



# #sharinginspiration

Geschäftsbericht 2017

# Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

## 16,9%

Eigenkapitalrendite

## 8,1 Mrd. €

Darlehensneugeschäft (inkl. Prolongationen mit Kapitalbindungen  $\geq$  1 Jahr)

## Aaa

(Moody's)  
Emissionsrating Pfandbriefe

## 70

Geschäfte mit neuen Kunden

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	2017	2016
Zinsüberschuss	270,9	255,9
Provisionsüberschuss	39,1	42,5
Verwaltungsaufwendungen	134,8	122,3
Risikovorsorge	56,2	-35,7
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	184,4	120,1
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	70,0	50,0
Ergebnisabführung	117,0	73,0
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio nach Bankenabgabe in %	51,2	44,0
Eigenkapitalrentabilität in %	16,9	11,8

Aus der Bilanz in Mio. €	2017	2016
Bilanzsumme	27.123	26.354
Hypothekendarlehen	20.081	18.125
NPL <sup>1</sup>	256	447

<sup>1</sup> Abgrenzung NPL-Portfolio ab 2017 gemäß EBA-Guideline auf Basis Ratingnote (bisher Risikoklasse); Vergleichszahl zum Vorjahr wurde angepasst.

Geschäftsentwicklung in Mio. €	2017	2016
Darlehensneugeschäft	6.666	5.367
Prolongationen (Kapitalbindungen $\geq$ 1 Jahr)	1.465	651

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen <sup>2</sup>	2017	2016
RWA in Mio. €	9.151	7.972
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	12,5	13,5
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,5	17,5
Leverage Ratio in %	4,0	3,9

<sup>2</sup> nach Feststellung.

Emissionsratings	Moody's	Fitch
Senior Unsecured	A1	A+
Pfandbriefe	Aaa	-

Nachhaltigkeitsratings	oekom	Sustainalytics
	B- (Prime)	86/100 (Leader)

# Inhalt

<b>Vorstand und Aufsichtsrat</b>	
Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	2
Bericht des Aufsichtsrats der Berlin Hyp AG 2017	4
Corporate-Governance-Bericht	8
<b>Unternehmen</b>	
Meilensteine 2017	14
Was inspiriert Sie, Herr Klaus?	16
Digitales Zeitalter – was heißt das für die Berlin Hyp?	20
Nur nachhaltiges Handeln sichert langfristig Erfolge	26
Der Teamspirit, den die Kunden schätzen	30
berlinhyp21	33
Inspirationen für Europa: ausgewählte Referenzprojekte	36
<b>Lagebericht</b>	
I Grundlagen der Bank	40
II Wirtschaftsbericht	44
III Chancen-, Prognose- und Risikobericht	61
IV Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess	86
V Vergütungsbericht	88
VI Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB	94
VII Nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b und c HGB	95
<b>Jahresabschluss</b>	
Jahresbilanz	96
Gewinn- und Verlustrechnung	100
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	102
Anhang	104
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	132
<b>Service</b>	
Wichtigste Abkürzungen	137
Adressen	138
Ansprechpartner	139
Impressum	140

# Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

## Aufsichtsrat

### Thomas Mang

- Vorsitzender (seit 27. November 2017)
- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen

### Georg Fahrenschohn (bis 30. November 2017)

- Vorsitzender (bis 24. November 2017)
- Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands e. V. a. D.

### Jana Pabst

- Stellvertretende Vorsitzende
- Bankangestellte
- Vorsitzende des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### Joachim Fechteler

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- und Giroverbands Hessen-Thüringen

### Artur Grzesiek

- Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse KölnBonn

### Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig

### Thomas Meister

- Bankangestellter

### Siegmar Müller

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Germersheim-Kandel
- Landesobmann der rheinland-pfälzischen Sparkassenverbände

### Reinhard Sager

- Präsident des Deutschen Landkreistags
- Landrat Kreis Ostholstein

### Andrea Schlenzig

- Bankangestellte

### Helmut Schleweis

- Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands e. V.

### Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

### Walter Strohmaier

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Niederbayern-Mitte
- Bundesobmann der bayerischen Sparkassen

### René Wulff

- Bankangestellter
- Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

## Vorstand

### Sascha Klaus

- Vorsitzender

### Gero Bergmann

### Roman Berninger

## Generalbevollmächtigter

### Dr. Michael Schieble

- (bis 31. Dezember 2017)

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### → Personal- und Strategieausschuss

#### Thomas Mang

- Vorsitzender (seit 27. November 2017)

#### Georg Fahrenschohn (bis 24. November 2017)

- Vorsitzender (bis 24. November 2017)

#### Helmut Schleweis

- Stellvertretender Vorsitzender

#### Dr. Harald Langenfeld

#### Thomas Meister

#### Andrea Schlenzig

### → Kreditausschuss

#### Thomas Mang

- Vorsitzender

#### Dr. Harald Langenfeld

- Stellvertretender Vorsitzender

#### Artur Grzesiek

#### Walter Strohmaier

#### René Wulff

### → Prüfungsausschuss

#### Helmut Schleweis

- Vorsitzender

#### Gerhard Grandke

- Stellvertretender Vorsitzender

#### Joachim Fechteler

#### Siegmar Müller

#### Peter Schneider

## Treuhänder

### Christian Ax

## Stellvertretende Treuhänder

### Wolfgang Rips

### Philip Warner

# Bericht des Aufsichtsrats der Berlin Hyp AG 2017

Die Berlin Hyp ist eine Tochtergesellschaft der Landesbank Berlin Holding AG und im Verbund der Sparkassen-Finanzgruppe ein eigenständiger gewerblicher Immobilienfinanzierer. Der neben den fünf Vertretern der Arbeitnehmer vollständig aus Vertretern der Sparkassen-Finanzgruppe und einem Vertreter der kommunalen Gebietskörperschaften besetzte Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand. Ferner fördert er den Vorstand insbesondere bei der Vernetzung mit Sparkassen im gesamten Bundesgebiet.

Angesichts des intensiven Wettbewerbs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, des unverändert anhaltenden Niedrigzinsniveaus sowie der hohen regulatorischen Anforderungen ist die Berlin Hyp mit dem Verlauf und dem Ergebnis des Geschäftsjahrs 2017 sehr zufrieden. Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklung der Berlin Hyp sowie ihre Behauptung in dem schwierigen Marktumfeld unter Einhaltung ihrer konservativen Risikostrategie sehr positiv.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2017 nach den gesetzlichen Vorgaben zeitnah, regelmäßig und umfassend schriftlich wie mündlich mit der Lage und der Geschäftsentwicklung der Berlin Hyp, der Planung, der Risikosituation, dem Risikomanagement und der Compliance befasst. Er hat die Geschäftsführung des Vorstands laufend überwacht, sich von deren Ordnungsmäßigkeit überzeugt, alle in diesem Zusammenhang relevanten Aspekte beraten und Empfehlungen ausgesprochen.

**Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit**  
Gegenstand aller AR-Sitzungen des Jahres 2017 war jeweils die ausführliche Berichterstattung des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung und zur Risikolage der Berlin Hyp. Außerdem berichtete der Vorstand regelmäßig über die Entwicklung des Verbundgeschäfts sowie über in der Berlin Hyp aktuell laufende externe Prüfungen.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 28. März 2017 wurden nach den Berichterstattungen durch Vorstand und Abschlussprüfer sowie nach Beratung und Prüfung der Jahresabschluss und der Lagebericht zum

31. Dezember 2016 gebilligt und damit festgestellt. Ferner wurden in dieser Sitzung der Jahresbericht der Revision, der Jahresbericht Compliance, der Bericht über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) und ein Bericht über Sicherheitsmaßnahmen zur Abwehr von Cyber-Risiken zur Kenntnis genommen. Der Bericht des Aufsichtsrats und der Deutsche Corporate Governance Kodex (DCGK-)Bericht wurden beschlossen. Der Aufsichtsrat fasste ebenfalls die erforderlichen Beschlüsse zur Tagesordnung der Hauptversammlung der Berlin Hyp. Er erörterte die Zielerreichung der nichtmonetären Ziele im Jahr 2016 gemäß der Geschäftsstrategie 2015/2016 und Anpassungen in der Risikostrategie. Außerdem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den neuen Anforderungen des AReG (Abschlussprüferreformgesetz), beschloss einen Katalog zulässiger Nichtprüfungsleistungen und passte die Geschäftsordnung für den Prüfungsausschuss entsprechend an.

Nach den Vorgaben der Institutsvergütungsverordnung (IVV) wurden der vom Vorstand festgesetzte Gesamtbonuspool für die Mitarbeiter zur Kenntnis genommen sowie die Höhe des Gesamtbetrags der variablen Vergütung für den Vorstand festgesetzt. Anschließend wurden die Zielerreichung 2016 des Vorstands überprüft und über die individuelle Zielerreichung der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie über die Auszahlung von Vorbehaltsbeträgen entschieden.

In der Sitzung am 26. Juni 2017 wurden neben den regelmäßigen Berichten (aktuelle Geschäftsentwicklung, Risikolage, Verbundgeschäft, Sachstand diverse Prüfungen) Berichte über Spenden und Sponsoringmaßnahmen, über das Auslandsgeschäft sowie über die Entwicklung nachhaltiger Produkte zur Kenntnis genommen und mit dem Vorstand erörtert. Die Auswahl- und Diversitätsstrategie sowie die Stellenbeschreibungen und Bewerberprofile für künftige Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder wurden vom Aufsichtsrat aktualisiert. Außerdem legte der Aufsichtsrat die Zielgrößen bis zum 30. Juni 2022 des Frauenanteils im Aufsichtsrat und im Vorstand der Berlin Hyp fest.

In der Sitzung am 18. September 2017 legte der Aufsichtsrat nach einem Vorschlag des Prüfungsausschusses die Prüfungsschwerpunkte für das Geschäftsjahr 2017 fest. Weiterhin wurden Anpassungen in der Risikostrategie erörtert und beschlossen. Die Pläne des Vorstands zum Erwerb einer strategischen Beteiligung an der BrickVest Ltd. wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt und ausführlich diskutiert. Über die Ergebnisse der Effizienz- und Eignungsprüfung des Aufsichtsrats und des Vorstands legte der Aufsichtsratsvorsitzende einen zusammenfassenden Bericht vor. Die Prüfung ergab, dass die Arbeit im Aufsichtsrat effektiv ist und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats über die erforderlichen Sachkenntnisse und Fähigkeiten sowie Erfahrungen verfügen.

In der Sitzung am 27. November 2017 wurde zunächst ein neuer Vorsitzender gewählt, nachdem der bisherige Vorsitzende Georg Fahrenschoen von diesem Amt zurückgetreten war. Anschließend wurden die regelmäßigen Berichte des Vorstands um eine Präsentation über die Treasury-Aktivitäten ergänzt. Der Aufsichtsrat nahm das vor allem in Hinblick auf Maßnahmen zur Erreichung der strategischen Ziele sowie der Effizienzsteigerung durch Digitalisierungsinitiativen aktualisierte Strategiedokument zur Kenntnis. Anschließend befasste er sich detailliert mit der Hochrechnung 2017 und der Mittelfristplanung 2018–2022. Außerdem nahm der Aufsichtsrat die Ergebnisse der durch den Personal- und Strategieausschuss erfolgten Überwachung der Vergütungssysteme der Mitarbeiter und des Vorstands sowie Informationen zur Umsetzung der neuen Institutsvergütungsverordnung zur Kenntnis.

Gleichzeitig aktualisierte der Aufsichtsrat turnusgemäß die Entsprechenserklärung gemäß DCGK und befasste sich mit der neuen Verpflichtung gemäß CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz zur Erstellung eines nicht-finanziellen Berichts und dessen Prüfung durch den Abschlussprüfer. Zur Beschleunigung von Genehmigungsprozessen hat die Berlin Hyp ihre Kompetenzordnung für das Kreditgeschäft überarbeitet. Der Aufsichtsrat hat die daraus

folgenden Anpassungen in der Geschäftsordnung des Kreditausschusses diskutiert und beschlossen.

## Fortbildung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp nahm im Juni 2017 an einer Fortbildung mit den Schwerpunktthemen Regulierung, Niedrigzinsphase und Digitalisierung teil. Im September 2017 wurde im Anschluss an einen Fachvortrag über Herausforderungen, Strategien und Prioritäten für die Immobilienbank der Zukunft diskutiert.

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Arbeit des Aufsichtsrats der Berlin Hyp wird von drei Ausschüssen unterstützt, und zwar vom Prüfungsausschuss (PA), vom Personal- und Strategieausschuss (PSA) und vom Kreditausschuss (KA), die alle jeweils ca. 10–14 Tage vor den Aufsichtsratssitzungen tagen. Anschließend werden in den Aufsichtsratssitzungen schriftliche Berichte aus den Ausschüssen vorgelegt.

Die wesentliche Aufgabe des PA ist die Begleitung der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses. Außerdem ist ihm die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems, des internen Steuerungs- und Kontrollsystems und der Funktionsfähigkeit der internen Revision übertragen. Er befasst sich ferner mit Fragen der Compliance. Der PA besteht aus fünf Mitgliedern.

Der PSA befasst sich mit Personalthemen, der Strategie, der Planung und grundsätzlichen Fragen des Unternehmens und überprüft regelmäßig die Anwendung des DCGK. Er fungiert gleichzeitig auch als Vergütungskontroll- und als Nominierungsausschuss. Der PSA bestand bis zum 24. November 2017 aus sechs Mitgliedern. Seit dem 25. November 2017 besteht er aus fünf Mitgliedern.

Der KA verfügt über eine eigene Kreditkompetenz und fungiert auch als Risikoausschuss. Somit befasst er sich vorrangig mit Kreditentscheidungen, die die Kompetenzstufe „Gesamtvorstand“ übersteigen, außerdem mit der Risikostrategie, den regelmäßigen

Risikoberichten und den Grundsätzen der Geschäftspolitik im Kreditgeschäft. Im KA finden zusätzlich zu den Sitzungen regelmäßig schriftliche Umlaufverfahren und Telefonkonferenzen statt. Der KA besteht aus fünf Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat hat sich über die Arbeit der Ausschüsse regelmäßig und umfassend berichten lassen.

#### **Corporate Governance**

Als nichtbörsennotierte Aktiengesellschaft unterliegt die Berlin Hyp grundsätzlich nicht den Vorschriften des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Die Berlin Hyp hat sich jedoch vor dem Hintergrund ihrer Kapitalmarktaktivitäten dazu entschlossen, die im DCGK niedergelegten Grundsätze guter Unternehmensführung zu berücksichtigen. Die Berlin Hyp folgt dem Kodex bereits seit 2002 und veröffentlicht seither jährlich eine Entsprechenserklärung. Einzelheiten sind dem Corporate-Governance-Bericht zu entnehmen.

#### **Sitzungen und Teilnahme**

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2017 vier Plenumsitzungen sowie fünfzehn Ausschusssitzungen – davon sechs Telefonkonferenzen – stattgefunden. In 20 Umlaufverfahren wurden 26 Kreditbeschlüsse durch den KA gefasst. In drei Fällen nahm der KA Kreditbeschlüsse zur Kenntnis, die der Vorstand im Rahmen seiner besonderen Eilkompetenz gefasst hatte.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Sitzungsturnus neu justiert. Ausschusssitzungen fanden zehn bis 14 Tage vor den Plenumsitzungen statt. An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder wirkten im Regelfall durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mit. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Plenums und seiner Ausschüsse, denen sie angehören, teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat Regelungen getroffen, die Interessenkonflikten vorbeugen sollen. Im Geschäftsjahr 2017 hat ein offenzulegender Interessenkonflikt bestanden. Das Gremienmitglied hat an der Erörterung des Themas nicht teilgenommen und keine Vorlagen und Protokolle erhalten. Bei einer weiteren Entscheidung haben sich vier Gremienmitglieder bereits zur Vermeidung des Anscheins eines Interessenkonflikts bei der Beschlussfassung der Stimme enthalten.

#### **Personalia Aufsichtsrat**

Georg Fahrenschon hat seinen Vorsitz im Aufsichtsrat sowie im PSA mit Ablauf des 24. November 2017 niedergelegt. Mit Ablauf des 30. November 2017 ist er aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 27. November 2017 wurde Thomas Mang zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Zu Beginn der Bilanzsitzung am 26. März 2018 hat Herr Mang seinen Vorsitz im Aufsichtsrat und auch im PSA wieder niedergelegt. In der gleichen Sitzung wurde daraufhin Helmut Schleweis zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

#### **Jahresabschluss 2017**

Der vorliegende Jahresabschluss der Berlin Hyp mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 wurde durch die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer bestellte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Zweigniederlassung Berlin, unter Beachtung der vom Aufsichtsrat festgelegten Prüfungsschwerpunkte geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat das jeweils erteilte Testat zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss der Berlin Hyp wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Er wurde zusammen mit dem Lagebericht und den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor den Sitzungen vorgelegt. Der Vorstand hat den Abschluss und das Risikomanagementsystem ausführlich in den beiden die Bilanzsitzung vorbereitenden Sitzungen des PA und auch in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats erläutert. Der Abschlussprüfer hat an diesen drei Sitzungen teilgenommen und zum Umfang, den Schwerpunkten und den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Er kam zu dem Ergebnis, dass insgesamt keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlagen.

Außerdem hat sich auch der KA mit den Prüfberichten zum Jahresabschluss 2017 befasst, soweit sie Aussagen zum Kreditgeschäft und zur Risikolage der Berlin Hyp machen, und keine Einwendungen erhoben.

Der PA hat die Unterlagen geprüft und dem Aufsichtsrat die Billigung des Jahresabschlusses

empfohlen. Der Aufsichtsrat hat vom Prüfungsergebnis Kenntnis genommen und nach eigener Prüfung keine Einwendungen erhoben, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns seinerseits geprüft und dem Ergebnis der Abschlussprüfung zugestimmt. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Abschluss gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss 2017 festgestellt. Entsprechend dem Gewinnabführungsvertrag wird das Ergebnis des Jahres 2017 an die Landesbank Berlin Holding AG abgeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 2,2 Mio. € soll mit Beschluss der Hauptversammlung voll in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zugewiesen werden.

Während der Jahresabschlussprüfung hat sich der Vorsitzende des PA beim Abschlussprüfer KPMG regelmäßig über den Stand der Prüfung informiert.

#### **Nachhaltigkeitsbericht (nichtfinanzieller Bericht)**

Der PA und der Aufsichtsrat haben sich ferner mit dem vom Vorstand erstmalig erstellten gesonderten nichtfinanziellen Bericht 2017 befasst. KPMG hat als Abschlussprüfer eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführt und dabei keinen Anlass für Beanstandungen gesehen. Der Vorstand erläuterte die Unterlagen in der die Bilanzsitzung vorbereitenden Sitzung des PA und auch in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats eingehend, die Vertreter von KPMG berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten ergänzende Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat hatte nach seiner Prüfung keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das sehr gute Ergebnis und die im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen.

Berlin, im März 2018

#### **Der Aufsichtsrat**

**Helmut Schleweis**  
Vorsitzender

# Corporate-Governance-Bericht 2017

Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste, transparente und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und -kontrolle. Dafür wurden Leitlinien aufgestellt, die für deutsche Unternehmen im Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zusammengefasst sind und am 7. Februar 2017 erneut aktualisiert wurden.

Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass eine gute Corporate Governance, die sich in der Einhaltung des Kodex zeigt, eine wesentliche Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ist und das Vertrauen der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Finanzmärkte in unser Unternehmen stärkt. Daher beachten Vorstand und Aufsichtsrat die DCGK-Grundsätze weiterhin, obgleich seit Wegfall der Börsennotiz der Berlin Hyp-Aktien nicht mehr sämtliche Kodex-Vorschriften, z. B. hinsichtlich der Organisation von Hauptversammlungen, für eine gute Unternehmensführung und -kontrolle bei der Berlin Hyp von Relevanz sind.

## Vorstand

Der Vorstand der Berlin Hyp leitet die Bank mit dem Ziel der nachhaltigen Wertschöpfung in eigener Verantwortung sowie im Unternehmensinteresse und bekennt sich zu den Grundsätzen einer guten, verantwortungsvollen und effizienten Unternehmensführung und -kontrolle. Die Bank leitet er unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und Geschäftsordnungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Bank, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und stellt ihre Umsetzung sicher.

Im Geschäftsjahr 2017 bestand der Vorstand unverändert aus drei Personen. Unbeschadet der Gesamtverantwortung des Vorstands führen die einzelnen Mitglieder die ihnen durch den Geschäftsverteilungsplan zugeordneten Geschäftsbereiche in eigener Verantwortung. Sie handeln stets für das Gesamtwohl des Unternehmens. Die Mitglieder des Vorstands unterrichten sich über alle wesentlichen Entwicklungen aus ihren Geschäftsbereichen und stimmen sich über alle ressortübergreifenden Maßnahmen ab.

Eine angemessene Vielfalt im Vorstandsgremium ist aufgrund der unterschiedlichen Expertise der einzelnen Vorstandsmitglieder sichergestellt. Für den Frauenanteil im Vorstand hat der Aufsichtsrat am 26. Juni 2017 vor dem Hintergrund der laufenden Vertragsverhältnisse eine Quote zunächst bis zum 30. Juni 2022 von null Prozent festgelegt. Eine Überprüfung der Quote erfolgt bei Beendigung eines Dienstvertrags oder vor einer erneuten Bestellung.

## Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp, dem im Jahr 2017 bis zum 30. November 2017 fünfzehn Mitglieder und seit dem 1. Dezember 2017 vierzehn Mitglieder angehörten, berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung der Bank, sorgt gemeinsam mit ihm für dessen langfristige Nachfolgeplanung und achtet bei der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf eine dem Geschäft der Bank angemessene Vielfalt. Er setzt sich nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes aus fünf Aufsichtsratsmitgliedern der Arbeitnehmerseite und zehn der Anteilseignerseite zusammen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Aus seiner Mitte hat der Aufsichtsrat drei Ausschüsse gebildet. Die Arbeitsweise ist in den Geschäftsordnungen geregelt.

Die Arbeitnehmer wählen ihre Vertreter nach den Vorgaben des Drittelbeteiligungsgesetzes in eigener Wahl. Auf die Auswahl der Kandidaten der Arbeitnehmer kann der Aufsichtsrat keinen Einfluss nehmen.

Der Aufsichtsrat hat für sich festgelegt, bei der Nominierung neuer Aufsichtsratsmitglieder folgende Ziele zu verfolgen:

Das Gremium ist in seiner Vielfalt so aufzustellen, dass durch die Qualifikation und die Persönlichkeit der einzelnen Mitglieder eine optimale Beaufsichtigung der Gesellschaft nach den rechtlichen Vorgaben einschließlich des DCGK und im Interesse der Gesellschaft, ihrer Aktionäre und der Mitarbeiter gewährleistet ist. Das setzt für alle Aufsichtsräte insbesondere Kenntnisse in dem für die Berlin Hyp relevanten

Marktumfeld und dem von ihr betriebenen Bankgeschäft voraus.

Die detaillierten Anforderungen hat der Aufsichtsrat in einer Auswahl- und Diversitätsstrategie schriftlich festgehalten. Hier sind im Einzelnen die für eine wirksame Überwachung des Vorstands erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen aufgeführt. Dazu zählen insbesondere Kenntnisse und Erfahrungen in den Bereichen Wertpapiere, Immobilien, Kapitalmarkt und Rechnungslegung. Außerdem bestehen Vorgaben zur Unabhängigkeit im Sinne des DCGK.

Unter der Annahme, dass auch Arbeitnehmervertreter grundsätzlich die Kriterien der Unabhängigkeit für Aufsichtsratsmitglieder im Sinne des Kodex erfüllen, sind nach Einschätzung des Aufsichtsrats alle Mitglieder unabhängig. Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen keinen Interessenkonflikten, insbesondere solchen, die auf Grund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern der Gesellschaft entstehen können.

Sollten sich im Einzelfall Interessenskonflikte ergeben oder der Anschein eines Interessenskonflikts bestehen, nehmen Gremienmitglieder nicht an der Erörterung und Beschlussfassung in den Gremien teil.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats entspricht daher den genannten Zielen.

Nach den für die Berlin Hyp relevanten Vorgaben des Gleichstellungsgesetzes hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 26. Juni 2017 für sich eine Zielgröße bis zum 30. Juni 2022 formuliert, der zufolge der Status quo des Frauenanteils im Aufsichtsrat von 13 Prozent (zwei Frauen) zu wahren ist. Gegenwärtig sind zwei Frauen im Aufsichtsrat vertreten.

Bei allen Aufsichtsräten wird auf potenzielle Interessenkonflikte und auf die Einhaltung der in der Geschäftsordnung auf 70 Jahre festgelegten Altersgrenze geachtet. Bei neuen Kandidaten für den Aufsichtsrat wird darauf geachtet, dass sie den zu erwartenden Zeitaufwand aufbringen können.

Jährlich unterzieht sich der Aufsichtsrat einer Effizienzprüfung. Sie wurde zuletzt in der Aufsichtsratssitzung am 18. September 2017 durchgeführt und erfolgte wie in der Vergangenheit auf Basis eines detaillierten Fragebogens, der die nach dem DCGK und nach § 25d Abs. 11 Nr. 3 und 4 KWG relevanten Themen behandelt und von jedem Aufsichtsratsmitglied zunächst vor der Sitzung individuell ausgefüllt werden konnte. Das Ergebnis der Auswertung wurde dann in der Sitzung vom Aufsichtsratsvorsitzenden präsentiert und gemeinsam im Gremium besprochen und diskutiert. Die Prüfung ergab im Jahr 2017, dass die Effizienz der Aufsichtsratsaktivität gegeben ist. Außerdem hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie Erfahrungen für die Aufsichtsrats- und Ausschusstätigkeit vorliegen. Als positiv wurden das zeitliche Auseinanderziehen von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzung sowie die 2017 eingeführten schriftlichen Berichte aus den Ausschüssen, die eine bessere Vorbereitung auf die Aufsichtsratssitzung erlauben, erwähnt. Nach Aussage der Mitglieder wurden durch den neuen Sitzungsmodus die Termine der Berlin Hyp besser an den zeitlichen Ablauf der Gremiensitzungen der LBBH-Gruppe angepasst.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahr und werden dabei von der Berlin Hyp unterstützt. Die Gesellschaft informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über aktuelle Gesetzesänderungen und bietet Weiterbildungsmöglichkeiten im Rahmen von Inhouse-Veranstaltungen an.

Außerdem prüfte der Personal- und Strategieausschuss unter Zuhilfenahme einer vom Vorstand erstellten Analyse die Einhaltung des DCGK. Dies erfolgte in der Sitzung am 9. November 2017. Beanstandungen ergaben sich nicht.

## Enge Kooperation von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat der Berlin Hyp arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen. Regelmäßig finden im Geschäftsjahr mindestens vier Aufsichtsratssitzungen statt, so auch im Jahr 2017. Der Aufsichtsrat überwacht und

berät den Vorstand bei der Unternehmensführung. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance der Bank und stimmt mit dem Vorstand die Unternehmensstrategie und deren Umsetzung ab. Er geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein.

Der Aufsichtsrat prüft und billigt den Jahresabschluss unter Berücksichtigung der Berichte des Abschlussprüfers und beschließt über den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns. Ferner beschließt er über die der Hauptversammlung zu unterbreitenden Beschlussvorschläge.

Die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands werden in der Geschäftsordnung für den Vorstand konkretisiert. Der Aufsichtsrat hat außerdem wesentliche Geschäfte definiert, die der Vorstand nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats vornehmen darf. Weiterhin hat er Regelungen getroffen, die Interessenkonflikte vorbeugen sollen. Im Geschäftsjahr 2017 hat ein offenzulegender Interessenkonflikt bestanden. Das Gremienmitglied hat an der Erörterung des Themas nicht teilgenommen und keine Vorlagen und Protokolle erhalten. Bei einer weiteren Entscheidung haben sich vier Gremienmitglieder bereits zur Vermeidung des Anscheins eines Interessenkonflikts bei der Beschlussfassung der Stimme enthalten. Das Vorstandsgremium steht in ständigem Informationsaustausch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

Der Umgang mit Risiken, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Bank stehen, ist für Vorstand und Aufsichtsrat von wesentlicher Bedeutung. Beide Gremien lassen sich regelmäßig über die Risiken sowie deren Entwicklung berichten. Das Risikomanagementsystem der Berlin Hyp wird von der Bank kontinuierlich weiterentwickelt und von den Abschlussprüfern geprüft. Unter Risikogesichtspunkten wesentliche Informationen leitet der Vorstand unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden weiter.

Die Arbeit beider Organe sowie die der drei Ausschüsse des Aufsichtsrats sind jeweils in Geschäftsordnungen geregelt. Diese werden laufend auf Aktualität überprüft. Im Jahr 2017 wurden Anpassungen nach Überarbeitung

der Kompetenzordnung für das Kreditgeschäft sowie eine Ergänzung aufgrund der Anforderungen des Abschlussprüferreformgesetzes (AReG) vorgenommen.

Die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Ressortzuständigkeiten der Vorstandsmitglieder sind auf den Seiten 2 und 38 des Geschäftsberichts dargestellt.

#### Effizienzsteigerung durch Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse gebildet, die die Aufsichtsratsstätigkeit unterstützen. Dies sind der Personal- und Strategieausschuss, der Prüfungsausschuss und der Kreditausschuss. Der Personal- und Strategieausschuss fungiert auch als Nominierungsausschuss und als Vergütungskontrollausschuss. Der Kreditausschuss ist auch als Risikoausschuss im Sinne des KWG tätig. Über die Arbeit der Ausschüsse wird in den Aufsichtsratssitzungen anhand schriftlicher Berichte und zusätzlich mündlich informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss inne. Die Aufgaben der einzelnen Ausschüsse und deren Themenschwerpunkte im Jahr 2017 sind ausführlich im Bericht des Aufsichtsrats in diesem Geschäftsbericht dargestellt.

#### Hauptversammlung der Alleinaktionärin

Die Alleinaktionärin nimmt ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr. Die Hauptversammlung entscheidet über die ihr durch das Gesetz zugewiesenen Aufgaben, zu denen unter anderem die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Bestellung des Abschlussprüfers, die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder, Satzungsänderungen und Kapitalmaßnahmen gehören. Die Aktien der Berlin Hyp werden von der Landesbank Berlin Holding AG gehalten. Daher findet die Hauptversammlung der Berlin Hyp unter Ausschluss der Öffentlichkeit als Vollversammlung statt.

#### Transparenz

Die Internetseite der Bank informiert über alle wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse der Bank. So sind z. B. im Finanzkalender die geplanten Veröffentlichungstermine für die Finanzberichterstattung zu finden. Die Geschäfts- und Zwischenberichte sind ebenfalls auf der Internetseite abrufbar und archiviert. Gleichfalls sind hier alle bisher von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärungen nach § 161 Aktiengesetz zugänglich. Von der Bank im Internet zur Verfügung gestellte Informationen werden nahezu vollständig auch in englischer Sprache veröffentlicht.

#### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Jahresabschluss der Berlin Hyp wird nach nationalen Vorschriften (HGB) aufgestellt, da bei der Berlin Hyp die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach International Financial Reporting Standards (IFRS) nicht vorliegen. Der Jahresabschluss, der Halbjahresfinanzbericht und eventuelle Zwischenberichte werden binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende bzw. 45 Tagen nach Ende des jeweiligen Berichtszeitraums veröffentlicht.

Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers der Hauptversammlung unterbreitet wird, holt der Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer eine Erklärung zu den Beziehungen zur Bank oder deren Organen ein. Die aktuelle Unabhängigkeitserklärung des Abschlussprüfers datiert vom 20. Februar 2018. An der Unabhängigkeit des Prüfers bestehen gemäß dieser Erklärung keine Zweifel. Der Aufsichtsrat hat mit dem Abschlussprüfer vereinbart, dass dieser über alle Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben und für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlich sind. Gleichfalls wurde festgelegt, dass der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat informiert bzw. im Prüfungsbericht vermerkt, wenn er Abweichungen von der von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam abgegebenen Entsprechenserklärung zum DCGK ermittelt. Solche Abweichungen wurden nicht festgestellt.

#### Grundzüge des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Das Vergütungssystem des Vorstands und des Aufsichtsrats wird in einem gesonderten Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts veröffentlicht. Zudem wird im Anhang eine individualisierte Aufschlüsselung der Bezüge der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder vorgenommen, entsprechend den Vorgaben des DCGK aufgeteilt nach fixen und variablen Bestandteilen.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besteht eine D&O-Versicherung. Um die Verantwortung und Haltung der Bank den Aktionären gegenüber zu verdeutlichen, wurde dabei ein angemessener Selbstbehalt von mindestens zehn Prozent des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vereinbart.

#### Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Entsprechenserklärung von Vorstand und

Aufsichtsrat nach § 161 Aktiengesetz wurde im November 2017 aktualisiert. Sie hat den folgenden Wortlaut:

1. Die Berlin Hyp AG entspricht sämtlichen vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekanntgemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 mit den unter 2. genannten Ausnahmen:

2. Von folgenden Empfehlungen des Kodex weicht die Berlin Hyp AG ab:  
a) Bei dem Abschluss von Vorstandsverträgen wurde und wird nicht in jedem Fall in den Vertrag ein Abfindungs-Cap des Inhalts aufgenommen, dass bei einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit, ohne dass ein wichtiger Grund hierfür vorliegt, Abfindungszahlungen der Höhe nach einschließlich Nebenleistungen auf zwei Jahresvergütungen begrenzt sind (Ziff. 4.2.3 DCGK).

Durch die generelle Vereinbarung von Abfindungs-Caps wird die Möglichkeit genommen, die Umstände des jeweiligen Einzelfalls bei Vertragsabschlüssen oder -verlängerungen zu berücksichtigen. Daher soll stattdessen jeweils im Einzelfall entschieden werden, ob ein Abfindungs-Cap vereinbart wird.

b) Der Aufsichtsrat hat für sich keine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer festgelegt (Ziff. 5.4.1 DCGK).

Durch die generelle Festlegung einer maximalen Zugehörigkeitsdauer wird die Möglichkeit einer flexiblen Nachfolgeplanung eingeschränkt. Daher soll stattdessen jeweils im Einzelfall unabhängig von einer bisherigen Zugehörigkeitsdauer über die Nominierung entschieden werden.

3. Ferner hat die Berlin Hyp AG seit Abgabe der letzten Entsprechenserklärung vom 14. Dezember 2016 sämtlichen Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekanntgemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015 mit der unter 2. genannten Ausnahme entsprochen.

Berlin, 26. März 2018

**Vorstand und Aufsichtsrat der Berlin Hyp AG**



# Meilensteine 2017

Das Jahr im Überblick

## 9. Januar



### mission E – Im Auftrag für mehr Energiebewusstsein

Den verhaltensbezogenen Strom- und Wärmebedarf zu reduzieren, dies steht im Mittelpunkt der am Jahresanfang gestarteten Informations- und Motivationskampagne. **Das Ziel:** Mitarbeiter sollen durch geänderte Gewohnheiten Energie einsparen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

## 16. Februar



### Erste erfolgreiche Benchmark-Emission in 2017

Mit einer 2,5-fachen Überzeichnung ist die Berlin Hyp 2017 in das Emissionsgeschäft gestartet. Die achtjährige Anleihe hatte ein Volumen von 500 Mio. € und wurde von Moody's mit Aaa eingestuft. Der Anteil der internationalen Orders betrug 39%.

## 8. Juni



### Zweiter Grüner Pfandbrief emittiert

Mit einem Emissionsvolumen von 500 Mio. € hat die Berlin Hyp ihren zweiten Grünen Pfandbrief erfolgreich begeben. Mit den Green Bonds refinanziert die Bank Darlehen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude. Bis 2020 sollen 20% des Darlehensportfolios der Berlin Hyp aus Green Building-Finanzierungen bestehen.

## 14.–17. März



### MIPIM

In Europa sind zwei Immobilienmessen von großer Bedeutung: die EXPO REAL in München und die MIPIM in Cannes. Cannes ist für die Berlin Hyp der Dreh- und

Angelpunkt am Anfang eines jeden Jahres für Geschäftstreffen und Konferenzen mit unserer internationalen Kundschaft.

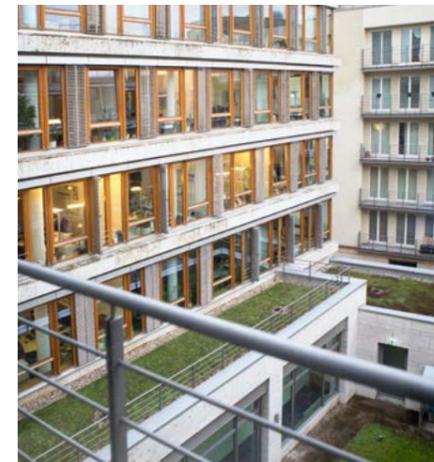
## 28. Juni



### Berlin Hyp lädt zum ersten Green-Bond-Event ein

Auf Einladung der Berlin Hyp trafen sich mehr als 50 Vertreter von Investoren, Kapitalmarktpartnern, Anwaltskanzleien und Nachhaltigkeitsagenturen zum ersten Green-Bond-Event in Frankfurt. Im Rahmen der Veranstaltung wurde eine Studie der Climate Bonds Initiative zum Thema Reporting vorgestellt.

## 26. September



### Berlin Hyp wird als Industry Leader bewertet

Die Nachhaltigkeits-Ratingagenturen oekom research und Sustainalytics stufen die Berlin Hyp als „Industry Leader“ ein. Mit einem Rating von B- belegt die Bank bei oekom research Platz 1 von insgesamt 52 betrachteten Unternehmen in der Peergroup Financials/Mortgage & Public Sector. Sustainalytics stuft die Bank auf den fünften Platz von 332 Banken weltweit ein.

## 20. Dezember



### Kinderhaus verleiht den Preis „Bester Möglichmacher“

Im Dezember 2017 fand die Weihnachtsfeier für die Freunde und Förderer des Kinderhauses Berlin-Mark Brandenburg e.V. statt. Sascha Klaus und Monika Peterhänsel nahmen in diesem Rahmen den Ehrenpreis: „Bester Möglichmacher“ stellvertretend für die Berlin Hyp entgegen. Unter anderem unterstützt die Berlin Hyp die jährlich stattfindende Herbstfahrt finanziell und macht diese dadurch erst möglich.

## 4. Oktober



### Auf gute Partnerschaft

Auf der EXPO REAL, gab die Berlin Hyp bekannt, dass sie sich im Rahmen einer strategischen Kooperation an BrickVest, einer in London/Berlin ansässigen Online-plattform für gewerbliche Immobilieninvestments beteiligt. Sie ist die einzige regulierte Plattform dieser Art. Mit diesem Investment erweitert die Bank ihre Wertschöpfungskette.

## 5. Oktober



### Als Branchenexperte beweist die Berlin Hyp Fachexpertise

Mit der Studie „Logistik und Immobilien 2017 – Citylogistik. Mit neuen Ideen in die Stadt“ startet die Berlin Hyp die Veröffentlichung mehrerer Berichte. Es folgen noch der Wohnmarktreport und die Einzelhandelsstudie. Hinzu kommen mehrere Newsletter für ausgesuchte Interessenten.



Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender

## Was inspiriert Sie, Herr Klaus?

Sascha Klaus ist seit dem 1. Oktober 2016 Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG und außerdem Vorstandsmitglied der LBB Holding AG. Das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 war sein erstes als Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp.

## Aktuelle Stärken nutzen. Herausforderungen meistern. Auf die Zukunft vorbereiten.

### 2017 – ein weiteres Rekordjahr für die Berlin Hyp

Sascha Klaus ist stolz auf das, was er mit seinen Mitarbeitern 2017 erreicht hat. „Das vergangene Jahr war nicht nur ein gutes, sondern ein herausragendes Geschäftsjahr, und ich freue mich, dass wir das Rekordjahr 2016 noch übertreffen konnten“, betont der Vorstandsvorsitzende der Berlin Hyp.

Die Berlin Hyp hat dabei ihre Ergebnisse im Vergleich zu 2016 signifikant steigern können. So sind beispielsweise netto die Bestände der Immobilienfinanzierung um 2 Mrd. € auf über 20 Mrd. € angewachsen. Gleich fünf sehr bedeutende Landmark-Transaktionen wurden von der Berlin Hyp realisiert. Mit insgesamt rund 8,1 Mrd. € Neugeschäftsvolumen wurde das Rekordjahr 2016 um 35 Prozent (Vorjahr: 6 Mrd. €) übertroffen.

Die Eigenkapitalrendite wurde von 11,8 Prozent auf 16,9 Prozent gesteigert. Ein Highlight im Jahr 2017 war für Sascha Klaus die erfolgreiche Herausgabe von zwei Grünen Bonds jeweils im Benchmark-Format von 500 Mio. €. „Beide Emissionen waren erfolgreich und mehrfach überzeichnet“, so Sascha Klaus. Insgesamt hat die Berlin Hyp seit 2015 Green Bonds im Gesamtwert von 2 Mrd. € emittiert. Mit diesem Emissionsvolumen ist sie der größte europäische Emittent Grüner Anleihen im Bereich der Geschäftsbanken.

„Im vergangenen Jahr haben wir sehr viel erreicht und sind gestärkt aus dem Geschäftsjahr gegangen. Wir konnten neue Kunden gewinnen und unsere internationale Investorenbasis ausbauen. Zusätzlich haben

wir unseren Ruf als wichtiger Key Player in Deutschland und in verschiedenen europäischen Ländern ausgebaut“, fasst Sascha Klaus zusammen. Ungeachtet des zweiten Rekordjahrs in Folge schlägt er auch mahnende Töne an: „Wir befinden uns gerade in einer sehr positiven Marktlage. Allerdings dürfen wir darüber nicht vergessen, dass uns das Marktumfeld dennoch vor viele Herausforderungen stellt. So belasten der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung mit dem damit verbundenen sehr hohen Margendruck und die zunehmenden regulatorischen Anforderungen die Ergebnisse unserer Geschäftstätigkeit. Zudem müssen wir uns schon heute für ein sich veränderndes Marktumfeld wappnen.“

Trotz der Herausforderungen konnte die Berlin Hyp ihr Ergebnis vor Gewinnabführung und Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken auf 187 Mio. € steigern.



Die regelmäßige Information der Mitarbeiter und der persönliche Austausch mit ihnen ist Sascha Klaus besonders wichtig.

Sascha Klaus erklärt: „Wir haben diese sehr guten Zahlen genutzt, um unsere Eigenkapitalausstattung und die Vorsorgereserven weiter auszubauen. Dies ist notwendig, damit die Bank auch in Zukunft gut gerüstet ist.“ Allein dem Fonds für allgemeine Bankrisiken hat die Berlin Hyp 70 Mio. € zugeführt. Im Vorjahr waren es 50 Mio. €.

#### Partnerschaft zu Sparkassen weiter ausgebaut

Auch im Bereich des Verbundgeschäfts mit der Sparkassen-Finanzgruppe konnte die Berlin Hyp ihre Geschäftsbeziehungen ausbauen. „Wir sind mittlerweile Partner von 116 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten. Das Gesamtvolumen der gemeinsamen Finanzierungen lag im vergangenen Jahr bei 1,5 Mrd. € (Vorjahr 1,5 Mrd. €)“, berichtet Sascha Klaus. Einen großen Teil dieser Finanzierungen generiert die Berlin Hyp dabei durch das gemeinsame Konsortialgeschäft mit den Sparkassen.



Ein eingespieltes Team: das Vorstandstrio Roman Berninger, Sascha Klaus und Gero Bergmann

Bei der Produktentwicklung für Sparkassen konnte die Berlin Hyp 2017 gleich mehrere Erfolge verzeichnen. „Wir haben zum Beispiel erfolgreich das ImmoAval eingeführt. Damit können sich Sparkassen, für die Finanzierungen mit langen Laufzeiten oder negativem EURIBOR eine Hürde darstellen, über eine Haftungs-beteiligung an profitablen Kreditgeschäften beteiligen. Darüber hinaus sind wir beim Ausbau unserer Schuldscheinplattform gut vorangekommen. Unser Ziel ist es hier, dass Sparkassen mit sehr großer Flexibilität an großen Transaktionen teilnehmen können“, konstatiert Sascha Klaus. Allein 96 Institute aus allen Verbandsgebieten haben sich mit ImmoSchuldscheinen in Höhe von insgesamt 121 Mio. € an Finanzierungen der Berlin Hyp beteiligt (Vorjahr: 476 Mio. €).

In der heutigen Zeit gilt Veränderung als die einzige Konstante. Sascha Klaus ist davon überzeugt, dass man den Wandel proaktiv angehen muss. „Wir verstehen die permanente Veränderung nicht nur als Herausforderung, sondern vor allem als Chance, besser zu werden.“ Aus diesem Grund hat die Berlin Hyp frühzeitig eine Vielzahl von Maßnahmen gestartet, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein. So wurden 2016 der Zukunftsprozess „berlinhyp21“ begonnen, der den internen Kulturwandel vorantreiben soll, sowie eine Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet.

Im Bereich der Digitalisierung hat die Berlin Hyp 2017 mit der Einführung der elektronischen Akte und der Ausrichtung aller Prozesse auf die digitalen Anforderungen den Grundstein für die digitale Transformation der Bank geschaffen.

## „Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen, das Thema Nachhaltigkeit wird auch in Zukunft eine sehr hohe Priorität haben.“

Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp

Aktuell modernisiert sie ihr komplettes Kernbanksystem und treibt das Kreditoptimierungsprogramm voran. Um neue erfolgversprechende digitale Geschäftsmodelle zu entwickeln, hat die Bank eine Digital Unit gegründet, die den Markt und die Kundenwünsche analysiert sowie nach innovativen Ansätzen sucht.

Zusätzlich hat sich die Berlin Hyp einen Know-how-Vorsprung durch eine strategische Partnerschaft mit einer führenden Onlineplattform für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Europa gesichert.

Gleich zweimal wurde die Bank im vergangenen Jahr von Nachhaltigkeits-Rankingagenturen für ihre grünen Finanzierungs- und Anlageprodukte als Industry Leader eingestuft. Sascha Klaus freut sich über ein Ranking besonders: „Im weltweiten Ranking von Sustainability hat die Berlin Hyp den fünften Platz von 332 Banken erreicht. Das Ergebnis zeigt, dass unsere Bemühungen und die strategische Neuausrichtung richtig waren und wir im In- und Ausland dafür geschätzt werden.“ Er fügt hinzu: „Auf diesem Erfolg werden wir uns nicht ausruhen! Das Thema Nachhaltigkeit wird auch in Zukunft eine sehr hohe Priorität haben.“

„Ganz gleich, ob digitale Transformation, kultureller Wandel, die Ausweitung unserer Kundenbasis oder die Ausrichtung der Berlin Hyp zu einem Vorbild im Bereich der Nachhaltigkeit: Wir sind im vergangenen Jahr bei der Umsetzung der Vielzahl von neuen regulatorischen Anforderungen sehr gut vorangekommen.“ Sascha Klaus ist sich auch bewusst, dass solche Veränderungen viel Mut und Geduld benötigen: „Oftmals beschreitet man komplett neue, bisher nicht gekannte

Wege. Es besteht die Möglichkeit, dass auch mal ein Weg in eine Sackgasse führt. Aber davon sollte man sich nicht entmutigen lassen.“

Er legt Wert darauf, dass die Mitarbeiter der Berlin Hyp dem Wandel nicht mit Ängsten gegenüberstehen. „Wir arbeiten an einer offenen Diskussionskultur, denn nur so kann man Bedenken ausräumen und Mitarbeiter für die Prozesse gewinnen“, sagt Sascha Klaus. Ihm ist hierbei nicht nur die intensive Kommunikation mit den Mitarbeitern, sondern auch mit Partnern, Kunden und Stakeholdern wichtig. Er erfährt so neue Sichtweisen und nutzt die Informationen persönlich als Inspirationsquelle: „Wenn man seinem Gegenüber sehr intensiv zuhört, dann kann man neu entstehende Bedürfnisse, Trends und Wünsche besser erkennen und sie als Impulse für Innovationen nutzen.“

Impulse geben, vorangehen, die Zukunft gemeinsam gestalten und leben, das sind auch die Grundelemente einer weiteren Initiative der Berlin Hyp. „Unter dem Motto **#sharinginspiration** wollen wir gemeinsam mit den Mitarbeitern und unseren Kunden Innovationen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle entwickeln. Unsere Kunden und Partner sollen auch zukünftig von dem Mehrwert, den die Berlin Hyp bietet, profitieren können“, erläutert Sascha Klaus und fügt hinzu: „Denn als eine der führenden deutschen Immobilien- und Pfandbriefbanken haben wir auch nach 150 Jahren Geschäftstätigkeit den Anspruch, in Zukunft unseren Kunden mit individuellen Finanzierungs-lösungen und innovativen Produkten zur Seite zu stehen. Ohne Inspiration keine Innovation.“

## Erfolgsfaktor für die Zukunft: sich schon heute für ein verändertes Marktumfeld wappnen



Roman Berninger und Cornelia Rees-Görsch sind überzeugt, dass die Digitalisierung in den nächsten Jahren die gewerbliche Immobilienfinanzierung revolutionieren wird.

# Digitales Zeitalter – was heißt das für die Berlin Hyp?

Noch stehen wir erst am Anfang der digitalen und komplett vernetzten Welt. Die digitale Revolution erreicht jedoch immer mehr Bereiche des Lebens. Sie wird auch alle klassischen Bankprozesse in den nächsten Jahren nachhaltig verändern.

## Digitalisierung heißt nicht nur Automatisierung

### Der digitale Weg im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung

Roman Berninger, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp, ist überzeugt, dass sich die Digitalisierung in den nächsten Jahren im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung durchsetzen wird. „Man muss nur seine privaten Bankgeschäfte anschauen. Hier ist die Digitalisierung schon voll im Gange. Sie können online Ihren Kreditantrag stellen und rund um die Uhr ihre Finanzgeschäfte tätigen. Mittlerweile bedarf es dafür noch nicht einmal eines Computers, meist reicht schon eine App auf dem Smartphone aus. Was im Privaten bereits Alltag ist, wird sich auch im gewerblichen Bereich durchsetzen.“

Die digitale Transformation ist weit mehr als nur die Automatisierung einzelner Geschäftsprozesse. „Wir verstehen sie als weitreichende Veränderung in allen bestehenden Geschäftsmodellen. Dabei muss die digitale Transformation nicht nur aus der Sicht der Bank, sondern vor allem aus Kundensicht gedacht und umgesetzt werden. Die größte Herausforderung im Rahmen dieser Transformation ist es, alle Beteiligten für das Thema Digitalisierung zu sensibilisieren“, betont Roman Berninger.

Die Berlin Hyp hat bereits sehr frühzeitig begonnen, sich mit der Digitalisierung auseinanderzusetzen. Während viele Wettbewerber gerade erst an einer eigenen Digitalisierungsstrategie arbeiten, ist die Berlin Hyp bereits weiter: 2016 wurde die Digitalisierungsstrategie verabschiedet, 2017 die digitale Akte eingeführt, und im Rahmen des Bali-Projekts wurden alle Prozesse auf die digitalen Anforderungen ausgerichtet. 2018 wird die Berlin Hyp ihr Kreditoptimierungsprogramm (KPO 4.0) vorantreiben. Zudem ist sie die erste Bank, die eine konsequente S/4HANA-Strategie verfolgt und umsetzt. Bis Ende 2019 sollen die wesentlichen Eckpfeiler der Digitalisierungsstrategie umgesetzt sein.

### Die Berlin Hyp als Pionier

„In vielen Bereichen der Digitalisierung betreten wir Neuland und leisten Pionierarbeit. Wir tauschen uns deshalb intensiv mit Unternehmen, auch außerhalb des Finanzsektors, aus. Gleichzeitig teilen wir die gemachten Erfahrungen mit unseren Mitbewerbern“, erzählt Thomas Haeske, der bei der Berlin Hyp den IT-Bereich leitet. Ziel ist es, den gesamten Kreditprozess von der Kundenschnittstelle bis zur Genehmigung mittels modernster digitaler Technologien zu revolutionieren.

Auch der Onlineauftritt wurde daher auf einer neuen Technologie, SAP Hybris, komplett überarbeitet. Die Berlin Hyp will den Kunden perspektivisch Portallösungen anbieten und die digitale Kommunikation unterstützen. „Der Internetauftritt der Bank ist für die digitale Kommunikation mit den Kunden die ideale Einflugschneise“, so Haeske weiter. „Die Tätigkeiten der Kreditprüfung sollten weitgehend parallelisiert und maximal technologisch unterstützt werden, um schneller zu werden und Schnittstellen zu reduzieren.“

### Kultureller Wandel durch Digitalisierung

Die digitale Transformation der Geschäftsprozesse und -modelle prägt dabei nicht nur den technischen, sondern vor allem auch den kulturellen Wandel in der Berlin Hyp. Neue Eigenschaften wie höhere digitale Kompetenzen, das Sich-Vernetzen und mobiles Arbeiten gewinnen dabei immer mehr an Bedeutung.

„Unsere Mitarbeiter sind der wichtigste Faktor bei der Digitalisierung. Ohne sie wäre unser ambitionierter Plan der digitalen Transformation nicht zu schaffen. Es ist deshalb wichtig, alle Beteiligten regelmäßig zum Prozess zu informieren und in die Umsetzungen einzubinden. Ziel ist es, dass wir die Herausforderungen,



Auf dem Weg in eine digitale Zukunft hat Thomas Haeske mit seinem Team schon wichtige Etappenziele erreicht. Seine bisher gemachten Erfahrungen teilt der Leiter des IT-Bereichs auch regelmäßig mit Wettbewerbern.



Für Matthias Arnheiter und Daniela Kärcher ist das Testen neuer Technologien, wie das visuelle Einblenden von zusätzlichen Informationen in Livebildern (Augmented Reality), wichtig, um neue Inspirationen für eigene Ideen zu entwickeln.

die mit der Digitalisierung kommen, annehmen und wir uns weiterentwickeln können“, betont Roman Berninger. Ihm ist bewusst, dass auf die Berlin Hyp viel Neues zukommt und es auch Veränderungen in den Arbeitsprozessen geben wird. Veränderung heißt für ihn jedoch Fortschritt, und gemeinsam kann der Digitalisierungsprozess vorangetrieben werden. Er sieht die Digitalisierung innerhalb der Bank eher als eine Erleichterung der Arbeitsabläufe, da die Technik automatisierte Prozesse übernehmen kann. Die entstehenden Freiräume können zum Beispiel für den Ausbau der Kundenbeziehungen oder die noch intensivere Risikoanalyse von Finanzierungsanfragen intelligent genutzt werden.

Für Roman Berninger ist deshalb ein reger Austausch zum Thema „Digitale Transformation“ im Unternehmen wichtig. Er betont, „wir alle müssen wissen, welche Ziele wir verfolgen, welche Vor- und Nachteile die Digitalisierung mit sich bringt und welche Veränderungen es in der Bank geben wird.“ 2017 hat die Berlin Hyp beispielsweise im Rahmen eines IT-Tags über eine Vielzahl von

Digitalisierungsthemen berichtet. Neben Informationsständen im raum21 gab es verschiedene Vorträge und sogar einen SAP-Promotion-Truck der vor dem Bankgebäude, in dem über den digitalen Wandel informiert wurde. Zukünftig soll es regelmäßige Dialog-Veranstaltungen geben, damit die Mitarbeiter sich zu den Themen weiterhin austauschen und Erfahrungen sowie Anregungen weitergeben können.

#### Erfolgsgarant für die Zukunft

Neben der Digitalisierung ihrer bestehenden Geschäftsmodelle geht die Berlin Hyp schon einen Schritt weiter. Die Bank sucht nach Ideen und Themen für neue Geschäftsmodelle im Immobilienbereich und hat eine eigene Digital Unit gegründet. Diese entwickelt außerhalb des eigentlichen Bankbetriebs innovative Ansätze für neue digitale Angebote. Matthias Arnheiter, Leiter Unternehmensstrategie: „Wir untersuchen aktuell die bestehenden Geschäftsmodelle, hinterfragen diese und prüfen, wo sich möglicherweise

zukunftsweisende Ergänzungen ergeben. Darüber hinaus schauen wir uns den Markt und dessen Bedürfnisse genau an und entwickeln neue Ideen und Lösungen für die Zukunft.“

Im Rahmen dieser Analyse ist die Berlin Hyp 2017 auf BrickVest aufmerksam geworden und hat sich an dem Unternehmen beteiligt. Matthias Arnheiter sieht in dieser gemeinsamen Arbeit viele Vorteile für die Berlin Hyp: „BrickVest ist die einzige regulierte Onlineplattform für gewerbliche Immobilieninvestments in Europa. Durch die strategische Partnerschaft erhalten wir Zugang zu einer bereits schlüsselfertigen Technologie mit hoher Skalierbarkeit. Mit der Plattform können wir unsere Strukturierungsexpertise weiter ausbauen und unsere Kunden noch breiter beraten.“

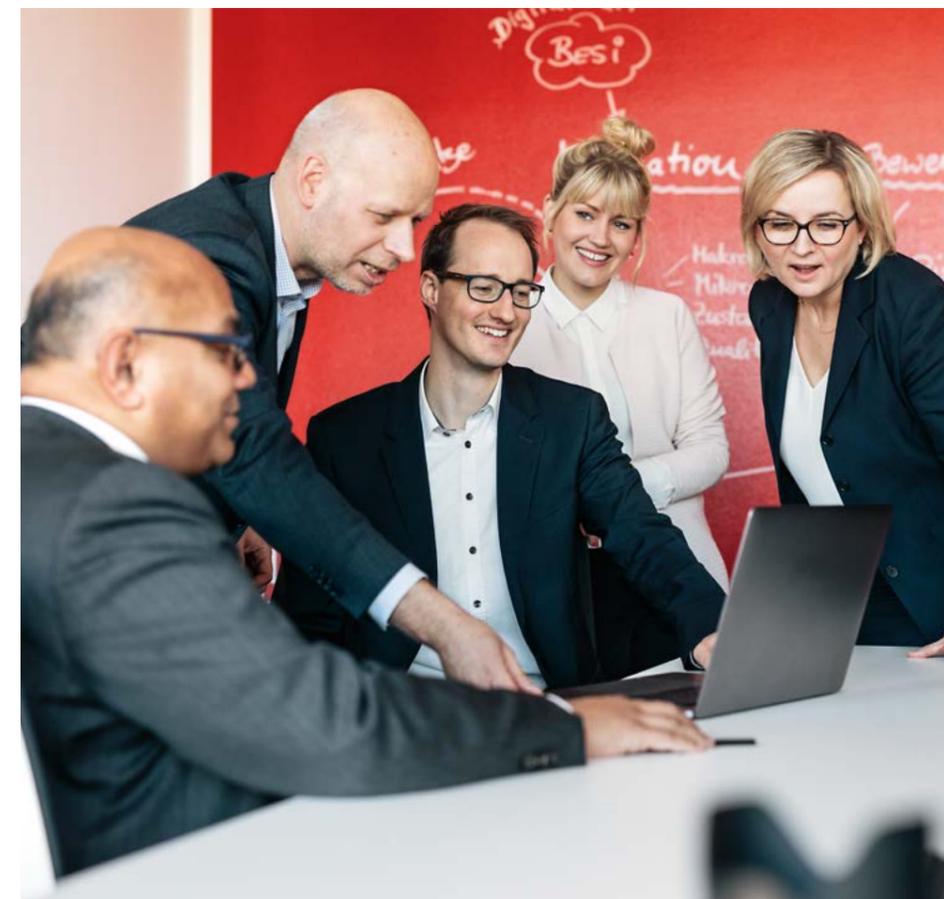


„Viele unserer Mitbewerber sind gerade erst dabei, eine Digitalisierungsstrategie zu finden. Wir sind hier schon etwa 1,5 bis zwei Jahre weiter“, schätzt Roman Berninger. Er ist seit dem 1. Januar 2010 Vorstandsmitglied der Berlin Hyp und unter anderem zuständig für den IT-Bereich.



#### Fakten zur Digitalisierung der Berlin Hyp

- 25 Mio. € investiert die Berlin Hyp in die Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie.
- Vorreiter ist die Berlin Hyp im Bereich der Digitalisierung, denn als erste Bank wird sie ihr komplettes Kerndatenbanksystem auf SAP S/4HANA umstellen.
- Ende 2019 soll die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie in vielen Bereichen abgeschlossen sein.



Regelmäßige Treffen zum gemeinsamen Informationsaustausch mit Kollegen sind für den Leiter Infrastruktur und zentraler Einkauf bei der Berlin Hyp, Oliver Mehrholz, eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit.

„Die offene und sehr stark vernetzte Arbeitsweise war für uns am Anfang erst einmal mit einem Umdenken verbunden.“

Viola Siedler und Aaron Israel,  
Mitarbeiter der Berlin Hyp

## agil. vernetzt. creativ. – die Digital Unit der Berlin Hyp

Viola Siedler und Aaron Israel sind zwei Mitarbeiter der Berlin Hyp, die seit Juni 2017 vorübergehend ihre eigenen Büros mit denen im MindSpace in der Friedrichstraße in Berlin getauscht haben. Sie sind Teil der Digital Unit, bei der „außerhalb“ der Bank zukünftige digitale Geschäftsmodelle entwickelt werden.

Ihre Arbeit dreht sich dabei zentral um die Frage: „Welche Produkte und Serviceansätze lösen die Probleme unserer Kunden?“ Im Co-Working-Space fanden sie ideale Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Ideen. Denn hier herrscht eine besondere Atmosphäre, wie sie von Start-ups bevorzugt wird, und eine hohe Dichte an kreativen Köpfen.

Hier ist jederzeit ein offener Gedanken- und Informationsaustausch mit Vertretern unterschiedlichster Branchen und Bereiche möglich. Die Bürotüren stehen offen, ganz gleich, bei welchem Unternehmen jemand beschäftigt ist. „Die offene und sehr stark vernetzte Arbeitsweise war für uns am Anfang erst einmal mit einem Umdenken verbunden“, so das einstimmige Fazit von Viola Siedler und Aaron Israel. „Aber mittlerweile können wir uns diese Form der Arbeit nicht mehr wegdenken.“

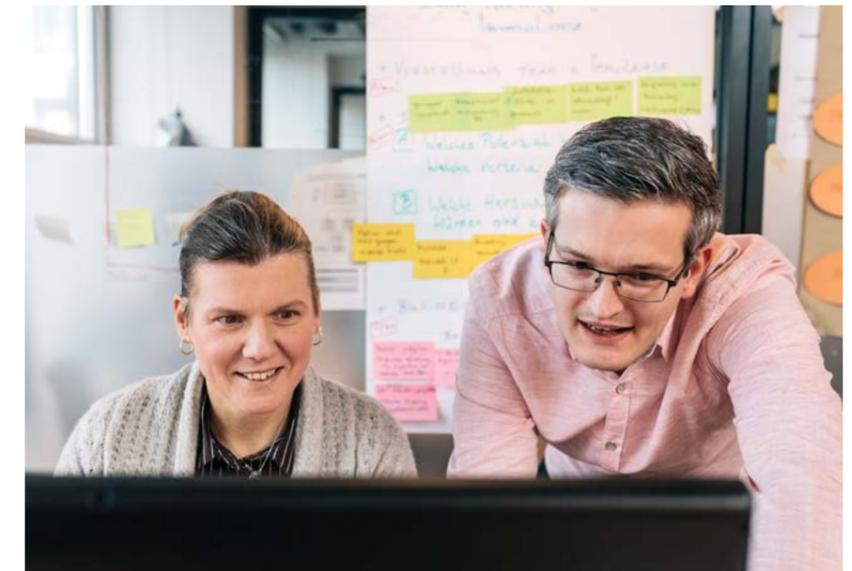
Zu Beginn ihrer Tätigkeit in der Digital Unit standen eine umfangreiche Marktanalyse sowie über 60 Kundengespräche. „Wir haben viele Ansprechpartner bei unseren Kunden interviewt, um zu erfahren, was sie sich wünschen und benötigen“, hebt Viola Siedler hervor. Im anschließenden Brainstorming- und Kreativ-Prozess hat sie gemeinsam mit den Teamkollegen die erfolgversprechendsten Ideen weiterentwickelt und auf Machbarkeit geprüft. Gleich zu Jahresbeginn 2018 wurden dem Vorstand insgesamt drei ausgearbeitete digitale Geschäftsmodelle der Berlin Hyp vorgestellt, die aktuell auf ihre Marktresonanz geprüft werden.

Zu neuen Wegen gehören auch neue Arbeitsformen und -räume. Aaron Israel und Viola Siedler haben diese im Berliner MindSpace gefunden.



„Die Arbeit im Co-Working-Space war in vielfältiger Weise horizonterweiternd. Durch den permanenten Austausch mit anderen Co-Workern konnten wir bei der Entwicklung neuer Ansätze von deren Wissen, Sichtweisen und Erfahrungen profitieren“, resümiert Aaron Israel.

