv und wird voraussichtlich auch im letzten Quartal des Jahres diesen Trend fortsetzen.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert schwierig. Neben der weiter anhaltenden Niedrigzinsphase wirkt sich vor allem der Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt aus. Der Margendruck hat weiter zugenommen. Der Bestand an Hypothekendarlehen wird im Zeitverlauf nur sehr langsam steigen können, da den guten Neugeschäftsabschlüssen insbesondere liquiditätsbedingte hohe außerplanmäßige Rückzahlungen gegenüber stehen.

Dem begegnet die Berlin Hyp durch eine Verbreiterung der Vertriebsaktivitäten. So ist derzeit eine Erweiterung der Geschäftsstellen in Umsetzung. Darüber hinaus wird der Ausbau der Produktpalette gezielt auf den Bedarf der Sparkassen ausgerichtet und damit das Verbundgeschäft weiter vorantreiben. Die Vertriebsstrukturen wurden weiter den Kundenbedürfnissen angepasst und die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands erhöht. Außerdem werden die Angebote an von der Berlin Hyp arrangierten ImmoSchuldscheinen sowie für Sparkassen geeigneter standardisierter geeigneter Konsortialgeschäfte ausgebaut.

Die zunehmenden regulatorischen Anforderungen sowie die Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse und der sie unterstützenden prozessualen Maßnahmen und technischen Ausstattung stellen große Herausforderungen dar und werden konsequent angegangen.

Die sich aus der Positionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, sind eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp.

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. Das Ergebnis vor Gewinnabführung 2015 wird sich dann über dem des Vorjahres bewegen.

Berlin, im November 2015

Der Vorstand

Aus der Bilanz zum 30. September 2015

Aktiva	30.09.2015 Mio. €	31.12.2014 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
Forderungen an Kreditinstitute	653	891	-238	-26,7
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	406	493	-87	-17,6
Andere Forderungen	247	398	-151	-37,9
Forderungen an Kunden	20.873	20.645	228	1,1
Hypothekendarlehen	18.197	17.721	476	2,7
Kommunaldarlehen	2.658	2.908	-250	-8,6
Andere Forderungen	18	16	2	12,5
Schuldverschreibungen	7.089	8.325	-1.236	-14,8
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	63	64	-1	-1,6
Übrige Aktiva	464	503	-39	-7,8
Summe Aktiva	29.142	30.428	-1.286	-4,2

Passiva	30.09.2015 Mio. €	31.12.2014 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.755	8.286	-531	-6,4
Hypotheken-Namenspfandbriefe	360	330	30	9,1
Öffentliche Namenspfandbriefe	374	274	100	36,5
Andere Verbindlichkeiten	7.021	7.682	-661	-8,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	6.184	7.046	-862	-12,2
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.568	2.667	-99	-3,7
Öffentliche Namenspfandbriefe	1.237	1.383	-146	-10,6
Andere Verbindlichkeiten	2.379	2.996	-617	-20,6
Verbrieft e Verbindlichkeiten	12.842	12.644	198	1,6
Hypothek en pfandbriefe	7.559	7.231	328	4,5
Öffentliche Pfandbriefe	1.633	1.650	-17	-1,0
Sonstige Schuldverschreibungen	3.650	3.763	-113	-3,0
Rückstellungen	161	138	23	16,7
Nachrangige Verbindlichkeiten	446	466	-20	-4,3
Fonds für allgemeine Bankrisiken	83	83	0	0,0
Übrige Passiva	735	829	-94	-11,3
Eigenkapital	936	936	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	2	2	0	0,0
Summe Passiva	29.142	30.428	-1.286	-4,2

Gewinn und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Januar 2015

	01.01.2015 – 30.09.2015 Mio. €	01.01.2014 – 30.09.2014 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
Zinsüberschuss	184,6	151,4	33,2	21,9
Provisionsüberschuss	21,6	17,2	4,4	25,6
Verwaltungsaufwand	90,8	83,8	7,0	8,4
Personalaufwand	56,4	44,7	11,7	26,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	31,4	35,5	-4,1	-11,5
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,0	3,6	-0,6	-16,7
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	12,0	-3,2	15,2	-
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	127,4	81,6	45,8	56,1
Risikovorsorge	48,1	8,3	39,8	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	79,3	73,3	6,0	8,2
Finanzanlageergebnis	1,8	2,2	-0,4	-18,2
Bankenabgabe	17,7	6,5	11,2	-
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,0	20,0	-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	61,7	47,3	14,4	30,4
Ertragsteuern	0,4	-0,2	0,6	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	61,3	47,5	13,8	29,1
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

Zinsüberschuss	01.01.2015 - 30.09.2015 Mio. €	01.01.2014 - 30.09.2014 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	361,7	424,0	-62,3	-14,7
Kommunaldarlehen	8,2	20,9	-12,7	-60,8
Anderen Forderungen	5,7	3,8	1,9	50,0
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	59,0	77,5	-18,5	-23,9
	434,6	526,2	-91,6	-17,4
Erträge aus				
Beteiligungen und verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	-
	0,0	0,0	0,0	-
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	155,1	249,6	-94,5	-37,9
Verbrieft Verbindlichkeiten	85,0	115,2	-30,2	-26,2
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	9,9	10,0	-0,1	-1,0
	250,0	374,8	-124,8	-33,3
Zinsüberschuss	184,6	151,4	33,2	21,9
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	39,2	30,8	8,4	27,3
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	17,2	13,9	3,3	23,7
	56,4	44,7	11,7	26,2
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Personalabhängige Sachkosten	1,5	1,4	0,1	7,1
Gebäude- und Raumkosten	2,3	3,4	-1,1	-32,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,5	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	9,6	12,4	-2,8	-22,6
Werbung und Marketing	1,2	1,1	0,1	9,1
Geschäftsbetriebskosten	1,6	1,8	-0,2	-11,1
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	8,8	13,2	-4,4	-33,3
Konzernleistungsverrechnung	5,9	1,7	4,2	-
	31,4	35,5	-4,1	-11,5
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,0	3,6	-0,6	-16,7
Verwaltungsaufwand	90,8	83,8	7,0	8,4
Risikovorsorge				
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	21,1	0,8	20,3	-
Wertpapierergebnis	27,0	7,5	19,5	-
Risikovorsorge	48,1	8,3	39,8	-
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