„Jeder Tag in der Digital Unit war neu und inspirierend. Wir haben hier unheimlich schnell, kooperativ und ohne jedes Konkurrenzdenken gearbeitet“, fasst Viola Siedler ihre Arbeit zusammen.



# Nur nachhaltiges Handeln sichert langfristig Erfolge

„Drück mich zum Abschied.“ So steht es auf einem kleinen Aufkleber, der sich fast an jedem Lichtschalter in der Berlin Hyp befindet. Er steht exemplarisch für das gesamte Denken und Handeln der Berlin Hyp beim Umgang mit der Umwelt und den natürlichen Ressourcen. Die kurze Aufforderung an den Lichtschaltern soll Mitarbeiter nicht nur animieren, das Licht zu löschen, sondern zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Handeln in allen Bereichen bewegen.



„Verhaltensweisen verändern, Verantwortung übernehmen und Vorbild sein – für Gero Bergmann sind diese drei Faktoren besonders wichtig, damit nachhaltiges Handeln im privaten wie geschäftlichen Bereich langfristig erfolgreich etabliert wird.“

## Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Faktor in der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp

„Wir schreiben Nachhaltigkeit groß! Ganz gleich, ob es sich dabei um ganz einfache Dinge oder komplexe Finanzierungen handelt. Nur wenn in allen Bereichen ein Wandel hin zu nachhaltigem Handeln stattfindet, können wir auf Dauer erfolgreich sein“, so Gero Bergmann, Marktvorstand der Berlin Hyp.

Das Thema Nachhaltigkeit hat die Berlin Hyp frühzeitig erkannt und in der Unternehmensstrategie fest verankert. Gero Bergmann: „In den vergangenen drei Jahren haben wir uns mit großem Erfolg auf die nachhaltige Entwicklung unseres Kerngeschäfts konzentriert und neue Produkte auf den Weg gebracht. So haben wir 2015 weltweit den ersten Grünen Pfandbrief und 2016 eine Green Unsecured-Anleihe emittiert. Dass wir mit unseren Bemühungen auf dem richtigen Weg sind, zeigen uns auch die Ergebnisse und Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr.“

### Auf dem Weg zum „20-Prozent-Ziel“

Ein Schwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr lag in der Finanzierung besonders energieeffizienter, nachhaltiger Gebäude. Insgesamt 2,7 Mrd. €, das sind zwölf Prozent des Immobilienportfolios der Berlin Hyp, bestanden Ende 2017 aus grünen Finanzierungen. Bis zum Jahr 2020 soll der Darlehensbestand an sogenannten Green Building-Finanzierungen auf 20 Prozent gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund hat die Bank Strukturen und Prozesse etabliert, um rechtzeitig Green Building-Finanzierungen zu identifizieren.

Ein weiterer Fokus der Bank lag 2017 auf der Emission neuer Grüner Bonds. Mit diesen Bonds refinanziert die Berlin Hyp Darlehen für energieeffiziente, nachhaltige Gebäude.

Im vergangenen Jahr platzierte die Berlin Hyp gleich zwei dieser Green Bonds. So emittierte sie im Juni erfolgreich ihren zweiten Grünen Pfandbrief und im Oktober ihre zweite Grüne Senior Unsecured-Anleihe. Das Emissionsvolumen lag jeweils bei 500 Mio. €. „Insgesamt haben wir seit 2015 Green Bonds im Volumen von 2 Mrd. € ausgegeben. Damit ist die Berlin Hyp der aktivste Emittent von Grünen Anleihen in Europa im Geschäftsbankensegment“, betont Bodo Winkler. Er ist als Leiter Investor Relations & Sales bei der Berlin Hyp für die Herausgabe der Green Bonds mitverantwortlich.

### Im Fokus internationaler Investoren

Immer mehr Marktteilnehmer werden auf die Anleihen der Berlin Hyp aufmerksam. Dies zeigt sich beispielsweise bei der vierfach überzeichneten Grünen Senior Unsecured-Anleihe: Insgesamt 51 Prozent der Investoren kamen aus dem Ausland, die meisten aus Frankreich und den Benelux-Staaten. „Die Ausweitung und Internationalisierung der Investorenbasis ist ein besonders wichtiger Meilenstein für die Berlin Hyp“, hebt Bodo Winkler hervor. „Denn er zeigt, dass Investoren im In- und Ausland großes Vertrauen in unsere Arbeit haben und wir unseren guten Ruf als einer der führenden Bondemittenten in Europa weiter ausbauen konnten.“

### Die Berlin Hyp als Vorreiter

Aber nicht nur die deutliche Überzeichnung der Emissionen und der große Anteil internationaler Kapitalgeber sind Indizien für den erfolgreichen Weg der Berlin Hyp. Im Bereich der Ratings wird nachhaltiges Handeln ebenso honoriert. So wurde die Berlin Hyp 2017 von den Nachhaltigkeits-Ratingagenturen



Gero Bergmann ist seit dem 1. Januar 2011 Marktvorstand bei der Berlin Hyp.

## „Wir schreiben Nachhaltigkeit groß! Ganz gleich, ob es sich dabei um ganz einfache Dinge oder komplexe Finanzierungen handelt.“

Gero Bergmann, Marktvorstand der Berlin Hyp

oekom research und Sustainalytics jeweils mit Bestnoten bewertet. Bei oekom ist die Berlin Hyp im September zum „Industry Leader“ aufgestiegen und belegt den 1. Platz in der Vergleichsgruppe. Sustainalytics stufte die Berlin Hyp auf den 5. Platz von weltweit 332 Banken ein. Mit ihren Einstufungen haben die Ratingagenturen der Berlin Hyp ein überdurchschnittliches Engagement im Nachhaltigkeitsmanagement bescheinigt und gleichzeitig ihre Bemühungen um grüne Anlageprodukte und das verantwortungsvolle Handeln gegenüber Mensch und Umwelt gewürdigt.

### Nachhaltigkeit ist die Aufgabe aller Beteiligten

„Seit 2015 legen wir unseren Fokus verstärkt auf Nachhaltigkeit. Es wurde dafür eigens ein bereichsübergreifendes Team gebildet. Das Bewusstsein innerhalb der Bank hat sich seitdem stark gewandelt. Es freut uns, dass sich diese Bestrebungen mittlerweile auch in sehr positiven Ratingergebnissen niederschlagen“, so Oliver Mehrholz, Leiter Infrastruktur und zentraler Einkauf bei der Berlin Hyp. Gemeinsam mit Alexandra Czoski, die im Bereich Unternehmensstrategie für Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich ist, sieht er als wesentliche Faktoren für die ausgezeichneten Ratingergebnisse insbesondere die Bemühungen im Governancebereich, das moderne Personalmanagement und die Aktivitäten am Kapitalmarkt.

Ihr Engagement für mehr Nachhaltigkeit verteilt die Berlin Hyp auf eine Vielzahl von Schultern. Neben einer Umweltmanagementbeauftragten gibt es einen Lenkungsausschuss für Nachhaltigkeit, der strategische Fragestellungen diskutiert, sowie ein sogenanntes Nachhaltigkeitsboard. Zusätzlich wurden 2017 sieben Mitarbeiter zu internen Auditoren im Umweltmanagement ausgebildet. Sie geben Tipps und stehen für Fragen der Mitarbeiter zur Verfügung. „Im vergangenen Jahr haben wir auch viele Maßnahmen, die Ressourcen einsparen, durchgeführt“, hebt die Umweltmanagementbeauftragte der Berlin Hyp, Marion Voigt, hervor. „So haben wir beispielsweise durch den Wechsel des Druckeranbieters und dem damit verbundenen Austausch der Technologie rund 50 Prozent Energie eingespart und in diesem Zuge gleich circa 60 Prozent der Arbeitsplatzdrucker abgebaut. Ein ähnliches Einsparergebnis konnten wir auch beim Wechsel unserer Serverinfrastruktur verzeichnen. Insgesamt trägt die Einführung des Umweltmanagements, das 2017 erfolgreich nach DIN 14001 rezertifiziert wurde, in vielen Bereichen der Bank Früchte.“

2018 sind weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltbelastungen geplant. Mit dem Projekt „Grüne Flotte“ sollen alle Dienstwagen auf Hybrid- oder Elektroantrieb umgestellt werden. Im Zuge der Umstellung werden zugleich auch alle Parkplätze der Berlin Hyp mit einer Ladebox versehen. Ähnliche Boxen werden auch bei den Dienstwagennutzern daheim installiert.



### Mit Nachhaltigkeit zum Erfolg

- Die Berlin Hyp verankert 2017 die Finanzierung von Green Buildings als strategisches Unternehmensziel.
- Bis 2020 sollen 20 Prozent des Immobilienportfolios aus Green Building-Finanzierungen bestehen.
- Mit den bisherigen vier Green Bonds konnten 96 neue Investoren gewonnen werden.
- 2016 wurde die Berlin Hyp mit dem EMAS-Gütesiegel der Europäischen Union ausgezeichnet. EMAS ist weltweit das anspruchsvollste System für nachhaltiges Umweltmanagement und wird an Organisationen verliehen, die die strengen Anforderungen der EMAS-Verordnung erfüllen.

Für eine nachhaltige Zukunft setzen sich Bodo Winkler und Christiane Groh (linkes Bild) sowie Alexandra Czoski ein.

# 2 Mrd.

Euro Green Bonds hat die Berlin Hyp seit 2015 emittiert.

# Der Teamspirit, den die Kunden schätzen

Die Berlin Hyp ist im Wandel. Dies spürt man nicht nur innerhalb der Bank. Die Veränderung ist auch im Umgang der Bank mit ihren Kunden wahrnehmbar. Partnerschaftliches Miteinander und Deal-Teams sind hier zwei wichtige Komponenten, die zum Erfolg der Berlin Hyp beitragen. Denn sowohl im Neukundengeschäft als auch bei der Kundenzahl konnte die Bank im vergangenen Jahr signifikant wachsen.

Oliver Hecht, Leiter Verbund- und Inlandsgeschäft bei der Berlin Hyp, ist überzeugt, dass es an dem veränderten Umgang liegt. „Für uns sind Kunden Partner auf Augenhöhe, mit denen wir gemeinsam eine passende, individuelle Finanzierungslosung erarbeiten.“ Je nach Komplexität und Umfang werden dabei Kunden nicht nur von einem Ansprechpartner, sondern gleich von mehreren Experten betreut. Die Berlin Hyp stellt dafür Fachleute aus den unterschiedlichen Abteilungen, speziell abgestimmt auf die Finanzierungsanfrage und das Projektvolumen, in einem Deal-Team zusammen. Durch diese Bündelung des Know-hows

werden Abstimmungs- und Entscheidungswege deutlich reduziert. In der Folge können Kreditentscheidungen auch bei hochkomplexen Projekten sehr schnell getroffen werden. „Wir haben beispielsweise 2017 innerhalb von nur vier Monaten eine Finanzierung in Höhe von 510 Mio. € der GSG Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH aus Berlin bereitstellen können“, erzählt Oliver Hecht und betont: „Der vor zwei Jahren von der Berlin Hyp angestoßene kulturelle Wandel hat im Bereich der abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit bereits zu vielen Erfolgen geführt. Der Teamgeist ist stärker. Wir betreiben Co-Management und stimmen Zeitpläne eng

miteinander ab. Im Ergebnis arbeiten die Bereiche Kredit, Recht und Wertermittlung so viel effizienter zusammen. Durch die Vertiefung des Deal-Team-Ansatzes entsteht abteilungsübergreifend ein gemeinsames Verantwortungsgefühl. Unsere Kunden merken dies meist an der sehr schnellen, verlässlichen und sehr genauen Bearbeitung ihrer Anfragen.“

## Die Berlin Hyp als Key Player in den Märkten

Diese Schnelligkeit, Professionalität und Expertise für hochkomplexe Finanzierungsprojekte haben die Marktpositionierung der Berlin Hyp als eine der führenden deutschen Immobilien- und Pfandbriefbanken weiter ausgebaut. „Nicht nur in Deutschland, sondern auch in verschiedenen europäischen Märkten werden wir mittlerweile als wichtiger Key Player wahrgenommen“, freut sich Assem El Alami. Der Vertriebsleiter ist bei der Berlin Hyp für das gesamte internationale Geschäft zuständig.

Mit über 8 Mrd. € Neugeschäft inklusive Pro-Longationen war 2017 ein außergewöhnlich starkes Geschäftsjahr.

Die Stärkung des guten Rufs als führender Immobilienfinanzier und als zuverlässiger Partner ist für Adrian Ziem, Oliver Hecht und Assem El Alami besonders wichtig. Deshalb treffen sie sich regelmäßig mit Mitarbeitern und Kunden zum Gedankenaustausch.

„In den ersten Monaten des Jahres 2017 waren am heimischen Markt sehr viele internationale Investoren aktiv. Deutsche Kapitalgeber haben erst ab dem zweiten Quartal ihre Investitionen intensiviert. Insgesamt hat die hohe Aktivität beider Investorengruppen zu unserem Rekordjahr beigetragen“, stellt Assem El Alami fest. Die Berlin Hyp konnte zusätzlich von der sehr hohen Investitionsaktivität in den strategischen Auslandsmärkten profitieren.

## Der Syndizierungsmarkt wird wieder wichtig

Infolge der Finanzkrise 2008 kam der Markt im Bereich der Vergabe größerer Darlehen durch Bankenkonsortien fast zum Erliegen. Mittlerweile hat das Syndizierungsgeschäft wieder an Bedeutung gewonnen. „Im vergangenen Jahr gab es erstmals wieder eine Vielzahl an größeren Transaktionen“, stellt Assem El Alami fest und fügt hinzu: „Wir können beobachten, dass sich die Syndizierungstätigkeit entfaltet und an Schwung gewinnt.“

An diesem Trend partizipiert auch die Berlin Hyp. So finanzierte sie als Konsortialführer im Juli 2017 gemeinsam mit der Deutschen



„Gemeinsam für den Kunden“ – dass ist nicht nur das Credo von Dr. Peter Maurer (linkes Bild), Nicole Hanke und Jens Völkner, sondern von allen Mitarbeitern der Berlin Hyp.

„Unsere innovativen Produkte, die individuelle Kundenbetreuung sowie die digitale Transformation aller Geschäftsprozesse schaffen einen wirklichen Mehrwert für unsere Kunden.“

Adrian Ziem, Leiter des Vertriebsmanagements bei der Berlin Hyp



Für Adrian Ziem und Oliver Hecht ist die Entwicklung innovativer Produkte unerlässlich für die Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp.

Postbank beispielsweise den Ankauf eines pan-europäischen Parkhaus-Portfolios durch den Bouwfonds European Real Estate Parking Fund „BEREPF III“. Für die insgesamt zwölf Parkhäuser mit 6.300 Parkplätzen stellte das Konsortium insgesamt 92 Mio. € zur Verfügung. Im Dezember 2017 erfolgte eine Konsortialfinanzierung zusammen mit der Erste Group Bank mit einem Volumen von 205 Mio. €. Dieser Betrag wurde der IMMO-FINANZ AG, einem führenden Gewerbeimmobilienkonzern, für die Refinanzierung eines Warschauer Büroimmobilien-Portfolios mit insgesamt sieben Bürogebäuden zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2018 plant die Berlin Hyp einen weiteren Ausbau ihrer Aktivitäten im Bereich des Syndizierungsmarkts. „Aufgrund unseres guten Rufs, der Fähigkeit, sehr komplexe Finanztransaktionen zu bearbeiten, und der Zugehörigkeit zur Sparkassen-Finanzgruppe, trauen uns viele unserer Partner das Arrangieren und Führen von Konsortien zu. Dieses Vertrauen werden wir weiter mehren und unter Beweis stellen“, ist Assem El Alami zuversichtlich.

### Das Verbundgeschäft als wichtige Säule

Weiter wachsen will die Berlin Hyp am deutschen Markt auch im Bereich des Verbundgeschäfts mit der Sparkassen-Finanzgruppe. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in diesem Bereich Finanztransaktionen in Höhe von 1,5 Mrd. € getätigt. Auch hier ist der Wandel spürbar. Neue, innovative Produkte erweitern das Angebot und sollen zukünftig dazu beitragen, das Verbundgeschäft auszubauen.

Mit ImmoAval hat die Berlin Hyp 2017 ein neues Produkt auf den Markt gebracht. „Die Einführung und das Feedback unserer Ansprechpartner bei den Sparkassen waren positiv. Wir gehen davon aus, dass wir insbesondere mit dem Produkt ImmoAval langfristig sehr erfolgreich sein werden“, ist Adrian Ziem, Leiter des Vertriebsmanagements, überzeugt. Für die Zukunft sieht er die Berlin Hyp gut aufgestellt: „Unsere innovativen Produkte, die individuelle Kundenbetreuung sowie die digitale Transformation aller Geschäftsprozesse schaffen einen wirklichen Mehrwert für unsere Kunden.“

# berlinhyp21

Zukunftsorientierte Arbeitsweisen, innovative Produkte und die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur sind nur drei Faktoren, die die Berlin Hyp im letzten Jahr bewegt und vorangebracht haben. Um fit für die kommenden Herausforderungen zu sein, hat die Bank das Zukunftsprozess „berlinhyp21“ auf den Weg gebracht.

Es gibt kaum einen anderen Ort in der Berlin Hyp, an dem Wandel und die dynamische Veränderung besser spürbar sind als im raum21. Er steht sinnbildlich für „berlinhyp21“ und die laufende Umsetzung der Zukunftsvision „agil. vernetzt. kreativ.“

### Raum für neue Denk- und Arbeitsweisen

Der raum21 ist kein normaler Raum. Als Treffpunkt für Veranstaltungen, Brainstormings und Meetings, als Workshop-Raum oder Rückzugsort für individuelle Gespräche kann er gleichzeitig genutzt werden. Die einzelnen Bereiche sind flexibel gestaltet und können sich den individuellen Bedürfnissen der Nutzer anpassen. „Die Agilität und Flexibilität, die der raum21 ausstrahlt, haben sich stark auf die Arbeitsweisen innerhalb der Bank ausgewirkt. Auch wenn es den Raum erst seit etwa einem Jahr gibt, so hat er den kulturellen Wandel in der Bank spürbar vorangebracht“, erzählt Ralf Behnke, Leiter Governance bei der Berlin Hyp. Die Atmosphäre des Raums fördert den bereichs- und hierarchieübergreifenden Austausch, neue Arbeitsweisen und die Entwicklung innovativer Ideen.

### Ein kreativer Hotspot für neue Impulse

Ganz gleich, ob morgens, mittags oder abends – im raum21 kommen Mitarbeiter ins Gespräch und vernetzen sich. Gemeinsam wird nach Lösungen und Optimierungsmöglichkeiten sowie zukunftsweisenden Geschäftsmodellen gesucht. „Im Vergleich zu den klassischen Konferenzräumen sind die Treffen nicht mehr

so distanziert, sondern von einem starken Wir-Gefühl und einer gewinnbringenden Zusammenarbeit geprägt. Der Raum bietet ein optimales Ambiente und lädt geradezu zum Quer- und Neudenken ein“, konstatiert Ralf Behnke und gesteht: „Anfangs gab es Vorbehalte hinsichtlich des Raums. Heute ist der raum21 nicht mehr wegzudenken.“

### Entscheidungen aus der Gruppe als Chance betrachten

Im Rahmen des Zukunftsprojekts „berlinhyp21“ kommt es nicht nur im Bereich der Ideenfindung und der Arbeitsweisen zu Veränderungen. Ein Umdenken ist auch bei der Entscheidungsfindung angesagt. „Viele Dinge haben sich in



Gedanken austauschen und gegenseitig Impulse geben – für Denise Bellin, Dr. Peter Maurer (beide oberes Bild) und Alexander Beer ist der raum21 der ideale Raum für die Entstehung neuer Ideen.

# Alles in Bewegung.

den vergangenen zwei Jahren geändert. Insbesondere die gemeinsame Entscheidungsfindung in Kompetenzgruppen und nicht nur durch Führungskräfte erfordert von allen neue Denk- und Verhaltensweisen. Alle müssen sich zunächst an diese Art der Zusammenarbeit gewöhnen“, betont Nicole Hanke, Leiterin Kommunikation und Marketing.

So ist es aus ihrer Sicht wichtig, dass Führungskräfte lernen, loszulassen und Verantwortung an die Gruppe abzugeben. Mitarbeiter dagegen müssen sich als Teil der Gruppe aktiv in die Entscheidungsfindung einbringen und sich mit unterschiedlichen Meinungen und Sichtweisen auseinandersetzen. Am Ende muss ein Konsens gefunden werden. „Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es intensiver Gespräche. Dies führt oftmals zu Reibungen und ist dadurch anfangs zeitaufwändiger“, erläutert Nicole Hanke.

Sie sieht diese Art der Entscheidungsfindung als Chance für eine höhere und damit intensivere Mitarbeiterbeteiligung. Die Partizipation ist dabei eines von insgesamt drei Zielen, die das Zukunftsprojekt „berlinhyp21“ verfolgt.



„agil. vernetz. creativ.“ ist nicht nur das Motto der Zukunftsvision der Berlin Hyp, sondern wird auch gelebt. Sabine Olejnik und Ralf Behnke (oben), Sandra Cyron (links unten) und Katrin Schlicke-Pohlisch nutzen den raum21 deshalb regelmäßig für gemeinsames Brainstorming und vernetztes Arbeiten.



## Mit Clusterarbeit neue Ideen entwickeln

In insgesamt sechs Clustern arbeiten über 100 Mitarbeiter an verschiedenen Ideen und Maßnahmen, um die Ziele des Zukunftsprojekts umzusetzen. Neben der größeren Mitarbeiterbeteiligung sollen die Arbeitsbelastung der Mitarbeiter reduziert und die interne Bürokratie abgebaut werden.

„Durch die Digitalisierungsinitiative der Bank ist es im vergangenen Jahr zu vielen zusätzlichen Arbeitsprojekten gekommen. Dadurch konnten wir dem Ziel, die Arbeitsbelastung der Mitarbeiter zu reduzieren, in der Breite noch nicht näher kommen“, sagt Jens Völkner, der neben seiner Aufgabe als Leiter Finanzen und Bankbetrieb intensiv den Zukunftsprozess begleitet. Dies wird sich jedoch mit dem Abschluss der laufenden Digitalisierungsprojekte sukzessive einstellen.

Im Bereich des Bürokratieabbaus ist dagegen im vergangenen Geschäftsjahr schon viel erreicht worden. „Wir haben Kompetenzen neu strukturiert, den Einkaufsprozess vereinfacht und den Kreditprozess weiter verbessert. Die weitere Optimierung des Kreditprozesses wird darüber hinaus ein Schwerpunktthema 2018. In weiteren Clustern wurden eine neue Social Media-Strategie und Meeting Pilots ausgebildet“, zählt Jens Völkner auf. Für ihn sind gerade die Meeting Pilots ein gutes Beispiel für die sich entwickelnde neue Unternehmenskultur, die von freiwilligem Engagement, Synergieeffekten, hierarchieübergreifender Zusammenarbeit und dem stärkeren Miteinander der Mitarbeiter lebt.

## Geschulte Experten als Meeting Pilots

Elf Mitarbeiter haben sich in Organisation und Durchführung von Meetings ausbilden lassen, in denen die „Design Thinking-Methode“ angewendet wird. Ihr Ziel, Arbeitstreffen effektiver zu gestalten und ergebnisorientiert zu moderieren. „Die Ausbildung der Meeting Pilots war ein voller Erfolg. Sie wurden sehr gut angenommen. Wir werden daher Trainings zu neuen Meetingansätzen stärker in unsere Personalentwicklungsprogramme integrieren“, betont Sabine Olejnik, Leiterin Personal bei der



Um Konzepte oder Präsentationen gemeinsam zu erstellen, nutzen Jens Völkner und Nicole Hanke einen der zahlreichen zur Verfügung stehenden Meeting- und Besprechungsbereiche in der Berlin Hyp.

## „Die Agilität und Flexibilität, die der raum21 ausstrahlt, haben sich stark auf die Arbeitsweisen innerhalb der Bank ausgewirkt.“

Ralf Behnke, Leiter Governance bei der Berlin Hyp

Berlin Hyp. Die Meeting Pilots sind eines von vielen Projekten, die den Zukunftsprozess „berlinhyp21“ weiter vorantreiben sollen. So werden auch 2018 Projekte im Rahmen der Kreditprozessoptimierung (KPO 4.0), der Umstellung des Kernbanksystems auf SAP S/4HANA sowie im Bereich der Mitarbeiterinstrumente und der Führungskräfteentwicklung durchgeführt.

Sabine Olejnik ist sich sicher, dass sich der Wandel in der Berlin Hyp nicht mehr aufhalten lässt. Vieles wurde angestoßen, ist in Bewegung und unzählige Ideen und Projekte beginnen zu wachsen. „Jetzt gilt es, die Dynamik des Zukunftsprozesses weiter zu nutzen und beherzt den Weg fortzusetzen.“

# Inspirationen für Europa: ausgewählte Referenzprojekte

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Im vergangenen Geschäftsjahr hat sie wieder eine Vielzahl von nationalen und internationalen Immobilienprojekten finanziert. Insgesamt sind netto die Bestände der Immobilienfinanzierung der Berlin Hyp im Jahr 2017 um 2 Mrd. € auf über 20 Mrd. € angewachsen. Die Berlin Hyp hat damit ihre Rolle als eine der führenden deutschen Immobilien- und Pfandbriefbanken weiter gestärkt.

## Warschau



### Polnisches Büroimmobilien-Portfolio der IMMOFINANZ AG

Gemeinschaftlich mit der Erste Group Bank AG hat die Berlin Hyp der IMMOFINANZ AG einen Kreditbetrag von 205 Mio. € zur Verfügung gestellt. Mit der Kreditsumme wurden sieben bestehende Finanzierungen der IMMOFINANZ AG abgelöst und unter einem Dach gebündelt.

Mit dem Kredit werden insgesamt sieben Bürogebäude in Warschau in sehr guter Lage über eine Laufzeit von fünf Jahren finanziert. Zu den Gebäuden gehören Park Postepu, IO-1, Nimbus, Brama Zachodnia, Equator, Crown Point und der Crown Tower. Das Portfolio hat eine Gesamtmietfläche von rund 140.000 m<sup>2</sup> und befindet sich bereits seit längerem im Besitz der IMMOFINANZ AG.

Assetklasse	Büro- und Geschäftshaus
Kunde	IMMOFINANZ AG
Finanzierungsart	Portfoliofinanzierung (Refinanzierung) als Konsortialfinanzierung
Finanzierungsvolumen	205 Mio. €
Funktion der Berlin Hyp	Konsortialführerin im Konsortium mit der Erste Group Bank AG
Closing	Dezember 2017
Finanzierungslaufzeit	5 Jahre

## Berlin

### Refinanzierung eines Gewerbeportfolios der GSG

510 Mio. € – diesen Gesamtkreditbetrag hat die Berlin Hyp der GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH zur Refinanzierung eines Gewerbeimmobilien-Portfolios bereitgestellt.

Finanziert werden insgesamt 41 Berliner Gewerbehöfe mit einer Gesamtmietfläche von 770.000 m<sup>2</sup> sowie 5.600 Stellplätzen. Der Portfolioschwerpunkt liegt in Berlin-Kreuzberg und wird ergänzt durch weitere Objekte im Westteil der Stadt sowie in den östlichen Berliner Bezirken Marzahn, Pankow und Hohenschönhausen. Es handelt sich um multifunktionale Mietflächen, die sowohl zu Büro- als auch Lager- und Produktionsflächen genutzt werden können. Vermietet sind die Flächen überwiegend an kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Start-up-Unternehmen. Zu den größten Mietern zählen die Technische Universität Berlin, der Radiosender Deutsche Welle, die Fraunhofer Gesellschaft e. V. und der CoWorking-Space-Anbieter Ahoy Berlin.



Assetklasse	Gewerbe
Kunde	GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH
Finanzierungsart	Refinanzierung
Finanzierungsvolumen	510 Mio. €, in zwei Tranchen über 346 Mio. € und 164 Mio. €
Funktion der Berlin Hyp	Alleinige Kreditgeberin
Closing	September 2017
Finanzierungslaufzeit	7 Jahre

## München



### Stadtquartierneubau „Perlach PLAZA“

Rund 128 Mio. € stellt die Berlin Hyp der CONCRETE Capital für den Neubau des Stadtquartierzentrums zur Verfügung. Der moderne, dreiteilige Gebäudekomplex soll im sogenannten „Kultur Quadrat“ von München-Neuperlach entstehen. Der Baubeginn ist für 2019 geplant.

Für das Quartierzentrum sind Einzelhandelsflächen von insgesamt 11.200 m<sup>2</sup>, ein Hotel mit 150 Zimmern sowie Wohn- und Studentenappartements vorgesehen. Zusätzlich ist der Bau von ca. 440 Stellplätzen geplant.

Assetklasse	Wohnen, Einzelhandel, Hotel
Kunde	CONCRETE Capital
Finanzierungsart	Developmentfinanzierung
Finanzierungsvolumen	127,6 Mio. €
Funktion der Berlin Hyp	Alleinige Kreditgeberin

## Paris, Amsterdam, Den Haag und Bonn (Auszug)



### Pan-europäisches Parkhaus-Portfolio

Die Berlin Hyp finanziert gemeinsam mit der Deutschen Postbank AG ein Parkhaus-Immobilienportfolio für den III. Bouwfonds European Real Estate Parking Fund „BEREPF III“.

Die Kreditsumme für den Ankauf eines pan-europäischen Parkhaus-Portfolios beträgt 92 Mio. €. Das neu finanzierte Portfolio umfasst zwölf Parkhäuser: sieben in Frankreich, drei in Deutschland sowie zwei in den Niederlanden mit zusammen etwa 6.300 Parkplätzen. Sie befinden sich in zentralen Lagen verschiedener europäischer Städte und werden von international renommierten Betreibern geführt.

Assetklasse	Gewerbeimmobilien
Kunde	III. Bouwfonds European Real Estate Parking Fund
Finanzierungsart	Portfoliofinanzierung als Konsortialfinanzierung
Finanzierungsvolumen	92 Mio. €
Funktion der Berlin Hyp	Konsortialführerin im Konsortium mit der Deutschen Postbank AG
Closing	Juli 2017
Finanzierungslaufzeit	5 Jahre, zuzüglich einer Verlängerungsoption von 3



## Berlin



### Sanierung von zwei Wohnhäusern mit 490 Wohnungen

Zur Refinanzierung zweier Wohnhäuser in Berlin-Mitte und Berlin-Friedrichshain hat die Berlin Hyp der WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain GmbH einen Kreditbetrag von 24,7 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die WBF ist eine 100-prozentige Tochter der WBM Wohnungsunternehmen Berlin-Mitte GmbH.

Mit der Finanzierung wurden die in Plattenbauweise errichteten Mehrfamilienhäuser energetisch modernisiert und weisen nun hervorragende Energieverbrauchswerte auf. Die insgesamt 490 Wohneinheiten in bevorzugter Berliner Lage sind voll vermietet. Die Gesamtwohnfläche beträgt 34.161 m<sup>2</sup>.

#### Besonderheit der Finanzierung

An der Finanzierung haben sich im Rahmen einer Pilottransaktion für das neue Produkt ImmoAval mehrere Sparkassen mit einem Betrag von insgesamt 10 Mio. € haftungsmäßig beteiligt. Die hohe Nachfrage führte dazu, dass das Angebotsvolumen innerhalb von drei Wochen komplett gezeichnet wurde.

Assetklasse	Wohnen
Kunde	WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH
Finanzierungsart	Refinanzierung, ImmoAval
Finanzierungsvolumen	24,7 Mio. €, davon 10 Mio. € ImmoAval
Funktion der Berlin Hyp	Alleinige Darlehensgeberin und Konsortialführerin
Closing	März 2017
Finanzierungslaufzeit	10 Jahre

## I Grundlagen der Bank Geschäftsmodell

#### Organisatorischer Aufbau

Die Berlin Hyp ist eine Aktiengesellschaft im Konzern Landesbank Berlin Holding AG (Landesbank Berlin Holding), Berlin, deren Anteile mehrheitlich durch die Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG gehalten werden. Als Tochtergesellschaft der Landesbank Berlin Holding ist die Berlin Hyp in den Konzernabschluss der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG einbezogen (kleinster und größter Konsolidierungskreis i. S. d. § 285 Nr. 14 und 14a HGB). Zwischen der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin Holding besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Konzernstruktur stellt sich wie folgt dar<sup>1</sup>:



Der Vorstand der Berlin Hyp setzte sich zum 31. Dezember 2017 aus drei Mitgliedern zusammen, die sich die Ressorts wie folgt teilen:

- Sascha Klaus (Vorstandsvorsitzender)**
- Governance
  - Kommunikation und Marketing
  - Kredit (Immobilien und Kapitalmarkt)
  - Revision
  - Unternehmensstrategie
  - Wertermittlung

#### Gero Bergmann

- Personal
- Treasury
- Verbund- und Inlandsgeschäft
- Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft

#### Roman Berninger

- Finanzen und Bankbetrieb
- Informationstechnologie
- Unternehmensorganisation
- Risikocontrolling

Mit Blick auf die künftigen Herausforderungen der Zukunft an die Berlin Hyp – das betrifft insbesondere die Digitalisierung, die Weiterentwicklung in der Informationstechnologie und die Weiterentwicklung der Strategie der Berlin Hyp im Blick auf die veränderten Kundenbedürfnisse insgesamt – wurden zum 1. Juli 2017 Anpassungen in der Aufbauorganisation vorgenommen. Es wurden beispielsweise die zuvor getrennten Bereiche Finanzen und Bankbetrieb zusammengelegt, der Bereich Organisation/IT wurde in die beiden neuen Bereiche Informationstechnologie und Unternehmensorganisation aufgeteilt sowie der Bereich Unternehmensstrategie neu gegründet. Insgesamt ist die Berlin Hyp in 14 Bereiche mit 55 Abteilungen/Teams gegliedert.

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp hat drei Ausschüsse: den Kreditausschuss, den Personal- und Strategieausschuss und den Prüfungsausschuss.

#### Geschäftstätigkeit

Die Berlin Hyp ist ein auf gewerbliche Immobilienfinanzierung spezialisiertes Kreditinstitut, das in sich die Erfahrungen aus rund 150 Jahren Immobilienkreditgeschäft sowie die Antizipationsfähigkeit und Umsetzungsstärke für aktuelle Markttrends vereint, um für professionelle Kunden zukunftsorientierte Produkte und Dienstleistungen zu konzipieren.

Unter dem Dach der Landesbank Berlin Holding ist die Berlin Hyp Verbundpartner und Kompetenzzentrum für die gewerbliche Immobilienfinanzierung der Sparkassen und konnte neben dem bisherigen Angebot von Konsortialfinanzierungen und der Unterstützung im Wertermittlungs- und Restrukturierungsbereich vor allem mit

Produkten wie dem besicherten „ImmoSchuldschein“ und dem „ImmoKonsortial“ einen besonderen Mehrwert für die Sparkassen leisten.

Als Partner der Immobilienwirtschaft ist die Berlin Hyp eine der ersten Adressen für private Investoren und Wohnungsunternehmen, die nach flexiblen Finanzierungslösungen, kompetenter aber auch persönlicher Betreuung suchen. Dabei ist die Berlin Hyp heute im Rahmen ihres Geschäftsmodells fokussiert auf Immobilienfinanzierungen in wirtschaftlichen Ballungsräumen in Deutschland und ausgewählten Auslandsmärkten.

Auf dem Kapitalmarkt wird die Berlin Hyp als anerkannter und verlässlicher Partner geschätzt, der regelmäßig gedeckte und ungedeckte Bankschuldverschreibungen begibt. Dabei hat sich der Hypothekendarlehen als wichtigstes Refinanzierungsmittel konsequent und nachhaltig bewährt.

#### Standorte

Der Hauptsitz der Berlin Hyp ist Berlin. Des Weiteren unterhält sie Vertriebsstandorte in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart sowie im Ausland in Amsterdam, Paris und Warschau.

#### Produkte und Dienstleistungen

Die Berlin Hyp entwickelt individuelle Finanzierungslösungen für ihre Kunden. Hierbei wird eine breite Produktpalette genutzt, um die Kundenwünsche bedienen zu können. Hierzu zählen u. a. Festzinskredite sowie Referenzzinsdarlehen, Barkredite und Avale, Rahmenlinien, Zinssicherungsprodukte, Finanzierungsprodukte für Baumaßnahmen (Bauträger und Developer), Geschäftsgirokonten, Betriebsmittelkredite, Tages- / Termingelder sowie Wertermittlungen und Zahlungsverkehrsdienstleistungen. Diese ermöglichen eine vollumfängliche Kundenbetreuung durch die Bank als Immobilienfinanzierer aus einer Hand.

Zur Risikosteuerung und zur Rentabilitätsoptimierung werden viele Finanzierungen mit Partnern abgewickelt. Die Produktpalette der Berlin Hyp ist daher zu großen Teilen konsortialfähig.

Spezielle Services rund um das Konsortialgeschäft werden über die Serviceeinheit Agency Desk bereitgestellt.

Neben der breiten Produktpalette bietet die Berlin Hyp speziell für die Sparkassen entwickelte Produkte an. Dazu gehören z. B. der „ImmoSchuldschein“, der die Beteiligung von Sparkassen an den Renditechancen der gewerblichen Immobilienfinanzierung ermöglicht, das Produkt „ImmoKonsortial“, welches in einem vereinfachten Kreditprozess den Sparkassen auch in kleineren Volumen die Teilnahme an einem regionalen Konsortialgeschäft ermöglichen soll und das Produkt „ImmoAval“. Letzteres kombiniert die Haftungsbeteiligung via Bürgschaft mit einer übersichtlichen Dokumentation und professionellen Abwicklung.

Weiterhin bietet die Berlin Hyp den Sparkassen mit der Dienstleistung „ImmoRisikoDialog“ eine umfassende Analyse notleidender Immobilienfinanzierungen an. Die Detailanalyse erfolgt unter sanierungsspezifischen Aspekten im Dialog mit den Sparkassen und mündet in durch die Berlin Hyp bewertete Handlungsoptionen als Entscheidungsgrundlage für die Sparkassen.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt in der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Mit den Emissionen von „Green Bonds“ zur Refinanzierung von grünen Assets besitzt die Berlin Hyp seit 2015 einen wichtigen Nachhaltigkeitsbaustein in ihrer Wertschöpfungskette und bietet darüber hinaus Investoren somit einen Mehrwert, der über die Kreditwürdigkeit der Bank bzw. ihres Deckungsstocks hinausgeht. Green Bonds werden in Form von Grünen Pfandbriefen und Grünen Senior Unsecured Anleihen begeben. Die Finanzierung u. a. von Green Buildings repräsentiert einen Teil der Nachhaltigkeitsmaßnahmen, der sich direkt auf das Kerngeschäft der Bank bezieht: die gewerbliche Immobilienfinanzierung.

Die mittel- und langfristige Refinanzierung erfolgt in der Regel über Emissionen von Hypothekendarlehen sowie durch unbesicherte Emissionen.

#### Standorte

deutschland- und europaweit



<sup>1</sup> Im Folgenden werden die Bezeichnungen Landesbank Berlin AG und Berliner Sparkasse synonym verwendet.

## Ziele und Strategien

Der Vorstand der Berlin Hyp hat die Unternehmensstrategie in einem Strategiedokument zusammengefasst. Die darin beschriebene Geschäftsstrategie bildet den verbindlichen strategischen Rahmen für die Geschäftstätigkeiten der Bank. Aus ihr leiten sich die operativen Ziele sowie die Funktionalstrategien ab.

Die Berlin Hyp verfolgt unverändert zwei strategische Ziele:

1. Die Berlin Hyp baut ihre Stellung als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland weiter aus.
2. Die Berlin Hyp integriert sich als Verbundpartner für die gewerbliche Immobilienfinanzierung in der Sparkassen-Finanzgruppe.

Unter dem Ausbau ihrer Stellung als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland versteht die Berlin Hyp, dass sie im Rahmen ihrer Risikoparameter – an einer Vielzahl nennenswerter Immobilientransaktionen in Deutschland alleine oder im Konsortium beteiligt ist. Außerdem hat die Berlin Hyp aufgrund der Qualität, Geschwindigkeit und Verlässlichkeit ihrer Kundenbetreuung und Kreditbearbeitung eine stabile Kundenbasis innerhalb der für sie relevanten Kundengruppe und baut diese sukzessive aus. Die Berlin Hyp soll weiterhin zu den ertragsstabilsten Immobilienfinanzierern in Deutschland zählen.

Für die Sparkassen will die Berlin Hyp ein zunehmend wichtiger Verbundpartner rund um die gewerbliche Immobilienfinanzierung sein und auf diese Weise einen Beitrag zum Erfolg der Sparkassen-Finanzgruppe leisten.

Neben dem bisherigen Angebot von Konsortialfinanzierungen, darunter dem standardisierten Produkt ImmoKonsortial, ImmoSchuldscheine und klassischen Anlageprodukten (Pfandbriefe, Schuldverschreibungen) sowie der Unterstützung im Wertermittlungs- und Restrukturierungsbe- reich erweitert die Berlin Hyp kontinuierlich ihre Produktpalette und berät Sparkassen in allen verbundrelevanten Fragen. Als neueste Produkte der Berlin Hyp ergänzen künftig ImmoAval und der ImmoRisikoDialog das an den unterschiedlichen Bedürfnisstrukturen der Sparkassen ausgerich- tete Produktportfolio der Berlin Hyp.

Zur Stärkung des Verbundgedankens ist die Vertriebsstruktur für Sparkassen dezentral organisiert. Regionale Sparkassenbetreuer und Wertermittler arbeiten aus den Geschäftsstellen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart heraus mit den Sparkas- sen zusammen. Der Sparkassenbeirat berät die Berlin Hyp zweimal im Jahr in allen Fragen rund um das Verbundgeschäft.

Die Berlin Hyp positioniert sich am Markt als nachhaltiges Unternehmen und beansprucht dabei eine führende Position (Nachhaltigkeits- rating-Einstufung) innerhalb der Vergleichs- gruppe. Dabei hat sich die Berlin Hyp zum Ziel gesetzt, dass zum Ende des Jahres 2020, 20 Prozent des Gesamtportfolios aus Grünen Finanzierungen bestehen. Die Ziele werden insbesondere durch die Entwicklung nachhaltiger Produkte (z. B. Green Bonds), die Förderung der Finanzierung nachhaltiger Immobilien sowie das implementierte umfassende Nach- haltigkeits- und Umweltmanagementsystem und die Förderung des sozialen Engagements der Mitarbeiter unterstützt.

### Zielsetzung bis 2020



des Darlehensbestandes soll bis 2020 aus sogenannten Green-Building-Finanzierungen bestehen

## Steuerungssystem

Die geschäftspolitische Steuerung der Berlin Hyp erfolgt auf Basis eines sich jährlich wiederholenden Strategie- und Planungs- prozesses. Dieser erfolgt unter Einhaltung der regulatorischen Vorgaben sowie der vom Vorstand verabschiedeten Risikostrategie. Sie ist damit risiko- und wertorientiert und folgt grundsätzlich den Prozessschritten Planung, Umsetzung, Beurteilung und Anpassung. Zentrale Steuerungsinstrumente sind ins- besondere die nach den handelsrechtlichen Gesetzen und regulatorischen Vorschriften erstellten Abschlüsse, Planungen, Finanz- und Risikoberichte sowie Liquiditäts- und Neuge- schäftsreports. Eventuelle Abweichungen und deren Ursachen werden anhand von Plan-Ist- Vergleichen kontinuierlich analysiert.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Berlin Hyp hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten folgende finanzielle Leistungsindikatoren definiert:

- Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding<sup>1</sup>
- Zins- und Provisionsüberschuss<sup>1</sup>
- Cost-Income-Ratio<sup>1</sup>: Verhältnis der Ver- waltungsaufwendungen zum Zins- und Pro- visionsüberschuss zuzüglich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses
- Eigenkapitalrentabilität<sup>1</sup>: Quotient aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinn- abführung zuzüglich der Veränderung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB und dem durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapital einschließlich des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB
- Harte Kernkapitalquote<sup>1</sup>: Verhältnis des aufsichtsrechtlich anrechenbaren harten Kernkapitals zum Gesamtrisikobetrag
- Neugeschäft<sup>1</sup>

Daneben werden weitere finanzielle Kennzahlen in die Steuerung einbezogen. Beispielsweise auch die Liquidity Coverage Ratio (LCR) und die gegenwärtig noch nicht verpflichtend einzu- haltende Leverage Ratio (LR), welche künftig weiter an Bedeutung gewinnen werden.

<sup>1</sup> Bedeutsamste Leistungsindikatoren.

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Bank orientiert sich ferner an einer Reihe nichtfinanzieller Leistungsindikatoren, die wie folgt unterteilt werden können:

- Markt: Neukundengewinnung, Zielportfolio, Verbundgeschäft<sup>1</sup>
- Mitarbeiter: Mitarbeiterstruktur, Motivation, Führung und Entwicklung
- Nachhaltigkeit: Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen, Nachhaltigkeitsrating und Compliance

Auf die Entwicklung der finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wird insbesondere im Wirtschaftsbericht gesondert eingegangen.

### Nichtfinanzielle Erklärung

Die Berlin Hyp hat für das Geschäftsjahr 2017 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht gemäß §§ 289b und c HGB erstellt. Dieser wird zusammen mit dem Lagebericht offengelegt. Ergänzend wird die Berlin Hyp den Nachhal- tigkeitsbericht auf ihrer Internetseite unter [www.berlinhyp.de/bhyp/de/presse/mediacenter](http://www.berlinhyp.de/bhyp/de/presse/mediacenter) veröffentlichen.

## II Wirtschaftsbericht – Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat sich die Weltwirtschaft ungeachtet der vielfältigen politischen und wirtschaftlichen Risiken zunehmend dynamisch entwickelt. Das Wirtschaftswachstum lag bei ungefähr 4 Prozent und fiel damit nicht nur wesentlich höher aus als im Vorjahr und in der Prognose zugrunde gelegt wurde. Diese Entwicklung bedeutet das höchste Wachstum seit 2011. Negative ökonomische Auswirkungen aufgrund der neuen Regierung in den USA, die eine protektionistische Wirtschaftspolitik in ihrem Wahlprogramm ankündigte, blieben aus, da sich angekündigte Maßnahmen 2017 nicht umsetzen ließen. Auch die geopolitischen Krisenherde hatten keinen spürbaren Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung.

Für den Euroraum konnte ebenfalls ein gegenüber dem Vorjahr kräftigerer konjunktureller Aufschwung mit einem Wachstum von ca. 2,4 Prozent verzeichnet werden, womit die Erwartungen der Bank ebenfalls deutlich übertroffen wurden. Insbesondere der private Konsum und die Investitionstätigkeiten waren Treiber für die positive konjunkturelle Entwicklung. Zudem sorgten die pro-europäischen Wahlausgänge in den Niederlanden und in Frankreich für Entspannung hinsichtlich der wirtschaftspolitischen Unsicherheiten. Das Ergebnis der vorgezogenen Parlamentswahlen im Vereinigten Königreich hat zudem einen harten Brexit unwahrscheinlicher gemacht und führte somit zu einer weiteren Aufhellung der Stimmungslage im Euroraum. Demnach laufen die Verhandlungsrunden zum Brexit seit Mitte des Jahres sehr zäh. Selbst die Ausgestaltung der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen für die Übergangsphase bis zum Brexit ist derzeit noch völlig unklar.

Die Wirtschaft in Deutschland konnte bereits das vierte Jahr in Folge wachsen und befindet sich mittlerweile in einer Hochkonjunktur. Mit einem Zuwachs von ca. 2,3 Prozent wurden das Vorjahr und die Prognose erheblich übertroffen. Ursächlich für das starke Wachstum waren der private Konsum, der von einem signifikanten Beschäftigungsaufbau profitierte sowie die gestiegenen Exporte und Investitionen. Die positive Entwick-

lung der Exporte resultierte aus dem prosperierenden Wirtschaftsumfeld wichtiger Auslandsmärkte für Deutschland. Insbesondere die chinesische Wirtschaft entwickelte sich robuster als erwartet, und in der EU wurde das Wachstum durch die sich aufhellende Stimmung im Zuge der pro-europäischen Wahlausgänge stimuliert. Die hohe Kapazitätsauslastung in der Industrie ließ letztlich auch die Investitionszurückhaltung der Unternehmen merklich abnehmen. Die Bauinvestitionen befanden sich – unter Ausschöpfung der Kapazitätsgrenzen – auf einem sehr hohen Niveau. Vor allem zu Beginn des Jahres wurden äußerst hohe Zuwachsraten registriert.

Die noch offenen Koalitionsverhandlungen im Schlussquartal stellten zwar einen Unsicherheitsfaktor dar, lösten jedoch keine konjunkturellen Abwärtsbewegungen aus. Die Marktteilnehmer gingen also erwartungsgemäß nicht von einem fundamental anders gerichteten wirtschaftspolitischen Kurs der neuen Regierung aus.<sup>1</sup>

### Entwicklung der Branche

Jenseits des Atlantiks reagierte die FED auf die positive wirtschaftliche Entwicklung in den USA und erhöhte den Schlüsselsatz zur Versorgung der Geschäftsbanken mit Geld im Berichtsjahr in drei Zinsschritten auf 1,25 bis 1,50 Prozent. Nach vierjähriger Amtszeit von Janet Yellen übernahm Jerome Powell Anfang Februar die Leitung der FED. Der Kapitalmarkt erwartet, dass der bisherige Kurs der US-Notenbank fortgesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der expansiven Zentralbankpolitik in der Eurozone war das Jahr 2017 weiterhin von einem niedrigen allgemeinen Zinsniveau geprägt. Während zehnjährige Bundesanleihen 2016 teilweise noch im negativen Bereich rentierten, erholten sie sich von ihren Tiefständen und schwankten im Berichtszeitraum im Bereich von 0,15 und 0,60 Prozent. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich mit Blick auf die Euro-Swapkurve. So rentierten die Swapsätze gegen 6-Monats-Euribor ab einer Laufzeit von vier Jahren überwiegend im positiven Bereich. Eine Zinswende ist dennoch weiterhin nicht in Sicht. Seit März 2016 liegt der Leitzins bei

0,00 Prozent. Als entscheidendes Kriterium für ihre Zinsentscheidungen wird von der EZB die Erreichung des mittelfristigen Inflationsziels von knapp unter zwei Prozent gesehen. In ihrer letzten Sitzung im Dezember 2017 prognostizierte die EZB bis 2020 jährliche Inflationsraten von deutlich unter zwei Prozent und damit weiterhin unterhalb ihres Ziels. Im März 2017 wurde der letzte langfristige Tender (TLTRO II; Targeted Longer-Term Refinancing Operations) zugeteilt. Von April an wurde das monatliche Zielvolumen für Anleihekäufe der Zentralbank im Rahmen ihres Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP – Asset Purchase Programme) von 80 Mrd. € auf 60 Mrd. € reduziert. Einhergehend mit einer Verlängerung des Programms bis Oktober 2018 wurden die Käufe ab Januar 2018 erneut auf nun monatlich 30 Mrd. € reduziert.

Die fortgeführten Quantitative Easing-Maßnahmen der europäischen Notenbank haben im Berichtszeitraum die Refinanzierungsbedingungen europäischer Banken am Kapitalmarkt weiterhin maßgeblich beeinflusst. Die Spreads kerneuropäischer Covered Bonds befinden sich über fast alle Laufzeiten im negativen Bereich. Durch die fortgeführten Ankäufe der EZB im Rahmen des CBPP III (Covered Bond Purchase Program) sind die Unterschiede bei den Risikoaufschlägen für Anleihen aus den verschiedenen Jurisdiktionen dabei immer geringer geworden. Dieser Trend setzte sich im Berichtsjahr insbesondere bei den Spreads südeuropäischer Länder fort, während sich die Spreads der Kernländer seitwärts bewegten. Trotz der Ankündigung der EZB, ab 2018 ihre Ankaufprogramme zu halbieren, werden Fälligkeiten weiterhin re-investiert, was die Risikoaufschläge für gedeckte Schuldverschreibungen unterstützen sollte.

Am Markt für ungedeckte Bankschuldverschreibungen schienen viele Investoren die potenzielle Verlustbeteiligung nicht bevorzugt behandelte Anleihen im Falle eines Bail-in zu ignorieren. Durch die Nichtberücksichtigung von Senior Unsecured-Anleihen im Rahmen des APP und die demzufolge lange Zeit vergleichsweise attraktiven Risikoaufschläge, blieb die

gesamte Assetklasse gefragt, wengleich die Namensdifferenzierung deutlicher ausfiel als im Bereich der gedeckten Anleihen. Die hohe Nachfrage galt dabei auch Emittenten aus Ländern, in denen bereits Senior Non-Preferred-Produkte eingeführt wurden. So konnte seit deren Einführung in Frankreich Ende vergangenen Jahres jede neue Anleihe in dieser Assetklasse mit einem geringeren Emissionsspread als alle vorhergegangenen am Markt platziert werden. Im Dezember kündigte die Europäische Zentralbank an, dass im Bail-in-Fall nicht bevorzugt behandelte Senior-Anleihen ab Januar 2019 die EZB-Fähigkeit verlieren werden. Dies wird nach derzeitigem Stand auf bereits ausstehende Senior Unsecured-Anleihen zutreffen. Für 2018 wird erwartet, dass in Deutschland zukünftig eine zweite Senior-Assetklasse nach dem französischen Vorbild in Form von bail-in-fähigen Senior Non-Preferred-Anleihen eingeführt werden wird.

Das Jahr 2017 war, wie die Vorjahre, von einer weiteren Verschärfung bzw. Erweiterung der regulatorischen Anforderungen geprägt. Beispielhaft zu nennen sind das CRR/CRD IV-Phase-in, das im Wesentlichen strengere Mindestanforderungen an die Kapitalquoten, die Eigenkapitaldefinition und Abzugspositionen stellte. Als wichtigster Treiber ist der Anstieg des Kapitalerhaltungspuffers zu nennen.

Aus der Erfüllung der geänderten erweiterten Meldepflichten – u. a. AnaCredit, Supervisory Benchmarking Portfolio, Offenlegung – resultierte erheblicher Umsetzungsaufwand. Darüber hinaus waren die Institute zum einen mit erheblichen SRB-Datenabfragen (Single Resolution Board) zur Erstellung der institutsindividuellen Abwicklungspläne befasst. Zum anderen wurden im Rahmen der Finalisierung der CRR II/CRD V sowie des Planungsprozesses die avisierten regulatorischen Änderungen unter „Basel IV“ in verschiedenen Szenario-Berechnungen simuliert. Mit Veröffentlichung der finalen Beschlüsse zu Basel IV im Dezember 2017 wurde neben den modellierten Parametern zur Berechnung der risikogewichteten Aktiva sowohl in den Standardverfahren als auch bei den internen Ansätzen die Einführung eines

<sup>1</sup> Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW Kiel.

## Geschäftsverlauf

Capital/Output Floors (Kapitaluntergrenze) beschlossen, der die Kapitalquoten der Bank als FIRB-Institut (Foundation Internal Ratings-based Approach) belasten wird. Wie in vorangegangenen Regelwerken ist ein Phase-in avisiert. Eine Wirksamkeit ab 2022 ist nach Umsetzung in europäisches Regelwerk zu erwarten.

Die deutsche Wirtschaft setzte 2017 ihren Wachstumskurs fort. Das weiterhin niedrige Zinsniveau lieferte darüber hinaus einen entscheidenden Beitrag zu einem sehr guten Investitionsklima, welches sich auch am Immobilienmarkt widerspiegelte. So erreichte das Transaktionsvolumen am Markt für Gewerbeimmobilien im Jahr 2017 mit einem Umsatz von rund 57 Mrd. € das zweitbeste Ergebnis nach dem Boom im Jahr 2007. Der Wert des Vorjahres wurde 2017 um 9 Prozent übertroffen. Auch der Markt für gewerblich gehandelte Wohnimmobilien verzeichnete 2017 mit rund 15 Mrd. € ein sehr hohes Transaktionsvolumen, das 11 Prozent über dem Vorjahresergebnis liegt. Das deutliche Umsatzplus am Wohninvestmentmarkt begründet sich zum Teil im verstärkten Handel mit Projektentwicklungen einhergehend mit deutlich höheren Kaufpreisen. Insgesamt bestätigen die hohen Transaktionsvolumina die von der Berlin Hyp erwartete sehr rege Investitionstätigkeit im Jahr 2017.

Das lebhafteste Investmentgeschehen im vergangenen Jahr ist unter anderem auch auf das verstärkte Interesse ausländischer Investoren am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt zurückzuführen. Deutschland zieht mit seiner polyzentrischen Struktur, verbunden mit den sehr positiven gesamtwirtschaftlichen Fundamentaldaten, derzeit viel Kapital aus dem Ausland an. Hinzu kommt, dass Deutschland 2017 als Investitionsziel in Europa von der brexitbedingten Unsicherheit in Großbritannien profitiert hat. Der Anteil ausländischer Investoren am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen stieg 2017 im Vergleich zu 2016 von 45 auf 49 Prozent. Dieser Trend des zunehmenden Interesses internationaler Investoren an Deutschland wird auch am Wohnimmobilienmarkt ersichtlich. Eine Ursache für das große

ausländische Interesse ist der vergleichsweise hohe Anteil an Mietwohnungen in Deutschland.

Für Anleger stellt nach wie vor die eingeschränkte Produktverfügbarkeit insbesondere in den deutschen Top-Standorten eine Herausforderung bei der Allokation der finanziellen Mittel dar, demzufolge sich die Tendenz von Investoren, auch in Regionalzentren auszuweichen, verstärkt. Büroimmobilien sind weiterhin die aus Investorensicht beliebteste Anlageklasse, vor Einzelhandels-, Logistik- sowie Hotelimmobilien. Knapp die Hälfte des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens entfiel 2017 auf Büroimmobilien (rund 28 Mrd. €). Einen besonders starken Anstieg des Investmentvolumens verbuchten 2017 Logistikimmobilien – mit einem Plus von mehr als 80 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreichte das Volumen einen Wert von rund 8,3 Mrd. €. Aufgrund des ungebrochen hohen Nachfrageüberhangs registrierten die Spitzen-Nettoanfangsrenditen 2017 einen weiteren Rückgang. Neben weiter sinkenden Renditen bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den zentralen Geschäfts- und Einkaufslagen der Top-Städte verzeichneten die momentan stark nachgefragten Segmente Logistik und Hotel den stärksten Renditerückgang im Jahr 2017. Die Spitzen-Nettoanfangsrenditen lagen mit 4,4 beziehungsweise 4 Prozent jeweils einen halben Prozentpunkt unter dem Wert von Ende Dezember 2016.<sup>2</sup>

Insbesondere in Deutschland wird dank konservativer Wertermittlungsverfahren, hoher Eigenkapitalerfordernisse und langer Zinsbindungen dem Vorsichtsgedanken Rechnung getragen und dadurch Kreditrisiken entgegengewirkt. Zusätzlich positiv wirkt die gute Refinanzierung der Immobilienfinanzierer, u. a. durch Hypothekenpfandbriefe.

In diesem Marktumfeld der gewerblichen Immobilienfinanzierung steht die Berlin Hyp im Wettbewerb mit einer Vielzahl von Anbietern. Diese Wettbewerbssituation in Verbindung mit den bereits ausgeführten Herausforderungen in der Branche durch Geldpolitik, Regulierung und strukturelle Umbrüche führten auch 2017 zu nachgebenden Margen.

<sup>2</sup> Quellen für die immobilien-spezifischen Rahmenbedingungen: Berlin Hyp Research, CBRE.

Angesichts des intensiven Wettbewerbs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, des unverändert anhaltenden Niedrigzinsniveaus sowie den hohen regulatorischen Anforderungen ist die Berlin Hyp mit dem Verlauf des Geschäftsjahrs 2017 sehr zufrieden. Das an die Landesbank Berlin Holding abgeführte Ergebnis lag mit 117,0 Mio. € über dem Vorjahresvergleichswert (73,0 Mio. €) und übertraf die Erwartungen deutlich. In ihrem Ausblick für 2017 ist die Berlin Hyp noch von einem leicht über dem des Jahres 2016 liegenden Ergebnis vor Gewinnabführung ausgegangen. Maßgebliche Einflussfaktoren dafür werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

Ihre Stellung als einer der führenden Anbieter für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland hat die Berlin Hyp auch 2017 weiter gefestigt. Bei der Auswahl der Darlehensnehmer blieb die Bank ihrer konservativen Risikostrategie und ihrem Fokus auf erstklassige Immobilien treu.

Im Rahmen ihres umfassenden Modernisierungsprozesses „berlinhyp21“ hat die Bank bei den Schwerpunktthemen Digitalisierung und Optimierung der IT-Systemlandschaft gute Fortschritte erzielt. Neben dem Erwerb einer strategischen Beteiligung zur Entwicklung einer für gewerbliche Immobilienkunden geeigneten Finanzierungsplattform wurden zahlreiche Ideen gesammelt, um sich sowohl durch innovative Produkte als auch durch eine intelligente Vernetzung und Automatisierung von Markt- und Marktfolgeprozessen zukunftsfähig zu positionieren.

Den zunehmenden regulatorischen Anforderungen, zum Beispiel aus den neuen MaRisk und BCBS 239, begegnet die Bank u.a. mit einer konsequenten Ausrichtung des Kernbanksystems auf SAP. Hierdurch soll die Verfügbarkeit von Daten und Reports bei unverändert hoher Qualität deutlich beschleunigt und erweitert werden. Die Berlin Hyp wird als Teilinstitut der aufsichtsrechtlichen Gruppe der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG von der EZB beaufsichtigt. Die Berlin Hyp hat im Geschäftsjahr alle aufsichtsrechtlichen Vorgaben und Kennziffern erfüllt.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die anhaltend positive Entwicklung im Verbundgeschäft fortgesetzt und eine zunehmende Vernetzung der Berlin Hyp innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe erreicht werden. Der gezielt auf die unterschiedlichen Bedürfnisstrukturen der Sparkassen ausgerichtete Ausbau der Produktpalette hat das Angebot an gemeinsamen Finanzierungsmöglichkeiten und Dienstleistungen für Sparkassen weiter vergrößert. So wurden neben den bestehenden Produkten und Dienstleistungen, wie dem ImmoSchuldschein, der Unterstützung bei der Immobilienbewertung oder dem Zugang zum Kapitalmarkt, das neue Produkt ImmoAval sowie der ImmoRisikoDialog zur Unterstützung von Sparkassen bei der Restrukturierung und Aussteuerung von Immobilienengagements eingeführt.

Das insgesamt sehr gute Ergebnis vor Risikovorsorge konnte, trotz der Bildung von Rückstellungen für die im Rahmen der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken sowie für mittelfristige Maßnahmen im Zusammenhang mit einer zukunfts-fähigen Personalausstattung (Strategische Ressourcenplanung), zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und damit auch der regulatorischen Eigenmittel durch Rücklagenbildung nach § 340g HGB genutzt werden.

### Gewinnabführung an die Landesbank Berlin Holding



### Darlehensneugeschäft im Vergleich

inklusive langfristiger Prolongationen



2016

2017

6,0  
Mrd. €

8,1  
Mrd. €

### Darlehensneugeschäft über Vorjahr

Für das Jahr 2017 weist die Berlin Hyp ein sehr positives Neugeschäft aus. Das kontrahierte Neugeschäft in Höhe von 6,7 Mrd. € übertraf das Vorjahresergebnis (5,4 Mrd. €) deutlich. Hinzu kamen realisierte Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) von 1,4 Mrd. € (0,6 Mrd. €), sodass sich das gesamte Neugeschäftsvolumen auf 8,1 Mrd. € belief (6,0 Mrd. €). Mit diesem Ergebnis konnten ein weiteres Mal die Zielvorgaben deutlich übertroffen werden und die Position der Berlin Hyp im Immobilienmarkt weiter gefestigt werden.

Vom Neugeschäft der Berlin Hyp entfielen 67 Prozent auf im Inland gelegene Objekte (35 Prozent in den alten Bundesländern, 26 Prozent in Berlin und 6 Prozent in den neuen Bundesländern). 33 Prozent betrafen Finanzierungen von Objekten im Ausland. Diese verteilen sich auf die Beleihungsregionen Polen (12 Prozent), Benelux (11 Prozent), Frankreich (6 Prozent) und Tschechien (4 Prozent).

Mit einem Anteil von 76 Prozent entfiel der größte Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Weitere 21 Prozent wurden mit Developern und Bauträgern realisiert. 3 Prozent der Neugeschäftsabschlüsse wurden mit Wohnungsbauunternehmen kontrahiert.

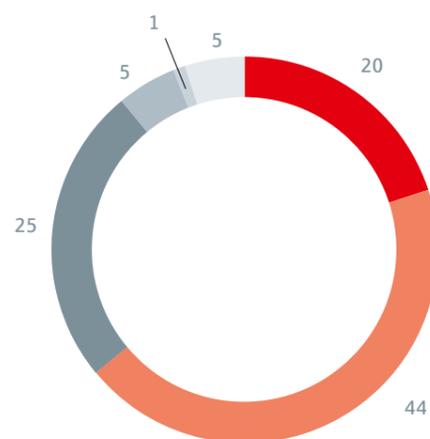
### Neugeschäft Immobilienfinanzierungen (exklusive Prolongationen) nach Beleihungsregionen

in %



### Neugeschäft Immobilienfinanzierungen (exklusive Prolongationen) nach Objektarten

in %



- Wohnungsbauimmobilien
- Büro-/Geschäftshäuser
- Einzelhandel
- Logistik
- Managementimmobilien
- Sonstige

### Kommunaldarlehensgeschäft weiter strategiekonform abgebaut

Das Kommunaldarlehensneugeschäft wird entsprechend der Strategie nicht mehr aktiv betrieben. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten wie in den Vorjahren keine Neuabschlüsse. Der Darlehensbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mrd. € auf 0,8 Mrd. € (inklusive Kommunalkredite an Kreditinstitute in Höhe von 0,1 Mrd. €) und wird im Rahmen der Fälligkeitenstruktur weiter zurückgehen.

### Verbundgeschäft weiterhin stabil

Das gemeinsam mit den Sparkassen realisierte Geschäft entwickelte sich 2017 anhaltend positiv. Insgesamt konnte ein Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. € (1,5 Mrd. €) realisiert werden. Das Volumen im gemeinsamen Konsortialgeschäft mit Sparkassen überstieg dabei mit 1,4 Mrd. € das Ergebnis des Vorjahres (1,1 Mrd. €). Zusätzlich entfielen 121 Mio. € (476 Mio. €) auf einen durch die Berlin Hyp arrangierten ImmoSchuldschein. Ein weiterer durch ein Gewerbeportfolio in Berlin besicherter ImmoSchuldschein mit einem Volumen von 346 Mio. € wird voraussichtlich im ersten Quartal 2018 platziert. Insgesamt haben sich 116 Institute aus allen Verbandsgebieten über den ImmoSchuldschein und Konsortialgeschäfte an Finanzierungen der Berlin Hyp beteiligt.

Mit der Erweiterung der angebotenen Produkte und Dienstleistungen für Sparkassen um das Produkt ImmoAval und den ImmoRisikoDialog ist die Berlin Hyp dem Wunsch der Sparkassen nach weiterer Diversifikation der Beteiligungsmöglichkeiten und zusätzlichen Dienstleistungen nachgekommen.

### Refinanzierungssituation sehr gut

Die mittel- bis langfristige Refinanzierung der Berlin Hyp erfolgt in der Regel über die Emission von Hypothekendarlehen und unbesicherten Bankschuldverschreibungen. 2017 hat die Bank auf diesen Wegen Fremdkapital mit einem Volumen von 3,3 Mrd. € (2,6 Mrd. €) aufgenommen. Der Marktzugang war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die Berlin Hyp profitierte weiterhin von ihrem über lange Zeit erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent sowie von der Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe. Mit insgesamt vier Emissionen begab die Bank 2017 so viele Benchmark-Transaktionen wie noch nie.

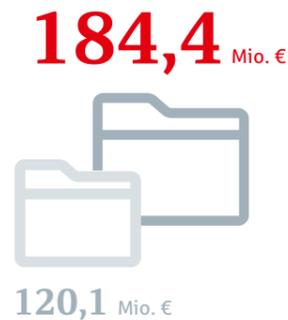
Nach dem Debüt im Jahr 2016 konnte die zweite Emission eines Hypothekendarlehenpfandbriefs mit negativer Anfangsrendite am Kapitalmarkt platziert werden. Zudem wurden mit einem Grünen Pfandbrief und einer Grünen Senior Unsecured-Anleihe erstmals zwei Green Bonds in einem Jahr emittiert. Die Mittel werden genutzt, um Darlehen für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude zu refinanzieren. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die hohen Überzeichnungen und der große Auslandsanteil aller Benchmarkemissionen im Berichtsjahr.

### Eigenkapitalposition durch weitere Zuführung gestärkt

Die harte Kernkapitalquote lag nach Feststellung des Jahresabschlusses bei 12,5 Prozent (13,5 Prozent). Die Gesamtkapitalquote lag bei 15,5 Prozent (17,5 Prozent). Die Bank führte weitere 70 Mio. € den § 340g HGB-Reserven zu. Trotz dieser Stärkung der Eigenmittel führte das sehr gute Neugeschäft – und damit begründet der erfreuliche Anstieg des zinstragenden Geschäfts – zu einem Anstieg der Risikoaktiva und damit zu einem Absinken der Kapitalquoten.

# Ertragslage

## Betriebsergebnis (nach Risikovorsorge)



### Ergebnis über den Erwartungen

Das Geschäftsjahr 2017 verlief trotz des herausfordernden Wettbewerbsumfelds, der anhaltenden Niedrigzinsphase sowie der zunehmenden regulatorischen Anforderungen sehr erfreulich. Die Bank profitierte dabei von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer damit verbundenen Reduzierung von Risikovorsorge. Auch unter Berücksichtigung gebildeter Rückstellungen, insbesondere für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren sowie die strategische Ressourcenplanung (zusammen 45,7 Mio. €) konnte das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge deutlich auf 184,4 Mio. € (120,1 Mio. €) gesteigert werden.

Inklusive einer Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 70,0 Mio. € (50,0 Mio. €) hat die Berlin Hyp ein deutlich über der Prognose liegendes Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung von 117,4 Mio. € (72,7 Mio. €) erzielt.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Ergebniskomponenten detailliert eingegangen.

### Zinsüberschuss gestiegen

Der Zinsüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,0 Mio. € auf 270,9 Mio. € erhöht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beruht auf dem infolge des erfolgreichen Neugeschäfts gewachsenen durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand sowie insbesondere auf gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen.

Herausfordernd bleibt das anhaltend niedrige Zinsniveau in Verbindung mit einer flachen Zinsstrukturkurve.

In Zusammenhang mit außerplanmäßigen Tilgungen stehende Vorfälligkeitsentgelte von 35,7 Mio. € sowie weitere Einmalerträge, z. B. aus Optionsprämien, wurden zur Vermeidung künftiger Zinsbelastungen durch kompensatorische Maßnahmen neutralisiert.

### Provisionsüberschuss leicht gesunken

Der Provisionsüberschuss lag mit 39,1 Mio. € leicht unter dem sehr guten Vorjahreswert von 42,5 Mio. €. Er profitierte von dem sehr erfreulichen Neugeschäft.

### Verwaltungsaufwand nach Sondereffekten gesunken

Die Verwaltungsaufwendungen setzen sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter zusammen. Aufgrund des einmaligen Umstellungseffekts durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Berechnung der Pensionsverpflichtungen auf zehn Jahre im Vorjahr liegen die Verwaltungsaufwendungen mit 134,8 Mio. € über dem Vorjahreswert (122,3 Mio. €). Bereinigt um diesen Sachverhalt sind sie gesunken.

Der Personalaufwand erhöhte sich planmäßig um 11,0 Mio. € auf 73,6 Mio. €. Der Anstieg stand im Zusammenhang mit der Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Berechnung der Pensionsverpflichtungen auf zehn Jahre. Einem höheren Auflösungsbetrag im Vorjahr stand betreffend dieses Sachverhalts ein geringerer Auflösungsbetrag 2017 entgegen. Um diesen Effekt bereinigt sind die Personalaufwendungen um 3,0 Mio. € gesunken.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen sind leicht auf 55,9 Mio. € (55,3 Mio. €) gestiegen. Sie beinhalten im Wesentlichen die IT-Aufwendungen, Rechts- und Beratungskosten, den Aufwand des jährlichen Beitrags zur Europäischen Bankenabgabe und die Aufwendungen der Konzernumlage für die administrativen Holdingkosten des aufsichtsrechtlich führenden Instituts. Angesichts der zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und die zunehmenden regulatorischen Meldeerfordernisse ist der nur moderate Anstieg positiv zu werten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind auf 5,3 Mio. € (4,4 Mio. €) gestiegen.

### Sonstiges betriebliches Ergebnis durch Sondereffekte belastet

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -47,0 Mio. € (-20,3 Mio. €). Es wurde maßgeblich durch die Bildung von Rückstellungen für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren sowie für die strategische Ressourcenplanung geprägt. Letztere ergeben sich aus einem von der Bank beauftragten und durchgeführten Benchmarking über eine zukunftsfähige und marktgerechte Personalausstattung unter Berücksichtigung der voranschreitenden Digitalisierung und Automatisierung von Prozessen. Weiterhin beinhaltet das sonstige betriebliche Ergebnis Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Aufwendungen aus der fortlaufenden Aufzinsung der Pensionsrückstellungen sowie die Gebühren für die mit dem Land Berlin abgeschlossene Detailvereinbarung aus dem Jahr 2001. Im Vorjahr hatte die Berlin Hyp die positive Geschäftsentwicklung genutzt, um den noch nicht angesammelten BilMoG-Unterschiedsbetrag gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von 19,1 Mio. € den Pensionsrückstellungen zuzuführen.

### Cost-Income-Ratio gestiegen

Die Cost-Income-Ratio setzt den Verwaltungsaufwand ins Verhältnis zum Zins- und Provisionsüberschuss einschließlich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses. Der Anstieg im Zins- und Provisionsüberschuss konnte die durch Sondereffekte bedingten Steigerungen des Verwaltungsaufwands sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen nicht kompensieren. Folglich erhöhte sich die Cost-Income-Ratio von 44,0 Prozent auf 51,2 Prozent.

### Risikovorsorge durch Rahmenbedingungen begünstigt

Angesichts des guten konjunkturellen und wirtschaftlichen Umfelds der Berlin Hyp verbunden mit dem aktiven Risikomanagement konnte für das Kreditgeschäft saldiert Risikovorsorge von 33,5 Mio. € aufgelöst werden. Im Vorjahr erfolgte eine Zuführung von 51,3 Mio. €. Die Bank trug den erkennbaren und latenten Risiken angemessen Rechnung. Eine detaillierte Entwicklung des Bewer-

tungsergebnisses des Kreditgeschäfts und der Wertberichtigungen kann dem Anhang entnommen werden.

Das Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve weist einen Ertrag von 22,7 Mio. € aus. Es liegt damit 7,1 Mio. € über dem positiven Bewertungsergebnis des Vorjahres. Es enthält im Wesentlichen realisierte Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Schuldverschreibungen sowie die Bewertungen von Wertpapieren der Liquiditätsreserve zum Niederstwert.

### Finanzanlageergebnis positiv

Das Ergebnis aus Finanzanlagen von 3,2 Mio. € (2,8 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus realisierten Veräußerungsgewinnen.

### Fonds für allgemeine Bankrisiken aufgestockt

Um den erhöhten Anforderungen an die Eigenmittelausstattung von Kreditinstituten auch weiterhin zu entsprechen, hat die Bank die positive Entwicklung der Risikovorsorge genutzt und 70,0 Mio. € (50,0 Mio. €) dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken zugeführt. Dieser dotiert nun mit 223,0 Mio. €.

### Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung deutlich gestiegen

Das Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung erhöhte sich um 44,7 Mio. € auf 117,4 Mio. € (72,7 Mio. €).

### Ergebnisabführungsvertrag

Die Bank führt einen Gewinn in Höhe von 117,0 Mio. € an die Landesbank Berlin Holding ab (73,0 Mio. €).

### Eigenkapitalrentabilität über den Erwartungen

Unter Einbeziehung der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB bezifferte sich die Eigenkapitalrentabilität der Berlin Hyp auf 16,9 Prozent (11,8 Prozent) und lag damit über den Erwartungen.

## Eigenkapitalrentabilität



Ertragsentwicklung	31.12.2017 Mio. €	31.12.2016 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>310,0</b>	<b>298,4</b>	<b>11,6</b>	<b>3,9</b>
Zinsüberschuss	270,9	255,9	15,0	5,9
Provisionsüberschuss	39,1	42,5	-3,4	-8,0
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>134,8</b>	<b>122,3</b>	<b>12,5</b>	<b>10,2</b>
Personalaufwand	73,6	62,6	11,0	17,6
Andere Verwaltungsaufwendungen	55,9	55,3	0,6	1,1
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	<i>10,1</i>	<i>10,9</i>	<i>-0,8</i>	<i>-7,3</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen	5,3	4,4	0,9	20,5
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-47,0	-20,3	-26,7	-
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>128,2</b>	<b>155,8</b>	<b>-27,6</b>	<b>-17,7</b>
<b>Risikovorsorge</b>	<b>56,2</b>	<b>-35,7</b>	<b>91,9</b>	<b>-</b>
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	33,5	-51,3	84,8	-
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	22,7	15,6	7,1	45,5
<b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>	<b>184,4</b>	<b>120,1</b>	<b>64,3</b>	<b>53,5</b>
Finanzanlageergebnis	3,2	2,8	0,4	14,3
Fonds für allgemeine Bankrisiken	70,0	50,0	20,0	40,0
Sonstige Steuern	0,2	0,2	0,0	0,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern und Abführung</b>	<b>117,4</b>	<b>72,7</b>	<b>44,7</b>	<b>61,5</b>
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	0,4	-0,3	0,7	-
Aufwand aus Gewinnabführung	117,0	73,0	44,0	60,3
<b>Überschuss</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

## Vermögenslage

### Bilanzsumme gestiegen

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. Dezember 2017 um 0,7 Mrd. € auf 27,1 Mrd. € erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erfreulichen Entwicklung des Hypothekendarlehensbestands, während sich der Bestand an Kommunaldarlehen und festverzinslichen Schuldverschreibungen weiter reduzierte. Insgesamt entwickelten sich die einzelnen Bilanzposten entsprechend der strategischen Ausrichtung der Bank.

### Veränderungen wesentlicher Bilanzpositionen

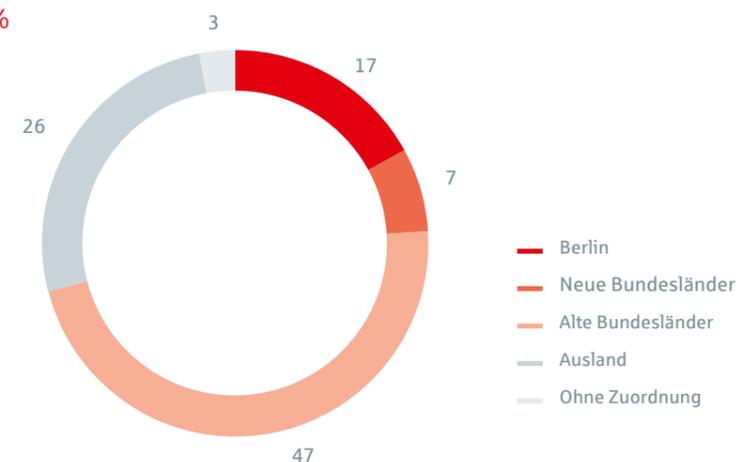
Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Bilanzstichtag 0,4 Mrd. €. Sie reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mrd. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf einen

geringeren Bestand an Kommunalkrediten zurückzuführen.

Forderungen an Kunden bestanden in Höhe von 21,0 Mrd. €. Dies entspricht einem kräftigen Zuwachs um 1,6 Mrd. € im Berichtsjahr. Während der Bestand an Kommunaldarlehen weiter strategiekonform um 0,4 Mrd. € auf 0,8 Mrd. € abgebaut wurde, hat die positive Entwicklung des Neugeschäftsvolumens zu einem Anstieg des Hypothekendarlehensbestands um 2,0 Mrd. € auf 20,1 Mrd. € geführt. Der Betrag der zugesagten, aber noch nicht valuierten Darlehen ist im Jahresverlauf um 0,3 Mrd. € auf 2,2 Mrd. € gestiegen.

Die regionale Verteilung der Forderungen an Kunden ist zum 31. Dezember 2017 wie folgt:

### Obligo in %



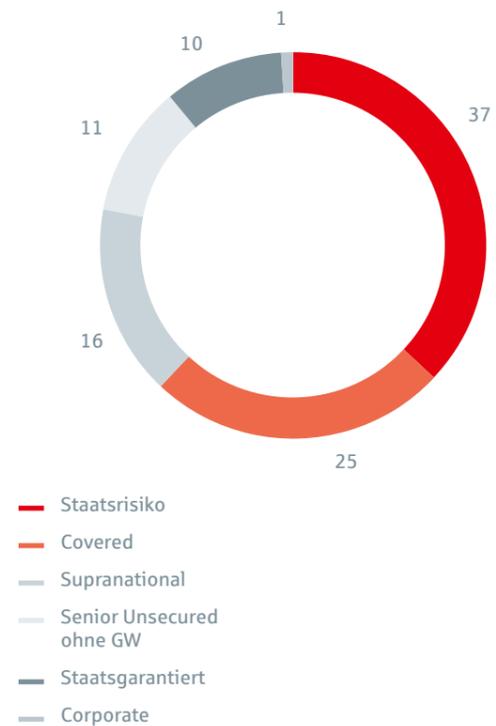
Der Bestand an Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren reduzierte sich 2017 von 5,8 Mrd. € auf 4,6 Mrd. €. Nominal standen Fälligkeiten von 0,4 Mrd. € und Verkäufen von 2,0 Mrd. € Zugänge von lediglich 1,3 Mrd. € gegenüber.

Die Emittentenstruktur des Wertpapierportfolios setzte sich am 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

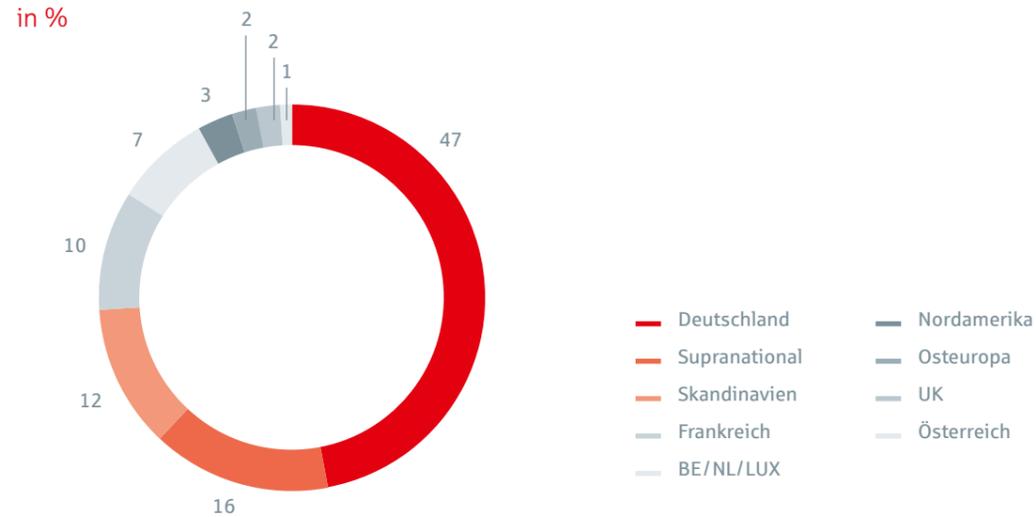
**Emittentenstruktur**  
in %



**Beleihungsrisiko**  
in %



**Länder**  
in %



Wertpapiere mit einem Nominalvolumen von 0,5 Mrd. € (0,8 Mrd. €) wurden wie Anlagevermögen bewertet, da sie nicht als Liquiditätsreserve angesehen werden und teilweise der Deckung für von der Bank emittierte Pfandbriefe dienen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich leicht um 0,2 Mrd. € auf 5,0 Mrd. €. Einem Anstieg der Termingeldverbindlichkeiten um 1,5 Mrd. € auf 3,0 Mrd. € standen vor allem die um 1,0 Mrd. € gesunkenen Lombardverbindlichkeiten von 0,9 Mrd. € entgegen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 0,6 Mrd. € auf 6,1 Mrd. € resultiert im Wesentlichen aus Termingeldaufnahmen.

Die verbrieften Verbindlichkeiten belaufen sich unverändert auf 13,6 Mrd. €. Fälligkeiten von 2,5 Mrd. € standen Neuemissionen von 2,5 Mrd. € gegenüber.

**Eigenkapital**

Zum 31. Dezember 2017 betrug das gezeichnete Kapital der Berlin Hyp 753.389.240,32 €. Es ist in voller Höhe eingezahlt und in 294.292.672 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 2,56 €. Ferner sind zum 31. Dezember 2017 im Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB 223,0 Mio. € (153,0 Mio. €) als Reserve eingestellt. Darüber hinaus steht ein aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 222,3 Mio. € zur Verfügung.

Im Berichtsjahr wurden die Anforderungen bezüglich der aufsichtsrechtlichen Kapitalausstattung (CRR / CRD IV, Solvabilitätsverordnung) stets eingehalten. Die Berlin Hyp ermittelt die aufsichtsrechtliche Kapitalunterlegung für das Adressenausfallrisiko mithilfe des IRB-Basis-Ansatzes (auf internen Ratings basierender Ansatz). Das operationelle Risiko wird mit dem fortgeschrittenen Messansatz (AMA – Advanced Measurement Approach) berechnet. Nach Feststellung lagen zum 31. Dezember 2017 das harte Kernkapital bei 1.144,7 Mio. €, die Eigenmittel bei 1.418,1 Mio. € und der Gesamtrisikobetrag (RWA) bei 9.151,3 Mio. €. Die Kapitalquoten lagen bei 12,5 Prozent für die harte Kernkapitalquote und bei 15,5 Prozent für die Gesamtkapitalquote. Die Kapitalquoten schwankten im Geschäftsjahr zwischen 11,7 Prozent und 14,0 Prozent bzw. 14,7 Prozent und 17,8 Prozent.

**Weitere Kennzahlen**

Die Leverage Ratio – berechnet nach den Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2015 / 62 – betrug zum 31. Dezember 2017 nach Feststellung 4,0 Prozent. Die bilanzorientierte Minimum Requirement for Eligible Liabilities (MREL) wird voraussichtlich erst im Jahr 2020 mit Inkrafttreten der CRR II melde-relevant. Zum 31. Dezember 2017 betrug sie auf Basis der Bilanzsumme 23,3 Prozent.

Für beide Kennzahlen sind noch keine Vorgaben bezüglich der zu erfüllenden Mindesthöhen seitens der Aufsicht definiert – für die Leverage Ratio sieht die Entwurfsfassung der CRR II ein Minimum von 3 Prozent vor. Für die MREL besteht die Absicht, institutsindividuelle Vorgaben seitens der Abwicklungsbehörde in Relation zum Gesamtrisikobetrag (RWA) zu erteilen.

# Finanzlage

Die aufgenommenen Refinanzierungsmittel beliefen sich im Berichtszeitraum auf 3,3 Mrd. €. Davon entfielen 2,0 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 0,5 Mrd. € auf unbesicherte Bankschuldverschreibungen, die zu sehr guten Konditionen aufgenommen werden konnten. Weiterhin hat die Bank Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen mit einem Volumen von 0,7 Mrd. € begeben. Neben Private Placements emittierte die Berlin Hyp drei Hypothekendarlehen und eine ungedeckte Anleihe im Benchmarkformat.

Den Auftakt bildete im Februar eine achtjährige Hypothekendarlehen-Benchmarkemission mit einem Volumen von 0,5 Mrd. €. Im Juni folgte die Emission eines Grünen Pfandbriefs im Benchmarkformat über ebenfalls 0,5 Mrd. € und einer Laufzeit von über sechs Jahren. Die Anleihe konnte zu 47 Prozent im Ausland und zu 45 Prozent bei nachhaltigen Investoren platziert werden. Im November wurde die günstige Refinanzierungssituation für eine vierjährige Emission genutzt. Der vierfach überzeichnete Pfandbrief weist eine Emissionsrendite von -0,11 Prozent auf und ist damit nach einer dreijährigen Emission im März 2016 die zweite Anleihe der Bank, die mit einer negativen Anfangsrendite begeben wurde. Die Berlin Hyp war damals der erste nichtstaatliche Emittent, der eine Benchmarkanleihe mit negativer Emissionsrendite begeben hat. Mit 51 Prozent fiel dabei der Auslandsanteil höher aus als bei allen bisherigen gedeckten Anleihen der Bank. Der durchschnittliche Anteil der Beteiligung von Sparkassen bei gedeckten Benchmarkemissionen im Jahr 2017 lag bei 11 Prozent (Anteil Sparkassen-Finanzgruppe: 17 Prozent).

Im März des Berichtsjahres beteiligte sich die Bank darüber hinaus an drei von vier TLTRO-II-Tranchen über insgesamt 1,0 Mrd. €.

Im Bereich der ungedeckten Refinanzierung konnte die Berlin Hyp mit einer zehnjährigen Grünen Senior Unsecured-Anleihe ihre Position als einer der führenden Green Bond-Emittenten festigen. Durch die Emission mit einem Volumen von 0,5 Mrd. € wurden Darlehen für Green Buildings refinanziert. Als Green Buildings definiert die Berlin Hyp Gewerbeimmobilien,

die sich insbesondere durch eine besonders hohe Energieeffizienz auszeichnen. Darüber hinaus ist es das Ziel der Bank, einen Betrag in Höhe des Emissionserlöses in weitere Green Building-Finanzierungen zu investieren. Mit 51 Prozent konnte damit auch bei einer ungedeckten Emission der Berlin Hyp ein Rekordwert beim Auslandsanteil erzielt werden. Insgesamt konnten 19 Prozent der Grünen Senior Unsecured-Anleihe bei Unternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe platziert werden, bei Sparkassen wurden 12 Prozent platziert. Des Weiteren konnte die Berlin Hyp mit dieser Anleihe 38 neue Investoren für sich gewinnen.

Das Engagement der Bank am Green Bond-Markt findet unterdessen immer größere Beachtung. Mit inzwischen vier ausstehenden Anleihen im Benchmarkformat ist sie der größte europäische Emittent aus der Gruppe der Geschäftsbanken. Bei den letztjährigen GlobalCapital Sustainable and Responsible Capital Market Awards wurde die Berlin Hyp gleich mehrfach ausgezeichnet, u. a. als bester Bank-Emittent von Green Bonds und für das beste Green Bond Reporting. Außerdem ist die Berlin Hyp im Berichtsjahr von den Nachhaltigkeits-Ratingagenturen oekom research und Sustainalytics jeweils zum „Industry Leader“ ihrer Peergroup hochgestuft worden. Mit einem Rating von B- belegt die Bank bei oekom research Platz 1 von insgesamt 52 betrachteten Unternehmen in der Peergroup Financials/Mortgage & Public Sector. Sustainalytics stuft die Bank auf den 5. Platz von 332 Banken weltweit ein.

Insgesamt sechs der ausstehenden Schuldtitel der Berlin Hyp mit einem Nominalvolumen von insgesamt 77 Mio. € werden als strukturierte Schuldverschreibungen klassifiziert, die im Sinne von § 46f KWG nicht nachrangig gegenüber Einlagen sind.

Vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Stärkung des Eigenkapitals in den letzten Jahren, der fortgesetzt hohen Profitabilität der Bank und der konsequenten Reduzierung des wertberichtigten Kreditbestands hat Moody's die Ratings der Bank Ende Juli angehoben. So wurde das Emittentenrating um eine Stufe von A2 auf A1 erhöht, das Adjusted Baseline Credit

Assessment (adjusted BCA) wurde um zwei Stufen von baa2 auf a3 heraufgesetzt.

Das Rating für Nachrang-Emissionen wurde ebenfalls um zwei Stufen von Baa3 auf Baa1 heraufgesetzt. Die Hypothekendarlehen- und Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp werden von Moody's unverändert mit der Bestnote Aaa bewertet. Das Bankenrating der Berlin Hyp bei Fitch ist ebenso unverändert A+, das Viability Rating wurde im Berichtsjahr von bbb- auf bbb angehoben.

Im Dezember änderte Moody's den Ausblick des Senior Unsecured Ratings zusammen mit 15 weiteren deutschen Banken von stabil auf negativ. Hintergrund ist die Anpassung der BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive), welche den Mitgliedsstaaten der EU vorschreibt, ein Gesetz zur Einführung bail-in-fähiger Senior Unsecured-Anleihen, sogenannter Non-preferred Senior-Anleihen, zu verabschieden. Alle weiteren Ratings sind mit einem stabilen Ausblick versehen.



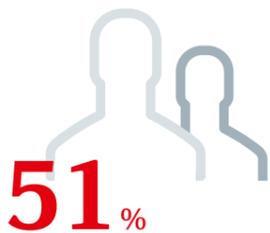
für Hypothekendarlehen- und Öffentliche Pfandbriefe der Berlin Hyp

## Industry Leader



Berlin Hyp wurde von Sustainalytics auf den 5. Platz von 332 Banken weltweit eingestuft.

## Auslandsanteil



der Grünen Senior Unsecured-Anleihe konnten bei ausländischen Investoren platziert werden

## Refinanzierungsmittel<sup>1</sup>

	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2016	Neuemissionen 2017 <sup>2</sup>		Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen 2017 <sup>3</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2017
	Mio. €	Mio. €	%	Mio. €	Mio. €
Hypothekendarlehen	8.002,0	2.000,0	61,1	1.400,0	8.602,0
Öffentliche Pfandbriefe	1.589,8	-	-	890,2	699,6
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen	3.903,0	505,0	15,4	239,0	4.169,0
Hypothekendarlehen Namensschuldverschreibungen	2.681,5	37,0	1,1	136,5	2.582,0
Öffentliche Namensschuldverschreibungen	1.263,1	0,2	0,1	376,3	887,0
Schuldscheindarlehen	771,3	535,0	16,3	429,0	877,3
Namensschuldverschreibungen	1.378,9	198,0	6,0	165,2	1.411,7
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	6,0	-	-	-	6,0
Nachrangige Schuldscheindarlehen	397,2	-	-	70,0	327,2
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	40,0	-	-	-	40,0
<b>Gesamt</b>	<b>20.032,8</b>	<b>3.275,2</b>	<b>100,0</b>	<b>3.706,2</b>	<b>19.601,8</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Neuemissionen im Jahr 2017 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

<sup>3</sup> Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Berlin Hyp erzielte im Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 117,0 Mio. € (73,0 Mio. €). Die Bank kann damit auf einen sehr erfreulichen Geschäftsverlauf zurückblicken, der die Prognose des letztjährigen Lageberichts deutlich übertrifft. Insbesondere das Zinsergebnis stieg bedingt durch das sehr gute Neugeschäft. Gleichermaßen profitierte die Risikovorsorge von den ausgesprochen günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und konnte ungeachtet der im Geschäftsverlauf beschriebenen Herausforderungen in der Branche erheblich reduziert werden. Darüber hinaus war die Bank trotz der Bildung von Rückstellungen für die im Rahmen der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken sowie für die strategische Ressourcenplanung in der Lage, ein Betriebsergebnis nach Risikovorsorge in Höhe von 184,4 Mio. € zu erwirtschaften – eine Steigerung um 64,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Dies ermöglichte eine weitere Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 70,0 Mio. € (50,0 Mio. €).

Der Zins- und Provisionsüberschuss erhöhte sich zum Vorjahr um 11,6 Mio. € auf 310,0 Mio. €. Entsprechend der Prognose der Bank entwickelte sich der Zinsüberschuss positiv, während das Provisionsergebnis leicht zurückging. In Anbetracht der bereits beschriebenen, unerwartet positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte das Neugeschäftsvolumen allerdings über unsere Erwartungen hinaus gesteigert werden. Der damit stärker als prognostiziert angewachsene durchschnittliche Hypothekendarlehensbestand sowie gesunkene Refinanzierungsaufwendungen führten zu einem Anstieg des Zinsüberschusses über das Vorjahr und unsere Annahmen hinaus. Gleichzeitig fiel der Rückgang im Provisionsüberschuss deutlich geringer aus als erwartet. Unter der Maßgabe der konservativen Risikostrategie der Bank und dem Fokus auf erstklassige Immobilien bezüglich des Neugeschäfts stellt dies ein sehr gutes Zeugnis für die Entwicklung der Berlin Hyp dar.

Der Verwaltungsaufwand stieg insbesondere durch geringere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit der einmaligen Ausweitung des Betrachtungszeitraumes bei der Berechnung der Pensionsverpflichtungen auf zehn Jahre erwartungsgemäß

gegenüber dem Vorjahr um 12,5 Mio. € auf 134,8 Mio. € an. Bereinigt um diesen Sondereffekt sind die Verwaltungsaufwendungen gesunken.

Im sonstigen betrieblichen Ergebnis sind im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen Aufwendungen aus der Rückstellungsbildung für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren sowie für die strategische Ressourcenplanung erfasst worden.

Bedingt durch die Sondereffekte im Verwaltungsaufwand sowie im sonstigen betrieblichen Ergebnis, die durch den gestiegenen Zins- und Provisionsüberschuss nicht kompensiert werden konnten, erhöhte sich die Cost-Income-Ratio entgegen der Prognose um 7,2 Prozentpunkte auf 51,2 Prozent.

Unter Herausrechnung der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB bezifferte sich die Eigenkapitalrentabilität auf außerordentlich gute 16,9 Prozent (11,8 Prozent) und lag damit spürbar über der erwarteten Eigenkapitalverzinsung.

Die harte Kernkapitalquote übertraf nach der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB in Höhe von 70,0 Mio. € und nach Feststellung mit 12,5 Prozent (13,5 Prozent) auch unter Berücksichtigung der strengeren Eigenmittelanforderungen nach CRR/CRD IV den Zielwert von mindestens 12 Prozent. Im Rahmen der Mittelfristplanung wurden weitere Kapitalmaßnahmen berücksichtigt, um in der Berlin Hyp dauerhaft diese Zielquote – auch im Hinblick auf die zu erwartenden strengeren Regularien unter „Basel IV / CRR“ – zu gewährleisten.

Das Neugeschäftsvolumen lag mit 6,7 Mrd. € über dem prognostizierten Wert und dem des Vorjahres von 5,4 Mrd. €. Inklusiv der langfristigen Prolongationen stieg das Neugeschäft sogar um 2,1 Mrd. € auf 8,1 Mrd. € an.

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für den Marktbereich hat sich das Zielportfolio für Steuerzwecke in den vergangenen Jahren etabliert. Dazu gehören die folgenden Aggregationsgruppen: Objektarten, Kundengruppen, Beleihungsregionen, Risiko- bzw. seit 2017

Ratingklassen. Die hierfür festgelegten Zielportfoliowerte, die die konservative Risikostrategie der Bank widerspiegeln, wurden 2017 insgesamt eingehalten. Einzelne Abweichungen wurden analysiert. Unter Würdigung des Gesamtportfolios waren diesbezüglich keine gesonderten Steuerungsmaßnahmen notwendig. Die Märkte der Berlin Hyp werden durch regelmäßige interne Researchstudien analysiert und beurteilt.

Im Verbundgeschäft hat das Produkt ImmoSchuldschein zu einer weiteren Verstärkung des gemeinsamen Geschäfts mit Sparkassen beigetragen. Insgesamt haben sich 96 Sparkassen an mindestens einer ImmoSchuldschein-Transaktion beteiligt. 2017 lag das Gesamtvolumen des Verbundgeschäfts bei 1,5 Mrd. € (1,5 Mrd. €). Die Pilottransaktion des neuen Produkts ImmoAval konnte im August 2017 vollständig platziert werden. 2017 wurden im Rahmen von 191 Besuchen die Kontakte zu Sparkassen weiter vertieft. Insgesamt beteiligten sich 97 Sparkassen an den Produkten ImmoSchuldschein und ImmoAval sowie 35 Sparkassen mit einem Volumen von 208 Mio. € an den emittierten Anleihen der Berlin Hyp. Im Bereich der Wertermittlung führte die Berlin Hyp drei Qualifizierungsmaßnahmen für insgesamt rund 60 Gutachter aus der Sparkassen-Finanzgruppe durch.

Als Unterzeichner der Charta der Vielfalt respektiert die Berlin Hyp die Rechte ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, insbesondere im Hinblick auf Arbeitsschutz, Arbeitszeitregelungen und Gesundheit, schützt sie vor Diskriminierung und fördert die kulturelle Vielfalt.

Dies spiegelt sich unter anderem in einer Frauenquote von 49,3 Prozent über die gesamte Belegschaft und 27,0 Prozent in Führungspositionen wider. Die Berücksichtigung der Arbeitnehmerbelange sowie die Förderung der aktiven Beteiligung der Mitarbeiter im gesamtunternehmerischen Kontext ist für die Berlin Hyp ein entscheidender wirtschaftlicher Erfolgsfaktor. Zur organisatorischen Verankerung der gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern trugen auch 2017 die 2016 implementierten Maßnahmen, wie z. B. die Modifikation des Rekrutierungs- und Bewerbungsprozesses sowie die Ergänzung der Beurteilungskriterien im Mitarbeitergespräch mit Blick auf die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen

und Männern, bei. Ziele sind hierbei die frühzeitige Identifikation und Förderung weiblicher Potenziale sowie die diesbezügliche stetige Weiterentwicklung der Unternehmenskultur. Darüber hinaus wurden die Aktivitäten zur Rekrutierung und Ausbildung von Nachwuchskräften, insbesondere Trainees und Werkstudenten, 2017 verstärkt. Die erhöhte Anzahl von Plätzen in den Ausbildungsprogrammen der Bank konnte vollständig mit adäquaten Nachwuchskräften besetzt werden. 13 Trainees und sechs Dual Studierende, welche 2017 ihr Ausbildungsprogramm entweder begonnen oder fortgeführt haben, sowie zwölf Werkstudenten bilden eine Basis zur Deckung des zukünftigen Fachkräftebedarfs des Unternehmens.

Der 2016 initiierte und 2017 fortgeführte Veränderungsprozess „berlinhyp21“, in den ein Großteil der Mitarbeiter unterschiedlichster Funktionen eingebunden ist, bietet für die Mitarbeiter der Bank die Möglichkeit, eigene Ideen zur Unternehmenskultur und -organisation einzubringen und voranzutreiben.

Mit der Einführung der Vertrauensarbeitszeit und dem damit verbundenen mobilen Arbeiten stärkt die Berlin Hyp die Eigenverantwortung ihrer Mitarbeiter. Mit mehr als der Hälfte an Mitarbeitern, die bereits in die Vertrauensarbeitszeit gewechselt sind, zeigt sich die große Akzeptanz dieses Arbeitszeitmodells in der Belegschaft. Im Rahmen einer Mitarbeiterveranstaltung erfolgte eine Würdigung dieses Instruments durch die Vergabe des Publikumspreises für das „Erfolgreichste Vorhaben des Jahres“.

Im Zuge des Veränderungsprozesses wird sich einerseits Optimierungsprojekten und -prozessen sowie dem Thema „Agiles Arbeiten“ und seiner organisatorischen Verankerung in der Berlin Hyp gewidmet. Andererseits stehen auch die personalwirtschaftlichen Instrumente im Rahmen eines 2017 initiierten Projekts im Fokus. Aufgabe dieses Projekts ist die Überprüfung und Neuaufstellung vorgenannter Instrumente und Prozesse mittels eines partizipativen Ansatzes, d. h. unter breitflächiger Einbindung von Mitarbeitern, Führungskräften und Gremien in den Projekt- und Konzeptionsprozess. Die Zusammenführung der aus dem Veränderungsprozess resultierenden Ideen mit den im Projekt

### Frauenquote



## Darlehensportfolio



besteht aus Green Building-Finanzierungen

erarbeiteten Personalinstrumenten und -prozessen zu einem ganzheitlichen zukunftsfähigen Modell, welches die Entwicklung von Mitarbeitern und Führungskräften bedarfsorientiert unterstützt, stellt den Kern der Projektaktivitäten dar. Die Einbettung in den Kontext der Unternehmensvision und -strategie bildet hierbei den Rahmen für dieses Modell.

Die Möglichkeit für Mitarbeiter, eigene Ideen in den Unternehmenskontext einzubringen, und die Honorierung der zur Umsetzung gelangten Ideen gehören zum Selbstverständnis der Berlin Hyp. Mit dem Ideenmanagement der Berlin Hyp werden die Entwicklung, Bearbeitung und Umsetzung von Verbesserungsvorschlägen deshalb systematisch gefördert, um fortlaufend Impulse zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu erhalten. Dies macht sich auch für den ideengebenden Mitarbeiter bezahlt.

Das jeweils halbjährlich dem Vorstand vorzulegende HR-Reporting liefert einen ausführlichen Überblick über die Kennzahlen zur Personalstruktur, inklusive eines bereichsbezogenen Soll-Ist-Vergleichs der Mitarbeiterkapazitäten, der demografischen Entwicklung der Belegschaft und der Qualifizierungsmaßnahmen. Der Vorstand diskutiert diese Kennzahlen und leitet ggf. erforderliche Maßnahmen daraus ab. Ergänzend werden diese Daten auf alle Fachbereiche heruntergebrochen und den jeweiligen Leitern zur besseren Steuerung ihrer Einheiten zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird unter anderem die Basis geschaffen, im halbjährlichen Dialog mit dem Bereich Personal sämtliche personalwirtschaftlichen Aspekte zu beleuchten und bereichsspezifische Maßnahmen einzuleiten.

Mit der Finanzierung von nachhaltigen und klimaschonenden Immobilien (Green Buildings) und deren Refinanzierung über Green Bonds unterstützt die Berlin Hyp seit 2015 aktiv die dynamische Entwicklung des Marktes für nachhaltige Anleihen. Nachdem die Bank im Jahr 2015 den weltweit ersten Grünen Pfandbrief und im Jahr 2016 ihre erste Grüne Senior Unsecured-Anleihe begeben hat, folgten im Berichtsjahr zwei weitere Green Bonds. Das Green Bond-Volumen beträgt 2,0 Mrd. €. Darüber hinaus ist seit dem Frühjahr 2016 die Finanzierung

energieeffizienter Gebäude und deren Refinanzierung über Green Bonds fest als Ziel in der Unternehmensstrategie der Bank verankert. Bis zum Jahr 2020 sollen 20 Prozent des gesamten Darlehensportfolios aus Finanzierungen aus Green Buildings bestehen – per 31. Dezember 2017 betrug dieser Bestand zwölf Prozent.

Über das gesamte nachhaltige Engagement der Berlin Hyp wird unter <https://www.berlinhyp.de/bhyp/de/ueberuns/verantwortung> berichtet. Es ist geplant, die Nachhaltigkeitsbilanz 2017 nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) bis zum dritten Quartal 2018 zu veröffentlichen.

Im Oktober 2017 hat die oekom research AG die Berlin Hyp mit einer Gesamtnote B- bewertet. Dies ist auf einer Skala von A+ bis D- die höchste bisher vergebene Note in der Vergleichsgruppe Financials/Mortgage & Public Sector Finance. Gleichzeitig bedeutet dieses Rating den „Prime-Status“ für die Berlin Hyp und die Einstufung in der Kategorie „good“. Im Nachhaltigkeitsrating von Sustainalytics erhielt die Berlin Hyp im Oktober 2017, 86 von 100 Punkten. Damit ist sie „Outperformer“ und belegt in der Branche auf internationaler Ebene Platz 5 von 332 bewerteten Finanzinstituten. Mit den sehr guten Rating-ergebnissen bescheinigen die Ratingagenturen der Berlin Hyp ein überdurchschnittliches Engagement im Nachhaltigkeitsmanagement, honorieren ihre Anlageprodukte – Green Bonds – und würdigen das verantwortungsvolle Wirtschaften gegenüber Mensch und Umwelt.

#### Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Berlin Hyp trotz des intensiven Wettbewerbs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, des unverändert anhaltenden Niedrigzinsumfelds sowie der weiter gestiegenen regulatorischen Anforderungen ihre ursprünglichen Ergebniserwartungen deutlich übertreffen. Das Ergebnis nach Steuern in Höhe von 117,0 Mio. € wird als Gewinn an die Landesbank Berlin Holding abgeführt.

#### Patronatserklärung der Landesbank Berlin AG

Das Patronat der Landesbank Berlin AG zugunsten der Berlin Hyp AG endete zum 31. Dezember 2014. Für die bis zum 31. Dezember 2014 eingegangenen Verpflichtungen besteht das Patronat fort.

## III Chancen-, Prognose- und Risikobericht Chancen- und Prognosebericht

#### Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft<sup>1</sup>

Für das Jahr 2018 wird ein Wachstum der Weltwirtschaft erwartet, das sich auf dem erfreulich hohen Niveau des Vorjahrs bewegen wird. Die Dynamik wird dabei im Jahresverlauf voraussichtlich langsam nachlassen. Mögliche Unsicherheiten, die die konjunkturelle Entwicklung eintrüben könnten, liegen weiterhin in einer etwaigen protektionistischen Wirtschaftspolitik der USA und einer zu raschen Straffung ihrer expansiven Geldpolitik durch die FED sowie in den weltweiten geopolitischen Konflikten.

Die konjunkturelle Entwicklung im Euroraum wird im kommenden Jahr nahe an die positive Entwicklung von 2017 heranreichen. Trotz des gestiegenen Außenwerts des Euro wird die Wirtschaft von der hohen Exportnachfrage im Zuge der hohen weltweiten Wachstumsraten profitieren. Der Beschäftigungsaufbau hält weiter an. Angesichts des erwarteten moderaten Preisanstiegs wird somit der private Konsum wieder maßgeblich das wirtschaftliche Wachstum tragen können. Investitionsfördernde politische Maßnahmen in zentralen Ländern wie Frankreich und den Niederlanden werden zu einer weiteren Aufhellung der Lage beitragen. Spezielle Risiken für die Entwicklung im Euroraum gehen auch im nächsten Jahr vom Verlauf der Brexit-Verhandlungen aus. Auch ein zu schneller Ausstieg der EZB aus ihrer expansiven Geldpolitik würde das Finanzsystem und damit die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen.

Das prognostizierte Wachstum für Deutschland wird – trotz einer sich leicht abschwächenden Dynamik im Zeitverlauf – mindestens auf dem Vorjahresniveau liegen. Getragen wird der wirtschaftliche Aufschwung im Wesentlichen wieder vom privaten Konsum sowie den Investitionsausgaben. Während die Unternehmensinvestitionen vorrangig durch die hohe Exportnachfrage stimuliert werden, werden die Bauinvestitionen von den weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren, der

hohen Nachfrage an Wohnraum, insbesondere in Metropolregionen, sowie den zunehmenden verfügbaren Mitteln der öffentlichen Hand.

#### Annahmen zur Entwicklung der Branche

2018 sind aus Sicht der Berlin Hyp volatile Märkte aufgrund politischer Ereignisse nicht auszuschließen. Die Parlamentswahlen in Italien und die anschließende Regierungsbildung in der drittgrößten Volkswirtschaft der Eurozone könnten je nach Wahlausgang einen ersten Auslöser hierfür bieten. Die volkswirtschaftlichen Eckdaten in der Eurozone sehen hingegen durchweg positiv aus. Gleichzeitig wird die Inflation in der Eurozone auch 2018 unter dem von der EZB angestrebten Wert von nahe 2 Prozent verharren. Es ist daher auch für 2018 nicht von signifikanten Zinserhöhungen durch die EZB auszugehen. Anders sieht es in den USA aus. Auf der Basis einer Fortsetzung des kräftigen Wirtschaftswachstums 2017 sollten 2018 bis zu vier Zinsschritte durch die FED möglich sein.

Auf regulatorischer Ebene wird 2018 für europäische Banken vor allem durch die Einführung von MiFID II geprägt sein. Am Kapitalmarkt wird die Entwicklung der Risikoauflagen für deutsche Senior Unsecured-Anleihen insbesondere von der zukünftigen Gesetzgebung hinsichtlich der Einbeziehung solcher Schuldtitle in potenzielle Bail-in-Maßnahmen abhängen. Relevant werden dabei nicht nur die neuen Regelungen für die Emission künftiger Anleihen, sondern auch die Handhabung der ausstehenden Bonds sein.

Die Spreads von Covered Bonds werden nach der Verlängerung des APP weiterhin von der Nachfrage durch das Europäische System der Zentralbanken (ESZB) und den Reinvestitionen der Fälligkeiten profitieren. Sollte die EZB sich 2018 entschließen, das Programm final zu beenden, ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die Spreads solcher Emittenten ausweiten, die seit dessen Start 2014 am meisten profitiert haben. Deutsche Pfandbriefe würden hiervon relativ zu anderen Covered Bond-Produkten profitieren.

<sup>1</sup> Quellen für die Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft: IDW, IfW Kiel.

Für die Berlin Hyp, mit ihrer Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe, dem über viele Jahre erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent, einer MREL-Quote gegenüber RWAs von 73,3 Prozent (vor Feststellung) sowie der bereits vollzogenen Etablierung als wichtiger Green Bond-Emittent, sollte auch unter anspruchsvollen Bedingungen der Zugang zu allen Segmenten des Kapitalmarkts zu guten Konditionen möglich sein.

Die Vorbereitung der Institute auf die sich mit „Basel IV/CRR“ anbahnenden regulatorischen Verschärfungen bindet sowohl finanzielle als auch kapazitative Ressourcen. Die vom Baseler Ausschuss verabschiedete Modellierung der jeweiligen Risikoparameter, vor allem im Bereich der Eigenmittelanforderungen und die Einführung des Capital/Output Floors, zeigt bereits deutlich, dass Immobilienfinanzierer überdurchschnittlich von den Auswirkungen betroffen sein werden.

Unter der Voraussetzung einer anhaltend positiven konjunkturellen Entwicklung sowie eines weiterhin niedrigen Zinsniveaus erwartet die Berlin Hyp für 2018 eine erneut sehr hohe Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt. Ob das Gesamtvolumen des Jahres 2017 wieder erreicht oder noch übertroffen werden kann, hängt im Wesentlichen von der Angebots-situation ab. Aufgrund der bereits relativ lang anhaltenden Hochphase am Immobilienmarkt wird jedoch auch eine Trendwende zunehmend diskutiert – Auslöser könnten zum Beispiel eine Zinswende oder politische Umbrüche sein.

#### Geschäftliche Entwicklung

Mit ihrem stabilen und soliden Gesellschafterhintergrund, der verstärkten Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe, der erfolgreichen Refinanzierungsstrategie und ihrer erfahrenen sowie motivierten Belegschaft ist die Berlin Hyp für die Zukunft in einem unverändert herausfordernden Umfeld gut aufgestellt und wird die sich bietenden Geschäftspotenziale aktiv nutzen.

Über die gestartete Zukunftsinitiative „berlinhyp21“ wurden 2017 wesentliche Weichenstellungen vorgenommen, deren Ergebnisse sich in den kommenden Jahren positiv auf die Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp auswirken werden. Hierzu werden auch die eingeleiteten Maßnahmen zur Erweiterung des Geschäftsmodells im Hinblick auf die externe Digitalisierung, d. h. das Eingehen von Beteiligungen und die Entwicklung von entsprechenden Produkten, beitragen.

Die Position als einer der führenden Anbieter für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland will die Bank weiter festigen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf individuellen Finanzierungsstrukturen bei risikoadäquatem Pricing. Finanzierungen in ausgewählten Auslandsmärkten erfolgen weiterhin zum Zweck einer ausgewogenen Portfoliodurchmischung.

Zusätzlich integriert sich die Berlin Hyp weiter zunehmend als Verbundpartner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in der Sparkassen-Finanzgruppe. Neben dem bisherigen Angebot von Konsortialfinanzierungen und klassischen Anlageprodukten (Pfandbriefe, Schuldverschreibungen) sowie der Unterstützung im Wertermittlungs- und Restrukturierungsbereich erweitert die Berlin Hyp kontinuierlich ihre Produktpalette und berät Sparkassen in allen verbundrelevanten Fragen. Von besonderem Mehrwert für Sparkassen sind der besicherte ImmoSchuldschein und das neue Produkt ImmoAval.

Für 2018 geht die Berlin Hyp von einer anhaltend positiven Entwicklung des Verbundgeschäfts aus. Die Bank hofft, die Vernetzung in die Sparkassen-Finanzgruppe noch einmal deutlich stärker als im Vorjahr auszubauen und das Gesamtvolumen des mit den Sparkassen realisierten Geschäfts leicht zu steigern.

Das Transaktionsvolumen auf dem inländischen Immobilienmarkt konnte 2017 das Niveau des Vorjahrs übertreffen. Ein niedriges Zinsniveau und daraus folgend ein gutes Investitionsklima wird den deutschen Immobilienmarkt als Kernmarkt der Berlin Hyp auch 2018 unterstützen. Bei den ausländischen Investoren wird der deutsche Immobilienmarkt an Attraktivität nicht verlieren. Vor dem Hintergrund des unverändert herausfordernden Wettbewerbs bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen und den sich verändernden Rahmenbedingungen wird das im kommenden Jahr kontrahierte Neugeschäftsvolumen (ohne Prolongationen mit Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) spürbar unter dem sehr guten Niveau von 2017 erwartet. Die Berlin Hyp wird dabei an ihrer restriktiven Risikopolitik festhalten. Darüber hinaus ist es zur Erhöhung der Flexibilität in der Steuerung sowie zur Hebung zusätzlicher Ertragspotenziale geplant, das Syndizierungsgeschäft weiter zu intensivieren.

Das Kommunalkreditgeschäft gehört nicht zum Kerngeschäft der Bank und wird daher weiter abschmelzen. Aufgrund geringerer Renditeer-

wartungen hat sich das Wertpapierportfolio weiter reduziert. Unter Berücksichtigung der regulatorischen Notwendigkeiten (z. B. die Erfüllung der LCR) sollen sich bietende Ertragspotenziale auch weiterhin zur Unterstützung des Zinsergebnisses genutzt werden.

Der Zinsüberschuss wird 2018 leicht über dem Niveau des Geschäftsjahrs 2017 erwartet. Hier wirken sich sinkende Neugeschäfts- und Prolongationsmargen aus. Kompensatorische Ergebnisbeiträge ergeben sich aus der angestrebten Abbildung der Bearbeitungsentgelte in den Zinsmargen und deren Verteilung über die Laufzeit. Außerdem resultieren positive Effekte aus einem Fortsetzen der sehr positiven Bestandsentwicklung bei den Hypothekendarlehen. Insgesamt sollte die Berlin Hyp unverändert von ihrer sehr guten Marktstellung sowie ihrer anerkannten Expertise als gewerblicher Immobilienfinanzierer profitieren können. Die Umsetzung aufgesetzter Digitalisierungsprojekte wird dies zusätzlich unterstützen. Geplante Volumenzuwächse bei den Hypothekendarlehensbeständen stehen in unmittelbarer Abhängigkeit zwischen Kundenbindung und der Entwicklung der außerplanmäßigen Rückflüsse. Zusätzlich können eine weitere Verringerung des Marktzniveaus, geringere Zinsmargen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbs und eine flachere Zinsstrukturkurve das Zinsergebnis negativ beeinflussen.

Aufgrund der erwarteten Reduzierung des Neugeschäftsvolumens sowie durch die weitgehende Abbildung der Bearbeitungsentgelte im Zinsüberschuss wird der Provisionsüberschuss sehr deutlich unter dem Vorjahreswert bleiben.

Die Risikovorsorge war auch im Geschäftsjahr 2017 von einem guten wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Für 2018 geht die Bank von einem Anstieg der Risikovorsorge aus.

Für 2018 wird ein erhöhter Verwaltungsaufwand, der sich insbesondere aus einem Anstieg der Personalaufwendungen aufgrund der auf zehn Jahre angesetzten höheren Durchschnittsverzinsung für die Berechnung der Pensionsverpflichtungen ergeben dürfte, erwartet. Die Herausforderungen zur Optimierung und Verbesserung der Geschäftsprozesse und andere Digitalisierungsaktivitäten werden darüber hinaus vor allem die IT- und Beratungskosten ansteigen lassen.

Die Fortsetzung des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ wird sicherstellen, dass die

Berlin Hyp für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet ist. Über den Zukunftsprozess wird die Vision der Berlin Hyp „agil, vernetzt, kreativ“ zunehmend mit Leben gefüllt und damit greifbar. Innerhalb von „berlinhyp21“ wurden 2017 weitere Erfolge erzielt, wie z. B.:

- Ausbildung von Meeting-Piloten zur Optimierung des Meeting-/Kommunikationsverhaltens
- Abschluss des Projekts „Elektronische Kreditakte“
- Umsetzung erster Optimierungen des bestehenden Kreditprozesses, insbesondere der Kreditvorprüfung
- Durchführung eines Benchmarkings bezüglich der Personalressourcen in der Bank
- Beteiligung an der Plattform „BrickVest“
- Relaunch der Website und Abschluss des Markenprojekts
- Intensivierung von Social Media-Aktivitäten
- Schaffung von Testräumen für die moderne Arbeitswelt der Zukunft
- Einführung eines Umweltmanagementsystems
- Umsetzung von Vertrauensarbeitszeit und mobilem Arbeiten

Wichtige Zukunftsthemen für die Folgejahre sind aufgesetzt und entsprechende Projekte und Vorhaben begonnen worden, u. a.:

- Projekt „Kreditprozessoptimierung“ im Rahmen einer ganzheitlichen Überprüfung
- Prüfung weiterer zukunftsfähiger Geschäftsmodelle und Generierung von Produktideen
- Neuaufsatz der Personalinstrumente, wie z. B. das Mitarbeitergespräch und die Zielvereinbarung
- Optimierungsprojekt „Nachkalkulation“
- Fortsetzung der Digitalisierung/Optimierung des Einkaufsprozesses über das Projekt „E-Procurement“
- Weiteres Treiben von Nachhaltigkeitsthemen, wie z. B. das konsequente Umstellen des Fuhrparks auf Hybrid- oder E-Fahrzeuge oder die Incentivierung der Finanzierung von nachhaltigen Immobilienprojekten
- Schaffung einer SAP-Landschaft in der Gesamtbank über das Projekt „SAP-HANA“
- Optimierung des Ressourcenmanagements über das Projekt „Strategische Ressourcenplanung“

Dabei kommt der Verbesserung der IT-Systeme und der Umsetzung der neuen Digitalisierungsstrategie ein besonderer Stellenwert zu.

Die Berechnung der Beiträge zur EU-Bankenabgabe erfolgt unverändert durch das Single Resolution Board (SRB). Die Berlin Hyp geht davon aus, dass sich gegenüber 2017 keine nennenswerten Anpassungen bei den Beiträgen ergeben.

Das deutlich negative sonstige betriebliche Ergebnis war im Geschäftsjahr 2017 durch die Bildung von Rückstellungen geprägt. Für 2018 sind entsprechende Aufwendungen derzeit nicht absehbar, sodass das sonstige betriebliche Ergebnis deutlich besser ausfallen wird. Für 2018 erwartet die Berlin Hyp planmäßig einen geringen Aufwandsüberschuss.

Insgesamt geht die Bank für das kommende Geschäftsjahr davon aus, dass das Ergebnis vor Gewinnabführung spürbar unter dem des außerordentlich guten Jahres 2017 liegen wird.

Für 2018 erwarten wir eine stabile Entwicklung der Cost-Income-Ratio.

Bei einem sinkenden geplanten Ergebnis erhöht sich das durchschnittlich zur Verfügung stehende Eigenkapital vor allem durch die im Rahmen der Ergebnismittlung 2017 berücksichtigte Zuführung zur § 340g HGB-Vorsorgereserve. Die Eigenkapitalrentabilität wird sich daher verringern, aber einen Wert von 10 Prozent unverändert übersteigen können.

Trotz sich weiter verschärfender regulatorischer Vorgaben an Eigenmittel und Eigenmittelanforderungen strebt die Bank eine harte Kernkapitalquote über dem angestrebten Zielwert von 12 Prozent an. Die regulatorischen Vorgaben und Veränderungen lösen unverändert Anpassungsbedarfe in der Berlin Hyp aus, auf die sich die Bank wie in der Vergangenheit angemessen einstellen wird. Für die ab 2018 gültige neue Meldeanforderung AnaCredit ist die Berlin Hyp gut vorbereitet.

#### Gesamtaussage

Der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, die anhaltende Niedrigzinsphase, das volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte verbunden mit der Notwendigkeit der weiteren Stärkung der Eigenmittel sowie

weitere regulatorische Anforderungen stellen große Herausforderungen dar. Vor diesem Hintergrund verlief das Geschäftsjahr 2017 sehr erfreulich und damit deutlich besser als erwartet. Das sehr gute Ergebnis konnte erneut zu einer weiteren Bildung von Vorsorgereserven genutzt und damit das spürbare Wachstum im Kerngeschäft untermauert werden.

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.

Im Verbundgeschäft wird die Produktpalette weiterhin gezielt auf den Bedarf der Sparkassen ausgerichtet. Die marktgerechte Weiterentwicklung unserer Produkte, die Verbesserung der Geschäftsprozesse und der sie unterstützenden prozessualen Maßnahmen und der technischen Ausstattung bilden hierfür die Grundlage. In diesem Zusammenhang wird die Bank den Zukunftsprozess „berlinhyp 21“ konsequent fortsetzen und hierüber u. a. die Digitalisierungsaktivitäten sowie agile, vernetzte und creative Arbeitsweisen unterstützen. Die Auswirkung der Digitalisierung auf das Geschäftsmodell und die Ableitung von Chancen und Risiken ist ein dauerhaft begleitender Kernprozess, dem die Berlin Hyp optimistisch entgegensteht.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten gibt und die Risikovorsorge auf dem geplanten Niveau eintritt, geht die Berlin Hyp davon aus, die positive Entwicklung im Geschäft mit ihren Kunden fortsetzen zu können. Zusammenfassend wird das Ergebnis vor Gewinnabführung unter anderem bedingt durch das niedrige Margenniveau sowie die Kosten für die Optimierung und Verbesserung der Geschäftsprozesse und andere Digitalisierungsaktivitäten unter dem des Jahres 2017 liegen. Die Eigenkapitalrentabilität soll dabei unverändert bei über 10 Prozent liegen. Dies berücksichtigt bereits eine weitere angemessene Dotierung der § 340g HGB-Vorsorgereserven zur Stärkung der Eigenmittel für die strengeren regulatorischen Anforderungen.

## Risikobericht

### Risikomanagementsystem Rahmenbedingungen

Das Risikomanagement der Berlin Hyp besteht aus einem umfassenden Instrumentarium zum Umgang mit eingegangenen Risiken bei der Beurteilung der ökonomischen und aufsichtsrechtlichen Risikotragfähigkeit im Rahmen der vom Vorstand festgelegten Strategie.

Die internen Kontrollverfahren bilden damit einen Kernbestandteil des Systems zur risikoorientierten Gesamtbanksteuerung und bestehen insbesondere aus interessenkollisionsfreien Risikosteuerungs- und Risikocontrollingprozessen sowie der internen Revision. Ziel des Risikomanagements ist es, durch die konkrete Limitierung der ökonomischen Risiken und Festlegung von Obergrenzen für das gebundene Kapital die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicherzustellen.

Die Berlin Hyp ist als Pfandbriefbank und Schwestergesellschaft der Berliner Sparkasse ein Teil der Landesbank Berlin Holding. Die Landesbank Berlin Holding nahm im Berichtsjahr die Funktion einer Finanzholding wahr, die Bankgeschäfte nicht selbst durchführt und kein Kreditinstitut ist. Die Landesbank Berlin Holding ist in die Gruppe der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG (Gruppe) eingebunden. Es existieren gruppeneinheitliche risikopolitische Grundsätze und ein gruppenweites Risikomanagement.

### Risikomanagementsystem in der Gruppe

Das gruppenweite Risikomanagementsystem setzt sich aus einer Reihe von ineinandergreifenden Grundsätzen und Regelungen zusammen.

Als übergeordnete Regelung stellt die Geschäftsstrategie die strategischen Rahmenbedingungen dar. In ihr ist festgehalten, dass das kontrollierte Eingehen von Risiken im Rahmen einer Risikostrategie elementarer Bestandteil des Bankgeschäfts ist. Gruppeneinheitliche risikopolitische Grundsätze stellen sicher, dass die eingegangenen Risiken tragbar bleiben. So sind z. B. besondere Reportinganforderungen bei Erreichen bestimmter Auslastungsgrade in den einzelnen Risikoarten

Teil dieser Grundsätze. Darüber hinaus sorgt ein Risikopuffer, der nicht durch Limite belegt werden darf, dafür, dass kurzfristige Veränderungen im Zuge der Risikotragfähigkeit abgefangen werden können. Alle Unternehmen und organisatorischen Einheiten haben dafür Sorge zu tragen, dass alle Risiken transparent und im Rahmen der gruppeneinheitlichen Methodik messbar sind.

Die Risikostrategie der Gruppe detailliert diese Vorgaben. Sie liegt in der Verantwortung des Vorstands der Landesbank Berlin Holding. Im Rahmen dieser Strategie erfolgt insbesondere die Festlegung nichtstrategiekonformer, das heißt grundsätzlich zu vermeidender Risiken. Die Einhaltung der Risikostrategie wird laufend überwacht.

Das Risikohandbuch der Gruppe, das den Rahmen für das operative Risikocontrolling vorgibt, stellt detailliert Rahmenbedingungen, Verantwortlichkeiten und Methoden der einzelnen Phasen des Risikomanagements dar. Die verwendeten Methoden legen fest, wie die Risiken gemessen werden. In dem Handbuch sind auch für jede Risikoart die existierenden Limitsystematiken und Eskalationsprozesse dargestellt.

### Risikomanagementsystem in der Berlin Hyp Risikopolitische Grundsätze

Zielsetzung des Risikomanagements ist das bewusste Eingehen von strategiekonformen Risiken zur Erschließung von Ertragschancen, um hieraus einen angemessenen und nachhaltigen Ertrag zu erwirtschaften. Das Eingehen von Risiken erfolgt damit unter Rentabilitäts Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund einer stetigen Verbesserung der Ergebnisqualität. Als Messgröße wird dafür u. a. die Eigenkapitalrendite auf Basis des aufsichtsrechtlichen und bilanziellen Kapitals verwendet. Bei der Preisfindung stellt die Bank sicher, dass der Ertrag im angemessenen Verhältnis zum eingegangenen Risiko steht. Über eine angemessene Strukturierung der Finanzierung wird berücksichtigt, dass auch im Zeitablauf die Chancen und Risiken angemessen verteilt sind.

Die Risiko- und die Eigenkapitalstrategien werden mit der Mittelfrist- und der operativen Planung umgesetzt. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der absehbaren Risiko- und Kapitaleffekte auf Ebene der Bank.

Das Risikocontrolling hat als unabhängige Stelle die Aufgabe, die Risiken zu identifizieren, zu bewerten, die Risikosteuerung im Unternehmen zu unterstützen und das Management darüber regelmäßig zu informieren.

Die Dokumentation der wesentlichen Elemente des Risikomanagements erfolgt zentral im Risikohandbuch der Berlin Hyp. Dieses Dokument enthält die vollständige Abbildung des Risikomanagementprozesses mit seinen Komponenten: Methoden, Identifikation, Bewertung, Kommunikation, Steuerung und Überwachung. Das Risikomanagementsystem beinhaltet sowohl Risikoauswertungen nach aufsichtsrechtlichen Vorgaben als auch eine Risikobetrachtung aus ökonomischer Sicht.

Zusätzlich zu der jährlichen Risikoinventur überprüfen sowohl die interne Revision als auch die Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung regelmäßig das Risikomanagementsystem.

**Die Gremien der Berlin Hyp**

Der Vorstand legt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Strategie fest, die in der Folge die Basis für alle Entscheidungen der Unternehmensbereiche bildet. Die Gesamtverantwortung der Geschäftsleitung für alle wesentlichen Elemente des Risikomanagements ist explizit in der Geschäftsordnung für den Vorstand definiert.

Der Vorstand nimmt im Einklang mit der geschäftspolitischen Ausrichtung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Risikotragfähigkeit und der aufsichtsrechtlichen Regelungen eine Risikobegrenzung und Risikoallokation in den verschiedenen Geschäftsfeldern beziehungsweise Risikoarten durch Festlegung von Limiten oder Strukturvorgaben vor. Er wird regelmäßig über die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Risikosituation der Berlin Hyp informiert.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch den Vorstand über das gesamte Risikoprofil unterrichtet. Er erhält die quartalsweisen Risikoberichte sowie HGB-Abschlüsse.

Der aus Mitgliedern des Aufsichtsrats gebildete Kreditausschuss berät mit dem Vorstand die Grundsätze der Geschäftspolitik im Kreditgeschäft unter dem Gesichtspunkt der Risiken, insbesondere der Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts- und der operationellen Risiken, und des Risikomanagements.

Die interne Revision ist wesentlicher Bestandteil des unternehmerischen und prozessunabhängigen Überwachungssystems. Dies beinhaltet für alle Risikoarten eine regelmäßige Prüfung und Bewertung der Risikomanagementprozesse. Sie prüft die die Geschäfte abschließenden, verarbeitenden sowie kontrollierenden Einheiten auf Einhaltung der Vorschriften. Sie ist organisatorisch dem Vorstandsvorsitzenden unterstellt und berichtet unabhängig an den Vorstand.

Die Berlin Hyp ist sowohl im Risikomanagement-, dem OpRisk- als auch in dem Kreditrisikokomitee der Gruppe vertreten.

**Gremien der Berlin Hyp**

- Aufsichtsrat inklusive seiner Ausschüsse
- Vorstand
- Dispositionsausschuss ergänzend zur Vorstandssitzung
- Frühwarnrunde Kredit/Vertrieb/Risikobetreuung
- Markteinschätzungskomitee

Details zu den Aufgaben, Kompetenzen und Mitgliedern sind in den jeweiligen Geschäftsordnungen niedergelegt.

Der Bereich Risikocontrolling schlägt dem Vorstand im Rahmen einer gesonderten Vorlage im Rahmen der Risikoinventur die anzuwendenden Methoden und Modelle zur Identifikation, Messung, Aggregation und Limitierung von Risiken nach Würdigung der Ergebnisse jährlich wiederkehrend vor. Der Bereich übernimmt das operative Risikocontrolling.

Die Verantwortung für die operative Risikosteuerung, also das Eingehen von Risiken im Rahmen der Limite, ist den definierten Verantwortungsträgern zugeordnet. So erfolgt beispielsweise die Gesamtbankrisikosteuerung durch den Gesamtvorstand, die Marktpreisrisiko- und die Liquiditätsrisikosteuerung unter Einhaltung der verbindlichen Vorgaben des Vorstands auf Basis der Empfehlungen des Dispositionsausschusses durch das Treasury.

Die Risikosteuerung im Kreditgeschäft wird unter Würdigung der Wirkungen auf das Kreditportfolio durch die jeweiligen Entscheidungsträger gemäß der Kompetenzordnung wahrgenommen.

**Berichtswesen**

Ziel der umfangreichen Berichterstattung ist die Bereitstellung der Daten aus der Risikomessung und -bewertung für diverse interne und externe Zielgruppen. Sie stellt die inhaltliche Zusammenfassung aus dem Risikosteuerungszyklus dar und umfasst alle Risikoarten sowie den zusammenfassenden Blick auf die Risikotragfähigkeit der Bank. Im Rahmen des Reportings werden auch Maßnahmen zur Risikosteuerung definiert und überwacht, sowie Soll-Ist-Vergleiche, Veränderungskomentierungen und sonstige Analysen vorgenommen.

Zu unterscheiden sind das regelmäßige Reporting mit festgelegter Frequenz und das anlassbezogene Reporting, beispielsweise bei Überschreitung vorab definierter Risiko- oder Verlustgrenzen (Ad-hoc-Reporting).

**Risiken**

**Wesentliche Risikoarten**

Die Bank hat in der Risikoinventur folgende Risikoarten identifiziert und als wesentlich eingestuft:

- Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken)
- Marktpreisrisiken
- operationelle Risiken und
- Liquiditätsrisiken.

Außerdem unterscheidet die Berlin Hyp monetäre und nichtmonetäre Risiken. Monetäre Risiken sind bei der zusammenfassenden Darstellung der Risikopositionen der Bank (Gesamtbankrisiko) zu berücksichtigen und werden dem Risikokapital gegenübergestellt. Nichtmonetäre Risiken (z. B. Reputationsrisiken, kurzfristiges Liquiditätsrisiko) können dagegen nicht durch die Unterlegung von Risikokapital abgewendet werden und werden deshalb bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt. Jede identifizierte Risikoart wird mindestens im Jahresturnus nach festgelegten Kriterien bewertet. Dazu werden Eintrittswahrscheinlichkeit und Größenordnung bei Eintritt des Risikos in Betracht gezogen sowie die Messergebnisse der letzten Periode ausgewertet. Im Rahmen der Überprüfung wird auch eine Empfehlung an den Vorstand zur Zuordnung zu den wesentlichen bzw. nicht-wesentlichen Risiken sowie zur Angemessenheit der verwendeten Methode gegeben.

Berichtshäufigkeit	Berichtsgegenstand
Täglich	→ Marktpreis- und Liquiditätsrisiken (Beschaffungsrisiko)
Monatlich	→ Liquiditätsrisiken (Komponenten Preis- und Fristenrisiko sowie kurzfristiges Liquiditätsrisiko und Refinanzierungsrisiko auf Basis der gruppenweiten Systematik) → Entwicklung der Bilanzpositionen → Entwicklung der Ertragslage → Adressenausfallrisiken auf Portfolioebene → Risikotragfähigkeit
Quartalsweise	→ HGB-Quartalsberichte → Zusammenfassender Risikobericht über alle Risikoarten → Bestandsentwicklung Hypotheken (u. a. Neugeschäfts- und Prolongationsvolumen, Marge) → Risikoreporting der Deckungsstöcke

Über die zuvor genannten messbaren Risikoarten der Berlin Hyp gibt die nachstehende Abbildung einen Überblick.

### Risikoarten der Berlin Hyp AG



In der folgenden Übersicht ist die organisatorische Umsetzung des Risikomanagements in der Berlin Hyp für die wesentlichen Risikoarten dargestellt:

Risikoart	Risikosteuerung durch die Bereiche/Ausschuss	Risikocontrolling durch die Bereiche
Adressenausfallrisiken	→ Kreditbereich → Risikobetreuung → Vertrieb	→ Risikocontrolling
Marktpreisrisiken	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risikocontrolling
Liquiditätsrisiken	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risikocontrolling
Operationelle Risiken	→ Prozessverantwortliche Geschäftsbereiche	→ Finanzen → Risikocontrolling
Restrisiko: Anteilseignerrisiko	→ Unternehmensstrategie	→ Risikocontrolling
Restrisiko: Modellrisiko		→ Risikocontrolling

### Risikoinventur

Eine Prüfung der Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- oder die Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können (Risikoinventur), erfolgt laufend durch unterschiedliche spezifische Analysen. Mindestens einmal jährlich wird der Vorstand umfassend im Rahmen der Vorstellung der Risikoinventur über die Entwicklungen des Risikomanagementsystems informiert. Darüber hinaus findet im Rahmen des regelmäßigen Reportings eine systematische Analyse der identifizierten Risiken statt.

Zudem stellt der Neue-Produkte-Prozess über die Beteiligung der betroffenen Bereiche sicher, dass Risiken aus neuen oder sich verändernden Produkten ordnungsgemäß abbildbar sind.

### Risikotragfähigkeit

Das interne Risikotragfähigkeitskonzept trägt dafür Sorge, dass die Bank die mit statistischen Verfahren ermittelten Risiken aus den identifizierten Risikoarten auch tragen kann. Da die Risikoberechnungen auf bestimmten Konfidenzintervallen beruhen, gibt es eine Restwahrscheinlichkeit, dass die eingetretenen Risiken höher ausfallen. Die statistisch ermittelten Risikowerte werden je (monetärer) Risikoart limitiert und es wird sichergestellt, dass die um einen Puffer reduzierte Risikodeckungsmasse mindestens der Summe dieser Limite entspricht.

Die hierbei zugrunde liegenden Annahmen werden ebenso wie die entsprechenden Limite regelmäßig, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls durch Vorstandsbeschluss angepasst.

Die Risikotragfähigkeit gilt als gegeben, wenn die Summe der auf ein einheitliches Wahrscheinlichkeitsniveau von 99,9 Prozent bei einer Haltedauer von einem Jahr umgerechneten Risikowerte für die einzelnen Risikoarten die um einen Puffer verminderte Risikodeckungsmasse nicht übersteigt. Abgerundet wird die Bewertung der Gesamtrisikolage durch die Beurteilung der Ergebnisse verschiedener Stresstests, die sowohl die Risiken aus ökonomischer als auch regulatorischer Sicht berücksichtigen. Die Risikodeckungsmasse leitet sich grundsätzlich aus dem regulatorischen Eigenkapital ab.

Bei dem in der Berlin Hyp zur Abbildung der Risikotragfähigkeit umgesetzten Konzept handelt es sich um ein ökonomisches

Kapitalkonzept, das einer ständigen Weiterentwicklung unterliegt. Aufgrund des gewählten Liquidationsansatzes beim Risikotragfähigkeitsmodell müssen Anpassungen an Positionen vorgenommen werden, die im Insolvenzfall nicht oder nur teilweise zur Verfügung stehen. So wird das Nachrangkapital bei einer noch ausstehenden Restlaufzeit von über einem Jahr sowie unterjährig gebildete Reserven nach § 340f HGB (soweit sie nicht zweckgebunden sind) und § 340g HGB voll zur Anrechnung gebracht. Reduzierend auf die Risikodeckungsmasse wirken Abzugsposten (u. a. stille Lasten aus vermiedenen Abschreibungen des Anlagevermögens) sowie gegebenenfalls eingetretene oder geplante Verluste. Die Bank hat einen Puffer in Abhängigkeit von der Größe der Risikodeckungsmasse definiert, der stets frei bleiben soll und daher nicht durch Limite belegt werden darf (Risikotoleranz).

Im Restrisiko werden die nicht mehr als wesentliche Risiken eingestuft Immobilienrisiken und Anteilseignerrisiken sowie die Modellrisiken zusammengefasst. Das Preisrisiko im Liquiditätsrisiko ist ein als wesentlich eingestuftes Risiko und wird im „Restrisiko“ ausgewiesen.

Die Risikotragfähigkeit der Bank war im Jahr 2017 durchgängig sowohl nach den internen Maßstäben als auch aus regulatorischer Sicht mit ausreichendem Freiraum gegeben.

Im Rahmen des jährlich stattfindenden Planungsprozesses werden sowohl die sich aus dem geplanten Geschäftsverlauf ergebenden Änderungen auf die Risikopositionen als auch die Risikodeckungsmasse betrachtet. Die Ergebnisse fließen z. B. in die Planung von Kapitalmaßnahmen ein.

Ergänzend zu den oben genannten Analysen werden sowohl außergewöhnliche volkswirtschaftliche Entwicklungen als auch institutsindividuelle Ereignisse mittels Stresstests für die Risikoarten Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditätsrisiko und operationelle Risiken untersucht. Ziel ist es u. a., die monetären Risikoarten zu einem gestressten Gesamtrisiko zusammenzuführen und Auswirkungen auf das regulatorische und ökonomische Kapital aufzuzeigen.

Details zur Risikotragfähigkeit per 31. Dezember 2017 sind im Kapitel „Gesamtaussage zur Risikolage“ wiedergegeben.

**Risikomanagementsystem in den einzelnen Risikoarten**

**Adressrisiken**

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlusts oder entgangenen Gewinns aufgrund der Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners sowie der Gefahr des Werteverfalls bei den der Bank überlassenen Sicherheiten. Diese Risikoart ist das dominante Risiko in der Berlin Hyp. Das Adressenausfallrisiko wird auf Ebene einzelner Geschäftspartner und auf Ebene des gesamten Portfolios gemanagt. Das Beteiligungsrisiko (Anteilseignerrisiko) wird als nichtwesentliches Risiko eingestuft.

**Einzelengagementebene**

Effiziente Kreditprozesse bilden die Grundlage für ein adäquates Risikomanagement der Adressenausfallrisiken. Dieses wird gewährleistet durch eine Kreditkompetenzordnung sowie durch definierte Prozesse und Schnittstellen von der Akquisition über die Kreditneugewährung bis zur Kreditrückzahlung (enge Verzahnung von Akquisition und Marktfolgebereich). Die Kreditprozesse sind in den Regelwerken der Bank schriftlich fixiert. Sie werden von der Revision regelmäßig geprüft und unterliegen auch auf dieser Grundlage einer ständigen Qualitätsanalyse.

Der Risikogehalt auf Einzelkreditnehmerebene wird mit einer regelmäßigen Analyse der Kreditwürdigkeit verifiziert. Kern der Risikobewertung sind aufsichtlich zugelassene Ratingverfahren, die schuldner- und geschäftsspezifische Merk-

male berücksichtigen. Die Preisgestaltung sowie die Kreditentscheidung orientieren sich unter Würdigung der Sicherheiten an dem Rating. Bei Immobilienfinanzierungen wird überwiegend das SparkassenImmobilien-geschäftsRating (SIR) sowie das Verfahren für Internationale Gewerbliche Immobilienfinanzierungen (ICRE) verwendet. Daneben kommen weitere, gemeinsam mit anderen Landesbanken für spezifische Kundengruppen entwickelte Ratingverfahren zur Anwendung. Diese Verfahren betreffen insbesondere das Kapitalmarktgeschäft und hier vor allem das Versicherungsrating, das Bankenrating, das Rating für internationale Gebietskörperschaften und das Corporate Rating.

Die eingesetzten Ratingverfahren sind im Rahmen der Zulassungsprüfung durch die Bankenaufsicht abgenommen worden. Die Qualitätssicherung, nebst Validierung und Backtesting der Ratingverfahren, obliegt dem Bereich Risikocontrolling in Zusammenarbeit mit der entsprechenden Abteilung in der Berliner Sparkasse. Die Weiterentwicklung und Pflege erfolgt durch die Sparkassen Rating und Risikosysteme GmbH (S Rating) und RSU Rating Service Unit GmbH & Co. KG. In den relevanten Arbeitskreisen und Gremien ist die Berlin Hyp selbst und über die Berliner Sparkasse vertreten.

Auf Basis der Ratingklassensystematik lässt sich das Adressenausfallrisiko in Performing Loans (Ratingklassen 1 bis 15) und Nonperforming Loans (Ratingklassen 16 bis 18) unterteilen.

Der Anteil der Nonperforming Loans am Gesamtportfolio wurde gegenüber dem Vorjahr auf 1,2 Prozent reduziert und befindet sich damit weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Nonperforming Loans sind durch Sicherheiten und Wertberichtigungen nahezu vollständig abgeschirmt.

Grundsätzlich unterliegen alle Kreditengagements einer jährlichen Wiedervorlage sowie die bestellten Kreditsicherheiten einer turnusmäßigen Überprüfung.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Prozess der Wertermittlung von Immobilien und Portfolios. Die Bewertung erfolgt dabei regelmäßig durch zertifizierte Gutachter eines unabhängigen Bereichs der Bank oder in dessen Auftrag durch externe zertifizierte und unabhängige Gutachter.

Um rechtzeitig Kreditengagements zu identifizieren, bei denen sich erhöhte Risiken abzeichnen, setzt die Berlin Hyp Frühwarnverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten ein. Neben der Ermittlung quantitativer Frühwarnindikatoren für ein automatisiertes Frühwarnverfahren kommen insbesondere qualitative Indikatoren im Rahmen der regelmäßigen Kreditüberwachung zum Einsatz. Das automatisierte Frühwarnverfahren greift dabei in unterschiedlichen Ausprägungen insbesondere die Kriterien Verschlechterung der Ratingnoten, Zins- und Tilgungsrückstand sowie die Verschlechterung der Schuldendienstdeckungsquote auf. Weitere Parameter betreffen den Loan-to-Value sowie das Auslaufen eines Mietvertrags beziehungsweise der Zinsfestschreibung.

Quartalsweise finden Frühwarnrunden unter Beteiligung der Bereiche Vertrieb, Kredit und Risikobetreuung statt, in denen der Risikogehalt der identifizierten Kreditengagements gesondert besprochen und gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt werden.

Gefährdete Immobilienkreditengagements werden in die Risikobetreuung überführt. Hier sind Kompetenzen für die Bildung von Wertberichtigungen gebündelt, wobei ab einer bestimmten Größenordnung vorgesehen ist, dass Beschlüsse durch den Gesamtvorstand getroffen werden.

Wertberichtigungen werden in der Höhe gebildet, in der der ausstehende Kreditbetrag nach Abzug vorhandener Sicherheiten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zurückgezahlt werden

kann. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Sicherheitenwerte in Abhängigkeit der für notwendig erachteten Maßnahmen.

Zum Kapitalmarktgeschäft gehört im Wesentlichen das Wertpapier- und Kommunaldarlehensportfolio. Ferner bestehen Kontrahentenrisiken aus dem Derivategeschäft. Im Kapitalmarktgeschäft wurde auch 2017 mit dem Ziel weiterer Risikoreduzierung das Neugeschäft in Wertpapieren eingeschränkt. Generell sind Neugeschäfte nur mit Adressen guter Bonität im Rahmen einer eng definierten Investmentstrategie möglich. Das bestehende Kapitalmarkt-Exposure wird turnusmäßig an den Vorstand und Aufsichtsrat nach Ländern und Ratingklassen gegliedert berichtet.

Derivate werden nicht nur mit Kapitalmarktadressen sondern auch mit Immobilienkunden im Rahmen der Finanzierung von Objekten abgeschlossen. Kontrahentenrisiken sind im Interbankengeschäft grundsätzlich durch Collaterals abgesichert. Im Geschäft mit Immobilienkunden dienen die bestellten Grundpfandrechte für das Grundgeschäft in der Regel durch weite Sicherungszweckerklärungen auch für das Derivat.

Frühwarnindikatoren stellen die tägliche risikoorientierte Kommunikation in Bezug auf Kapitalmarktadressen sicher sowie Startpunkte für das etwaige Ableiten von Maßnahmen in der Gesamtbank dar. Nach wie vor ist die Berlin Hyp nicht in strukturierten Titeln investiert.

**NPL-Ratio gemäß FinRep in %**

— Performing Loans  
— Nonperforming Loans



### Portfolioebene

Neben der Risikoüberwachung auf Einzelkreditnehmerebene untersucht die Berlin Hyp die Kreditrisiken für das gesamte Portfolio.

Das Kreditportfoliomodell simuliert potenzielle Kreditnehmer-, Emittenten-, Kontrahenten- und Länderausfälle sowie Wertänderungen durch Ratingmigrationen in einem einjährigen Betrachtungszeitraum auf Basis von:

- Exposure-Daten (Inanspruchnahmen, extern zugesagte Limite)
- Sicherheitenwerten
- Kreditnehmer-, Emittenten-, Kontrahenten-Ausfallwahrscheinlichkeiten
- Länder-Ausfallwahrscheinlichkeiten
- Branchen-Korrelationen und -Volatilitäten
- Länder-Korrelationen
- Erlösquoten zur Bestimmung zu erwartender Sicherheitenerlöse
- Einbringungsquoten zur Bewertung unbesicherter Kreditanteile
- Quoten zur Bewertung noch nicht gezogener, extern zugesagter Limite.

Unter der Annahme, dass sich die Risikostruktur des Portfolios nicht grundlegend ändert (Constant Level of Risk, Geschäftsführungsansatz), lässt die ermittelte Kreditverlustverteilung Aussagen über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Kreditverlusten im folgenden Jahr zu. Aus der Kreditverlustverteilung lassen sich die Risikokennzahlen (Expected Loss, Credit Value at Risk und Unexpected Loss) ermitteln. Die Adressenausfallrisikosteuerung basiert auf Portfolioebene auf dem Unexpected Loss.

Die Berlin Hyp hat eine Limitierung des Adressenausfallrisikos vorgenommen. Sie lässt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der BSK täglich die Risikokennzahlen ermitteln. Das Monitoring der Risikokennzahlen erfolgt durch das Risikocontrolling. Hier werden Abweichungsanalysen sowie die Limitüberwachung durchgeführt. Die Auslastung der Limitierung auf Portfolioebene wird täglich überwacht und wöchentlich berichtet. Die Berlin Hyp hat Prozesse und Handlungsoptionen für das Überschreiten der Vorwarnstufe (90 Prozent des Kreditlimits) und Limitüberschreitungen definiert.

Das Limit wird mindestens einmal jährlich überprüft, ggf. angepasst und ggf. durch den Vorstand beschlossen. Zum 31. Dezember 2017 betrug die Auslastung 488 Mio. € und das Limit 700 Mio. €.

Die Methodenhoheit sowie Validierung für das Credit Value at Risk Model wird unter Berücksichtigung der Belange der Berlin Hyp auf Gruppenebene wahrgenommen. Prüfungen der internen Revision oder externer Prüfer werden ebenso auf Gruppenebene vorgenommen. Verarbeitung und Controlling der Simulationsergebnisse werden im Kreditrisikocontrolling geprüft.

Im Rahmen des Kreditportfoliomodells werden Stresstests vorgenommen, die Veränderungen eines Kreditportfolios unter der Annahme extremer Szenarien simulieren, um die finanzielle Stabilität eines Instituts gegenüber makroökonomischen Krisen zu überprüfen. Die Definition der Szenarien sowie deren

### Entwicklung des CVaR in 2017

in Mio. €



Parametrisierung basiert auf dem Gesamtbankstresskonzept der Landesbank Berlin Holding, welches im Einklang mit den Anforderungen der MaRisk steht.

Zum 31. Dezember 2017 betrug die ausgewiesene und im Folgenden dargestellte Risikoberichtsmenge der Berlin Hyp 28,4 Mrd. €. Die Ableitung aus den Bilanz-Aktiva stellt sich wie folgt dar:

### Überleitung der bilanzierten Aktiva zur Risikoberichtsmenge per 31. Dezember 2017 in Mrd. €



Wesentliche Abweichungen zur bilanziellen Darstellung sind begründet durch:

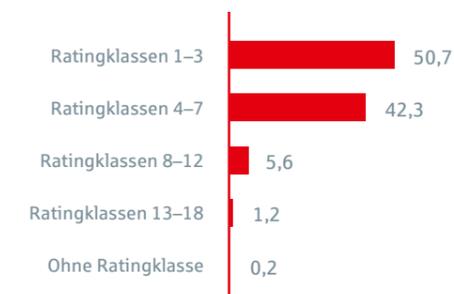
- Anrechnung von außerbilanziellen Geschäften in Form von Auszahlungsverpflichtungen und Avalen
- Berücksichtigung von Kundenderivaten mit dem Kreditäquivalenzbetrag
- Hinzurechnung von Wertberichtigungen.

Die Risikoberichtsmenge untergliedert sich in Hypothekenkredite i. H. v. 23,0 Mrd. € sowie Wertpapiere und Kommunaldarlehen i. H. v. 5,4 Mrd. €. In ihrem quartalsweisen Risikobericht würdigt die Berlin Hyp insbesondere das Adressenausfallrisiko aus dem Hypothekenkreditgeschäft.

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Ratings, Kundengruppen, Regionen und Objektarten stellt sich wie folgt dar:

### Ratingklassen

in %

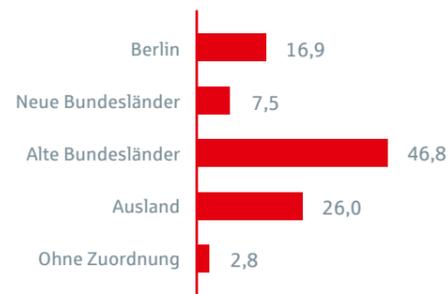


### Kundengruppen

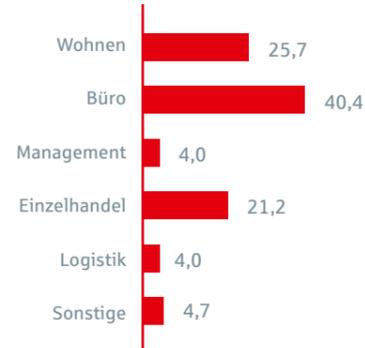
in %



### Regionen in %



### Objektarten in %



#### Länder- und Transferrisiken

Länder- und Transferrisiken werden über mindestens jährlich überprüfte, überwiegend volumenbasierte Länderlimite begrenzt. Die Limite werden unter Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Informationen und des Klumpenkonzepts (Konzept zur Begrenzung von Risikokonzentrationen) festgelegt und vom Vorstand beschlossen. Länderrisiken werden im Rahmen von Neugeschäftsaktivitäten nur in Ländern mit guter bis sehr guter Bonität eingegangen. Die Bildung von Länderwertberichtigungen für Transferrisiken war daher wie auch im Vorjahr nicht erforderlich. Die Zuordnung der einzelnen Exposures erfolgt bei objektbesicherten Engagements nach der Lage des Objekts und in allen anderen Fällen nach dem Sitz des Geschäftspartners.

Engagements in von der Staats- und Schuldenkrise besonders betroffenen Ländern wurden 2017 nicht getätigt.

#### Marktpreisrisiken

Die Berlin Hyp ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Als Pfandbriefbank übernimmt die Berlin Hyp Marktpreisrisiken im Wesentlichen in Form von Zins- und Spreadänderungsrisiken. Die Bank führt entsprechend ihrer Risikostrategie aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft bis auf Spitzenbeträge keine offenen Währungspositionen. Die Refinanzierung von Hypothekengeschäften in Fremdwährung erfolgt grundsätzlich durch direkt zuordenbare Sicherungsgeschäfte. Aktienkursrisiken geht die Bank nicht ein.

Das kontrollierte Eingehen von Marktpreisrisiken erfolgt unter Berücksichtigung verschiedenster Risiko- und Ergebniskennzahlen. Das Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der Limite grundsätzlich mithilfe von Swaps, Swaptions sowie Wertpapieren gesteuert. Zur Darstellung, in welcher Form Derivate als Sicherungsinstrumente eingesetzt werden, wird auf den Abschnitt „Derivate“ im Anhang verwiesen.

Zur Messung des Zinsänderungsrisikos setzt die Berlin Hyp eine Kombination aus Risikosensitivitäten, dem Value at Risk-Ansatz und weiteren Stresstests ein. Für Marktpreisrisiken wird auf Basis eines Varianz-Kovarianz-Ansatzes ein Value at Risk mit einer Haltedauer von zehn Handelstagen sowie eines Konfidenzniveaus von 99,0 Prozent ermittelt, welcher lineare und nichtlineare Risiken inklusive Volatilitätsrisiken berücksichtigt. Der Value at Risk berücksichtigt neben allgemeinen Zinsänderungsrisiken auch Risiken aus der Veränderung bonitätsbedingter Auf- bzw. Abschläge (Credit Spread-Risiken) sowie auch die Zinsänderungsrisiken aus den Pensionsverbindlichkeiten der Bank.

Die Bank ermittelt einen Risikoeffizienten, mit dem Gesamtbankwertänderungen in Relation zu den Eigenmitteln bei einem Zins-Shift von +/- 200 Basispunkten errechnet werden. In den Stressszenarien für das Marktpreisrisiko sind auch diverse nichtparallele Zinsschocks sowie eine Zinsüberschusssimulation enthalten.

Der Value at Risk und der Risikoeffizient sind limitiert. Die barwertige Ergebnisentwicklung sowie die Veränderung des Zinsüberschusses bei Anwendung von sechs aufsichtsrechtlich vorgegebenen IRRBB-Zinsszenarien sind mit Warnmarken versehen. Den Limiten sind jeweils Schwellenwerte vorgelagert. Die Inanspruchnahme des Marktpreisrisikos lag im gesamten Jahresverlauf 2017 deutlich unterhalb des VaR-Limits. Per Berichtstichtag betrug die Auslastung 7 Mio. € und das Limit 55 Mio. €.

### Entwicklung des VaR 2017 in Mio. €



Es erfolgt eine tägliche Berichterstattung über die Marktpreisrisiken an den Vorstand. Diese umfasst u. a. Angaben zu Basis Point Values für die gesamte zinstragende Position, den Risikoeffizienten, die Value at Risk-Auslastung sowie barwertige Ergebnisanalysen. Werden Warnschwellen oder Limite erreicht oder überschritten, löst dies Kommunikations- und Entscheidungsprozesse aus.

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung an die Geschäftsleitung werden Backtesting-Ergebnisse kommentiert. Aus den Ergebnissen der Backtestings ergaben sich 2017 keine Hinweise auf eine unzureichende Modellgüte.

Periodisch erfolgt im Rahmen der monatlichen und quartalsweisen Reports die Berichterstattung zu den Ergebnissen aus Stresstests. Diese Szenarien enthalten außer fiktiven, aber für möglich gehaltenen Zinsveränderungen auch die Ergebnisse aus historischen, tatsächlich erfolgten Zinsentwicklungen. Neben Modifikationen in den Zinskurven werden mittels Stresssimulationen auch die Auswirkungen veränderter Credit Spreads auf den Barwert untersucht. Neben einer Darstellung der barwertigen Auswirkungen dieser Szenarien wird zusätzlich die Auswirkung von sechs IRRBB-Zinsszenarien auf den Zinsüberschuss ausgewiesen.

Teil der Analysen zum Zinsänderungsrisiko ist auch die Frage der Auswirkungen einer langandauernden Niedrigzinsphase. Die Berlin Hyp refinanziert sich im Wesentlichen am Kapitalmarkt mittels besicherter und unbesicherter Wertpapiere. Die Kosten dieser Refinanzierung werden grundsätzlich im Rahmen des jeweiligen Einstands an die Kunden weitergegeben. Insofern hat das Niedrigzinsumfeld keinen

direkten Einfluss auf das Kreditgeschäft. Trotzdem bestehen langfristig Ertragsrisiken auf Grund einer niedrigeren Eigenkapitalverzinsung sowie aus der Bewertung von langfristigen Rückstellungen. Diesen Risiken wird im Rahmen des Planungsprozesses Rechnung getragen.

#### Liquiditätsrisiken

Die Berlin Hyp definiert das Liquiditätsrisiko als das Risiko, dass den gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann. Das Liquiditätsrisiko ist für die Berlin Hyp ein wesentliches Risiko. Es wird zwischen Beschaffungs-, Fristen- und Preisrisiko unterschieden.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagementsystems erfolgt auf Basis einer Liquiditätsablaufbilanz die Analyse der aktuellen Liquiditätssituation der Bank.

Das Beschaffungsrisiko (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) stellt das Risiko dar, dass die Berlin Hyp ihren kurzfristig fälligen offenen Zahlungsverpflichtungen (Refinanzierungssalden) in den nächsten 30 Tagen bei Wegfall des Zugangs zum unbesicherten Geldmarkt nicht mehr nachkommen kann. Es soll sichergestellt werden, dass die Bank innerhalb der nächsten 30 Tage alle fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Täglich wird das Beschaffungsrisiko berichtet und die Einhaltung des Puffers überwacht, der auch unter Stressbedingungen eingehalten werden soll.

Da sich die Bank als kapitalmarktorientiertes Institut im Sinne der MaRisk einstuft, wird täglich kontrolliert, ob die Liquidität auch unter den definierten Bedingungen der MaRisk (BTR 3.2) für die Dauer von sieben beziehungsweise 30 Tagen gewährleistet ist.

Darüber hinaus erfolgt durch die Landesbank Berlin Holding für die Gruppe und die Institute eine weitere Überwachung des kurzfristigen Liquiditätsrisikos für die nächsten 30 Tage auf Grundlage der LCR. Hierbei handelt es sich um eine Kennzahl, die spezifizierte frei verfügbare Wertpapierbestände gegen die Nettoliquiditätsabflüsse der nächsten 30 Tage unter Anwendung eines vorgegebenen Stressszenarios stellt. Zusätzlich wird eine auf die Spezifika des Instituts angepasste LCR, die sogenannte Bank LCR (BLCR) täglich ermittelt. Das Minimum, das sich innerhalb der nächsten 30 Tage aus der aufsichtsrechtlichen LCR und der Bank LCR ergibt, bildet die interne Kennziffer für das kurzfristige Liquiditätsrisiko (KLR) und ist limitiert. Somit stellt die Einhaltung der internen KLR-Kennziffer stets auch die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen für die LCR sicher.

Für die LCR galt 2017 eine Mindestquote von 80 Prozent. Die Anforderung erhöht sich zum 1. Januar 2018 auf 100 Prozent. Die interne Steuerung der LCR erfolgt mit einer Zielquote von mindestens 120 Prozent. Per Stichtag 31. Dezember 2017 betrug die LCR-Kennziffer 183 Prozent und lag somit deutlich über der geltenden Mindestquote. Das beschlossene Limit und die Vorwarnstufe für die KLR-Kennziffer liegt mit 100 Prozent bzw. 120 Prozent teils oberhalb der aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der aufsichtsrechtlichen LCR jeweils zum Monatsletzten:

Der deutliche Anstieg der LCR per Ende Februar ist insbesondere auf einen vergleichsweise hohen Betrag an fälligen aktivischen Termingeldern im März in Verbindung mit einem gestiegenen Volumen an verfügbaren hochliquiden Aktiva zurückzuführen.

Das Fristenrisiko (Refinanzierungsrisiko) beschreibt das Risiko, dass die Bank fällige, ursprünglich mittel- und längerfristige Refinanzierungsmittel, denen keine entsprechende Aktivfälligkeit entgegensteht, aufgrund von Bonitätsbedingungen und/oder aus marktbedingten Gründen nur noch kurzfristig verlängern kann. Das Risiko schließt sich in Bezug auf die Fristigkeit an das Beschaffungsrisiko an und umfasst den Zeitraum von 31 Tagen bis ein Jahr. Die Limitierung ist so gewählt, dass die Bank alle im Betrachtungszeitraum fälligen mittel- und langfristigen Refinanzierungsmittel auf Basis der bestehenden Liquiditätsreserve zurückzahlen kann. Das Fristenrisiko und die Einhaltung der Limite werden monatlich im Vorstand diskutiert und im Rahmen des Risikoberichts quartalsweise dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gegeben.

Zudem erfolgt eine Überwachung des Liquiditätsrisikos für die nächsten zwölf Monate durch die Landesbank Berlin Holding für die Gruppe und die Institute. Die Grundlage hierfür bildet das Refinanzierungsrisiko, das täglich ermittelt und berichtet wird. Es basiert methodisch auf der aufsichtsrechtlichen NSFR, verwendet jedoch teils hiervon abweichende, interne Gewichte. Das beschlossene Limit und die Vorwarnstufe betragen 100 Prozent bzw.

105 Prozent. Das Refinanzierungsrisiko für die Berlin Hyp lag per Stichtag 31. Dezember 2017 bei 144 Prozent.

Das Preisrisiko erfasst das Risiko, dass die Bank bei Inkongruenzen zwischen den Kapitalfälligkeiten in den nächsten zwölf Monaten Anschlussrefinanzierungen nur auf Grundlage verschlechterter Refinanzierungsspreads durchführen kann. Das Preisrisiko wird im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts berücksichtigt und ist limitiert. Zum 31. Dezember 2017 beträgt es 12 Mio. €.

Ergänzend zu der Überwachung der Liquiditätsrisikolimite wird darüber hinaus monatlich im Vorstand über die Konzentration der besicherten und der unbesicherten Geldmarktrefinanzierung auf einzelne Adressen berichtet.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt unter Einhaltung ökonomischer Limite/Warnschwellen. Die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben stellt eine zwingende Nebenbedingung dar. Eine Unterschreitung einer Warnschwelle beziehungsweise eines Limitwerts löst Mitteilungen und gegebenenfalls Maßnahmen aus. Weiterhin war das Liquiditätsrisiko im Jahr 2017 gemäß der Liquiditätsverordnung aufsichtsrechtlich limitiert. Die Liquiditätskennzahl musste entsprechend den aufsichtsrechtlichen Vorgaben mindestens 1,0 betragen. Im Geschäftsjahr lag die Liquiditätskennzahl jederzeit über der internen Limitierung von 1,15. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Kennzahl jeweils zum Monatsletzten:

Das Marktliquiditätsrisiko wird über einen freien Wertpapierbestand, der nahezu ausschließlich aus EZB-fähigen Wertpapieren besteht, gesteuert. Der Liquiditätspuffer besteht aus diversifizierten und hochwertigen Vermögenswerten der verschiedenen Kategorien gemäß den Regelungen der CRR. Die Bank nimmt grundsätzlich keine Neuengagements in unzureichend liquiden Märkten vor.

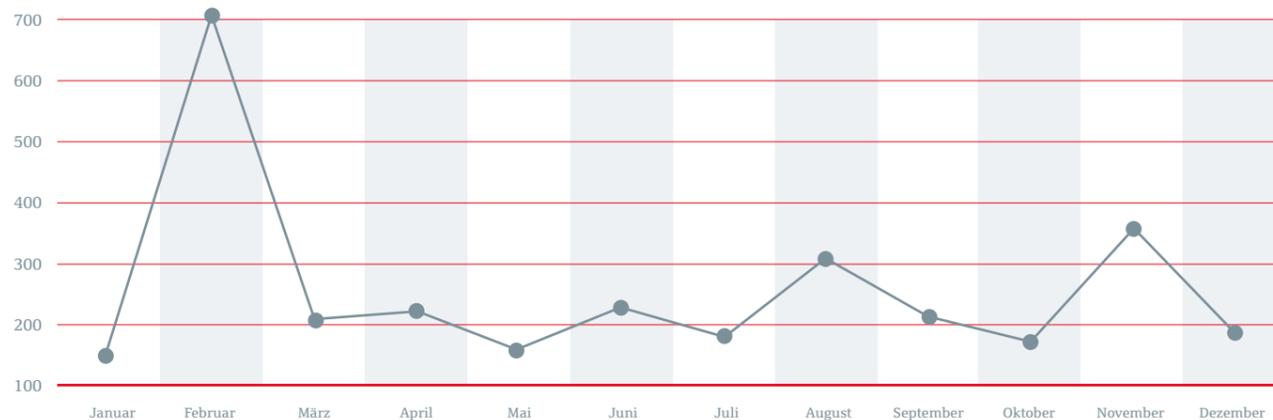
Das Treasury der Berlin Hyp erstellt monatliche Prognosen zur Liquiditätsentwicklung für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten. Die unterstellten Prämissen werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Bank bedient sich bei der Refinanzierung einer breiten Palette von Instrumenten. Im Geldmarktbereich sind dies besicherte und unbesicherte Geldaufnahmen, die sowohl bilateral als auch im Fall von Repo-Geschäften über die Eurex abgeschlossen werden. Darüber hinaus beteiligt sich die Bank punktuell an den Offenmarktgeschäften der EZB.

Im Kapitalmarktbereich erfolgt die Geldaufnahme über Pfandbriefe sowie über unbesicherte Refinanzierungen. Dies erfolgt sowohl über Privatplatzierungen als auch über die Emission von Anleihen im Benchmarkformat. Eine Darstellung zur Entwicklung der Refinanzierungsstruktur befindet sich in den Erläuterungen zur Finanzlage im Wirtschaftsbericht.

### Entwicklung der LCR 2017

in %



### Entwicklung der Liquiditätskennziffer 2017



**Anteilseignerrisiken**

Zusätzlich zu der im Bestand befindlichen 100-prozentigen Beteiligung an der Berlin Hyp Immobilien GmbH, einer nicht mehr aktiven Gesellschaft, die sich neben eigener Maklertätigkeit auch mit der Vermarktung von Immobilien befasste, hat die Bank im Berichtsjahr eine Minderheitsbeteiligung an einer regulierten Plattform für Projektentwickler und Investoren von gewerblichen Immobilien mit Sitz in London erworben. Das unternehmerische Risiko sowie das mit der Beteiligung einhergehende Währungsrisiko werden im Rahmen des Anteilseignerrisikos berücksichtigt.

**Operationelle Risiken**

Das operationelle Risiko wird gemäß CRR definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse eintreten. Diese Definition schließt neben den betrieblichen Risiken auch rechtliche Risiken ein, beinhaltet jedoch nicht die strategischen Risiken und die Reputationsrisiken. Es ist ein wesentliches Risiko.

Das Management operationeller Risiken ist konzernweit einheitlich geregelt. Die Berlin Hyp hat für das OpRisk-Komitee im Konzern einen OpRisk-Beauftragten hinsichtlich der Schnittstellenfunktion zum Konzern der Landesbank Berlin Holding ernannt. Gemeinsam mit dem Konzern hat die Berlin Hyp die Genehmigung für ein internes OpRisk-Modell (Advanced Measurement Approach = AMA-Modell) durch die Aufsicht erhalten, mit welchem die regulatorische Eigenkapitalanforderung gemessen beziehungsweise bestimmt wird.

Das Modell wird regelmäßig validiert und die Modellannahmen werden im Wesentlichen bestätigt. Alle Modellverletzungen werden als unkritisch, plausibel oder materiell geringfügig erkannt, es sind jeweils weiterführende Maßnahmen zur Verbesserung der Ergebnisse formuliert.

Für einen systematischen und konsistenten Prozess mit den Sequenzen Identifikation, Bewertung, Überwachung sowie Steuerung operationeller Risiken ist der Vorstand der Berlin Hyp zuständig. Der Vorstand bestätigt die Richtigkeit der abgestimmten Risikogrößen (Self-Assessment und Szenario-Bewertungen) zum einen im quartalsweisen Risikobericht, zum anderen halbjährlich

durch Kenntnisnahme des entsprechenden halbjährlichen OpRisk-Reports. Bei Eintritt außerordentlicher Ereignisse, insbesondere bei wesentlichen Schadensfällen, erfolgt ein Ad-hoc-Reporting.

Die Gesamtverantwortung für die operative Durchführung und Überwachung der OpRisk-Ergebnisse und -Entwicklungen ist auf den Bereichsleiter Risikocontrolling übertragen. Das Management operationeller Risiken erfolgt u. a. in Abstimmung mit den einzelnen Fachbereichen. Die Verantwortung umfasst insbesondere auch die Initiierung und Umsetzung von Gegenmaßnahmen, die Einführung geeigneter interner Verfahren und Maßnahmen sowie den Abschluss von Versicherungen. Ziel der Berlin Hyp ist eine Minimierung der operationellen Risiken unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Zur effizienten Steuerung der operationellen Risiken werden verschiedene Instrumente angewendet. Diese umfassen unter anderem:

- Self-Assessment nach dem Bottom-up-Ansatz (qualitative OpRisk-Inventur)
- Szenarioanalysen zur Bestimmung des Verlustpotenzials (quantitative OpRisk-Inventur)
- Schadensfallsammlung (intern/extern) als Basis für statistische Auswertungen zur Risikobewertung (aktuarieller Ansatz: Loss Distribution Approach) und für die Definition geschäftsfeldspezifischer Szenarien für die Szenarioanalysen
- Frühwarnsystem (Erfassung und Überwachung von Risikoindikatoren)
- Maßnahmencontrolling (Erfassung und Überwachung von Maßnahmen)
- Risikotransfer durch Versicherungsschutz

Die Berlin Hyp hat gemäß § 25a und § 25h KWG sowie den einschlägigen Rundschreiben der Bankenaufsicht angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen zu schaffen und zu aktualisieren. Um dies zu gewährleisten, stehen der Berlin Hyp ein Geldwäschebeauftragter sowie vier Mitarbeiter als Ansprechpartner zur Verfügung. Über das Gefährdungspotenzial der Bank wird der Vorstand einmal jährlich in Form einer Gefährdungsanalyse unterrichtet. Im Rahmen der Gefährdungsanalyse 2016 kam der Geldwäschebeauftragte zu dem Ergebnis, dass das Risiko der Gefährdung durch Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstige strafbare

Handlungen als „mittel“ einzustufen ist. Nach dem Eingreifen risikominimierender Maßnahmen reduziert sich das Risiko auf „gering“.

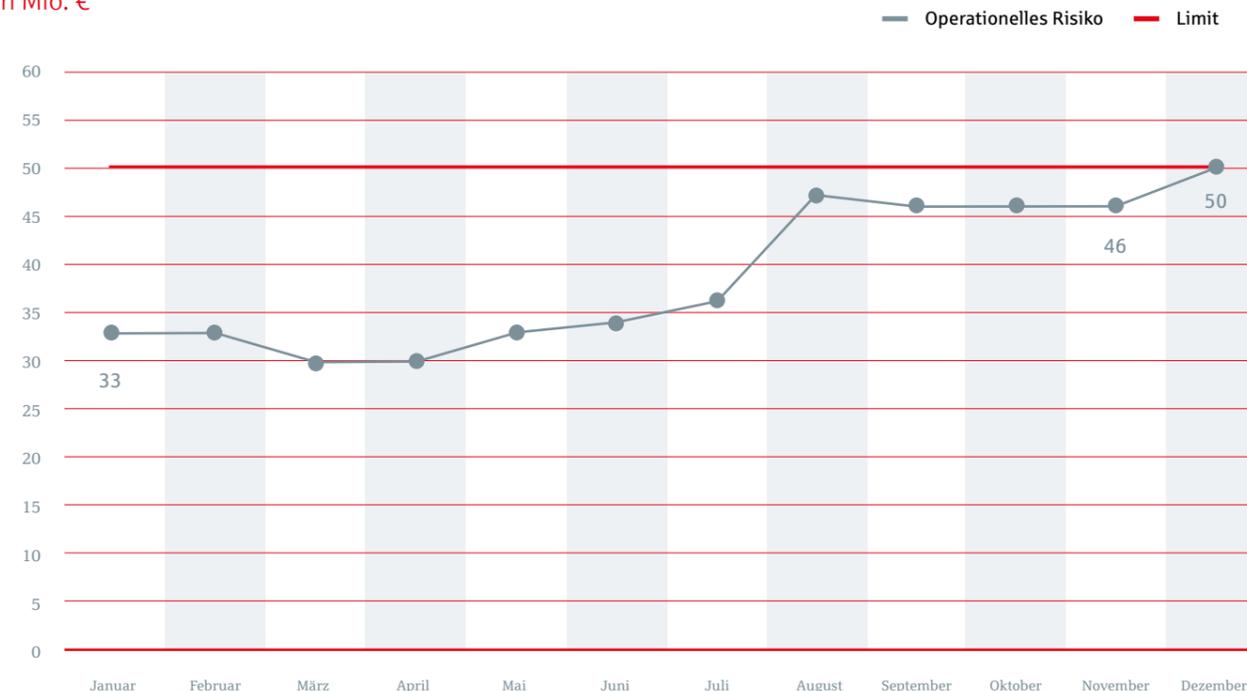
Der Vorstand der Berlin Hyp beschließt im Rahmen der aus der Risikotragfähigkeit der Berlin Hyp abgeleiteten Gesamtrisikoeinschätzung Limite für operationelle Risiken, die sich an dem Gruppenvorschlag orientieren, diesen aber nicht überschreiten.

Die Bank beteiligt sich an einem Datenkonsortium zur Sammlung von OpRisk-Schäden. Diese Erweiterung der Datenbasis durch externe Schäden ist verpflichtender Bestandteil des in der Bank angewendeten fortgeschrittenen Messansatzes (AMA).

Das Limit ist aktuell mit 50 Mio. € festgelegt. Vorwarnstufen sind nicht definiert. Die monatliche Auslastung des Limits ist in der folgenden Darstellung für das Jahr 2017 dargestellt:

Für den Fall außergewöhnlicher Ereignisse, welche die Gefahr weitreichender Folgen bergen (z. B. Brand- und Wasserschäden, Bombendrohungen, Explosionen, Überfälle mit Geiselnahme sowie terroristische Anschläge) wurde in der Berlin Hyp ein Krisenstab zur Bewältigung solcher Krisen aufgestellt. Die in die Zuständigkeit des Krisenstabes fallenden Situationen zeichnen sich durch die Notwendigkeit schneller Entscheidungen zur Abwendung bzw. Verminderung von erheblichen (Folge-)Kosten/Vermögensnachteilen aus.

**Auslastung des Limits in Mio. €**



**Systemrisiken**

Zurzeit werden keine bestandsgefährdenden Informations- oder IT-Risiken mit hohem Restrisiko (Quotienten aus Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit) erwartet.

Die Bank hat ein funktionsfähiges Informationssicherheits- und IT-Risikomanagement unter Leitung der Informationssicherheits- und IT-Risikobeauftragten für die kontinuierliche Verbesserung der Informationssicherheit unter der Beachtung der Risikosituation und zur wirksamen Risikosteuerung.

Mit dem integrierten SAP-System verfügt die Berlin Hyp über ein leistungsfähiges IT-System, das der Art und dem Umfang der geschäftlichen Aktivitäten entspricht. Die eingeführten Systeme laufen ganzjährig stabil. Mit dem SAP-System als Gesamtbanklösung verfügt die Berlin Hyp zum einen über eine durchgängig aktuelle IT-Landschaft, zum anderen wird der zunehmenden Bedeutung der Informationstechnologie als Wettbewerbsfaktor Rechnung getragen.

Eng damit verbunden ist auch ein sehr hoher Schutz gegen Systemrisiken, beispielsweise durch einen hohen Automatisierungsgrad, homogene Systemumgebungen sowie integrierte Schnittstellen, mit denen manuelle Prozessschritte so weit wie möglich vermieden werden.

Durch begleitende organisatorische Maßnahmen ist ein angemessenes Zugriffsschutzsystem implementiert, das unberechtigte oder ungewollte Zugriffe auf Datenbestände, sei es lesend oder schreibend, unterbindet. Darüber hinaus wurden angemessene Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Integrität/Authentizität der Daten und für die Verfügbarkeit der IT-Services etabliert.

Zur Absicherung gegen eventuelle Katastrophenfälle (K-Fälle) sowohl im eigenen als auch bei den Dienstleistern betriebenen Rechenzentrumsbetrieb bestehen von der Berlin Hyp gemeinsam mit ihren IT-Servicepartnern erarbeitete Regelungen. Wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen ist eine Ersatzumgebung, auf die im K-Fall schnell umgestiegen werden kann. Diese K-Fall-Absicherung wurde 2017 gemeinsam mit den IT-Servicepartnern und den nutzenden Fachbereichen überprüft.

Zur Begrenzung von IT-Risiken wurden darüber hinaus kritische Geschäftsprozesse und deren

IT-Systeme identifiziert, um durch interne Vorschriften zur Datensicherheit sowie regelmäßig aktualisierte und überprüfte Notfallverfahren als integralen Bestandteil der schriftlich fixierten Ordnung der Bank zu etablieren. Auf diese Weise wird die Funktionsfähigkeit der Geschäftsprozesse bei technischen Störungen mithilfe kurzfristig einsetzbarer Ersatzlösungen gewährleistet.

Im Rahmen des IT-Sicherheitsmanagements unter Leitung des IT-Sicherheitsbeauftragten sind weitere Maßnahmen zur Gewährleistung der IT-Sicherheit gemäß den Empfehlungen des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) umgesetzt.

**Rechtsrisiken**

Rechtsrisiken sind Risiken aus der Verletzung geltender sowie sich ändernder rechtlicher Bestimmungen, insbesondere von vertraglichen, gesetzlichen oder gerichtlich entwickelten Rechtsvorschriften. Es umfasst das Risiko von Verstößen gegen Rechtsbestimmungen aufgrund von Unkenntnis, nicht ausreichend sorgfältiger Rechtsanwendung (nachlässige Interpretation), fahrlässigem Handeln oder nicht zeitgerechter Umsetzung.

Zur Identifikation von und Vorbeugung vor Rechtsrisiken ist neben den Fachbereichen, der Compliance-Funktion und dem Risikocontrolling auch die Rechtsabteilung (Bereich Governance) verantwortlich. Die Überwachung eingetretener Rechtsrisiken gehört grundsätzlich zu den Aufgaben der Rechtsabteilung. Wesentliche Vorhaben werden unter rechtlichen Gesichtspunkten zentral abgestimmt. Zur Risikoprävention stellt die Rechtsabteilung Muster und Erläuterungen für Verträge und andere rechtlich bedeutsame Erklärungen bereit, soweit dies sinnvoll ist. Bei abweichenden oder neuartigen Regelungen ist die Einbeziehung der Rechtsabteilung verpflichtend. Soweit externe Rechtsanwaltskanzleien einbezogen werden, liegt die Steuerung grundsätzlich bei der Rechtsabteilung. Die Zuständigkeit für Arbeitsgerichtsverfahren liegt im Bereich Personal.

Falls unvorhergesehene Entwicklungen zum Nachteil der Bank eingetreten oder Fehler unterlaufen sind, wirkt die Rechtsabteilung an der Erkennung, Beseitigung und künftigen Vermeidung der Fehler mit. Ebenso wird von ihr die Prüfung und Bewertung der Vorkommnisse nach rechtlich relevanten Fakten und die Steuerung einer etwaigen Prozessführung

übernommen. Dies gilt insbesondere für die Abwehr von gegen die Bank geltend gemachten Ansprüchen. Für laufende Prozesse wurden ausreichend Rückstellungen gebildet. Über wesentliche Rechtsrisiken, die als laufende oder drohende Gerichtsverfahren der Bank qualifiziert wurden, wird dem Vorstand halbjährlich berichtet. Bei Ereignissen von besonderer Tragweite ist eine Ad-hoc-Berichterstattung vorgesehen.

**Ansprüche von Darlehensnehmern auf Erstattung von Bearbeitungsgebühren**

Der BGH hat im Jahr 2017 entschieden, dass die Vereinbarung von Bearbeitungsgebühren im Rahmen von allgemeinen Geschäftsbedingungen auch bei gewerblichen Darlehen unzulässig sei. Ein Einpreisen einer Bearbeitungsgebühr in die Zinsmarge oder eine individuelle Vereinbarung von Bearbeitungsgebühren sieht der BGH dagegen grundsätzlich als zulässig an.

Der BGH führt weiter aus, dass Rückerstattungsansprüche, die auf der Zahlung einer Bearbeitungsgebühr vor dem 1. Januar 2014 beruhen, verjährt sind. Darlehensverträge, bei denen ausländisches Recht vereinbart wurde, sind von der Rechtsprechung des BGH nicht betroffen. Da die Bank davon ausgehen muss, dass Darlehensnehmer im Inland unter Bezugnahme auf diese Rechtsprechung teilweise Erstattungsansprüche geltend machen wollen, hat sie eine Analyse der seit dem Jahr 2014 geübten Verfahrensweise bei der Vereinbarung von Bearbeitungsgebühren durchgeführt und auf dieser Grundlage eine angemessene Rückstellung gebildet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Berlin Hyp die Bearbeitungsgebühren in der Regel individuell vereinbart hat.

**Risikomanagement gemäß § 27 PfandBG**

Gemäß § 27 PfandBG muss jede Pfandbriefbank ein für das Pfandbriefgeschäft geeignetes Risikomanagementsystem einsetzen. Grundsätzlich ist das Risikomanagement der Deckungsstöcke in das Gesamtbank-Risikomanagementsystem der Berlin Hyp für Adressenausfall-, Marktpreis-, Liquiditäts-, operationelle und sonstige Risiken eingebunden. Zudem bestehen im Einklang mit aufsichtsrechtlichen Vorgaben Limite. Die Einhaltung dieser Limite wird im Rahmen des Risikomanagements der Deckungsstöcke täglich überwacht und quartalsweise in einem gesonderten Bericht dem Vorstand dargestellt.

**Gesamtaussage zur Risikolage**

Die durch die Berlin Hyp eingegangenen Risiken standen im Geschäftsjahr in einem angemessenen Verhältnis zur Risikodeckungsmasse. Per 31. Dezember 2017 betrug der Gesamtrisikobetrag (RWA) 9.151,3 Mio. €.

Die Risikodeckungsmasse zum 31. Dezember 2017 betrug 1.516,5 Mio. €.

Den Freiraum sowie die Entwicklung der Risikodeckungsmasse im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts der Berlin Hyp zeigt die folgende Abbildung:

Durch die Zusammenfassung der spezifischen Stresstests in den einzelnen Risikoarten zu mehreren risikoartenübergreifenden Gesamtbank-Stresstests lässt sich der Einfluss makroökonomischer Änderungen auf die Risikodeckungsmasse beziehungsweise auf die aufsichtsrechtlichen Kapitalquoten abschätzen.

Hierfür wurden gemäß den Anforderungen der MaRisk genügend Szenarien definiert, die auch die zwischen den einzelnen Risikoarten bestehenden Zusammenhänge der unterstellten Entwicklungen berücksichtigen.

Durch die Anwendung inverser Stresstests wird berechnet, wie stark sich die Gesamtbankszenarien mit den stärksten Auswirkungen entwickeln müssten, bis die gesamte Risikodeckungsmasse beziehungsweise die Mindestkapitalausstattung unterschritten würde.

**Sonstige Risiken**  
**Geschäftspolitische und strategische Entscheidungen**

Das strategische Risiko ist das Risiko einer Verfehlung der langfristigen Unternehmensziele infolge von fehlerhaften, unvorbereiteten oder auf falschen Annahmen beruhenden strategischen Entscheidungen. Die Steuerung des strategischen Risikos erfolgt durch den Vorstand; bestimmte Entscheidungen bedürfen zudem der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Im Berichtsjahr war die Landesbank Berlin Holding übergeordnetes Unternehmen der Gruppe und hat die strategische Federführung im Konzern wahrgenommen. Die durch den Vorstand der Landesbank Berlin Holding verabschiedete und regelmäßig aktualisierte Gesamtbankstrategie stellt die Zusammenfassung der Strategien der Konzernunternehmen dar und besteht aus dem Strategiedokument und der Planung. In der jährlichen Strategieklausur werden die langfristigen Unternehmensziele und die strategischen Rahmenbedingungen vom Vorstand festgelegt.

Die Überwachung und Steuerung der strategischen Ziele der strategischen Geschäftsfelder, Tochtergesellschaften und Bereiche erfolgen einmal jährlich anhand der definierten Zielerreichungsindikatoren und Zielwerte. Zusätzlich erfolgt eine unterjährige Überwachung ausgewählter Finanz- und Risikoziele anhand standardisierter Reports.

Die Berlin Hyp hat innerhalb der verbindlichen Konzernvorgaben die Geschäftsstrategie für ihre spezifischen Anforderungen weiter ausformuliert. Diese werden ebenfalls jährlich überprüft und dienen als weitere Grundlage für die Planung der Berlin Hyp.

**Reputationsrisiko**

Die Bank überwacht Print- und Online-Medien auch vor dem Hintergrund möglicher Reputationsrisiken. Für den Fall von negativer Berichterstattung hat die Bank einen Eskalationsprozess installiert, der eine geeignete Reaktion darauf sicherstellt. Im Jahr 2017 gab es keine Vorkommnisse in Bezug auf Reputationsrisiken.

**Personalrisiken**

**Verfügbarkeitsrisiko**

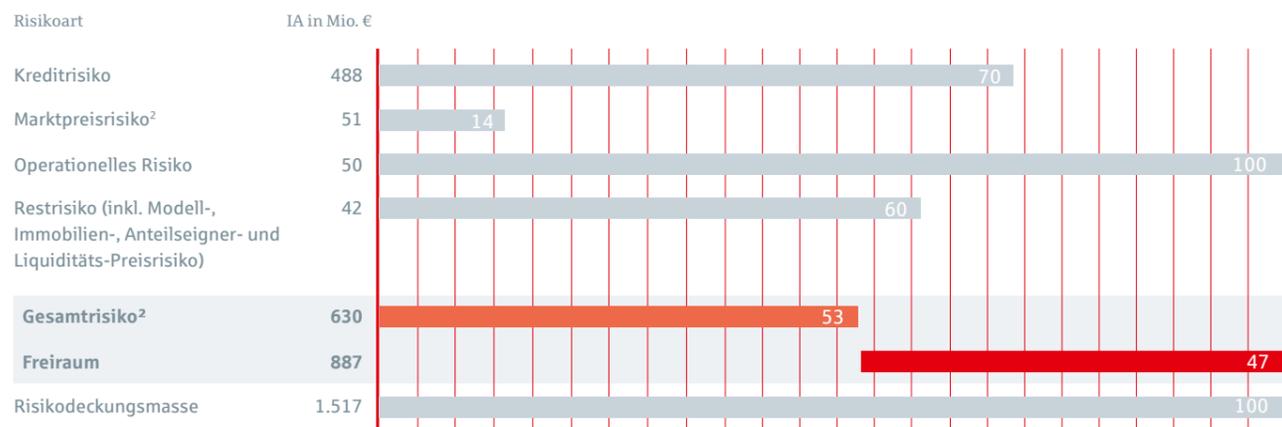
Auf der Basis der spezifischen Ziele und Anforderungen der Unternehmensbereiche erfolgt die Steuerung der quantitativen und qualitativen Personalausstattung. Auch die Berlin Hyp befindet sich im Spannungsfeld von demografischem Wandel, Fachkräftemangel, Globalisierung, Corporate Social Responsibility sowie Digitalisierung und Automatisierung.

Vor diesem Hintergrund hat die Berlin Hyp im Jahr 2017 unter externer Begleitung ein Zukunftsbild entwickelt, das die quantitative und qualitative Personalausstattung beleuchtet. So wurde im Zuge eines weiteren Projekts untersucht, welche Kompetenzen zukünftig für die Mitarbeiter, insbesondere unter Berücksichtigung der Trends „Digitalisierung“ und „Automatisierung“, relevant sein werden. Weiterhin wurden erste Schritte zur Konzeption eines ganzheitlichen und zukunftsfähigen Modells der Personalentwicklung unternommen. Dieses fokussiert sich auf die aus den zukünftigen Kompetenzen abgeleiteten individuellen Entwicklungsbedarfe der Mitarbeiter. Trotz bzw. aufgrund aller innovativen Trends darf der Mitarbeiter mit seinen individuellen Bedürfnissen nicht aus den Augen verloren werden – dies ist der Berlin Hyp ein besonderes Anliegen.

Ebenso hat die Berlin Hyp in den letzten Jahren ihre Aktivitäten im Bereich der Nachwuchskräfte intensiviert, um demografischen Entwicklungen und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel rechtzeitig begegnen zu können. Sie fokussiert sich vor allem auf die Ausbildung von Trainees und dual Studierenden und hat darüber hinaus den Einsatz von Werkstudenten und Praktikanten verstärkt. Die Präsenz der Berlin Hyp sowohl in sozialen Medien als auch auf Karrieremessen für Schüler und Studenten tragen zur Positionierung als attraktiver Arbeitgeber insbesondere bei jungen Menschen bei.

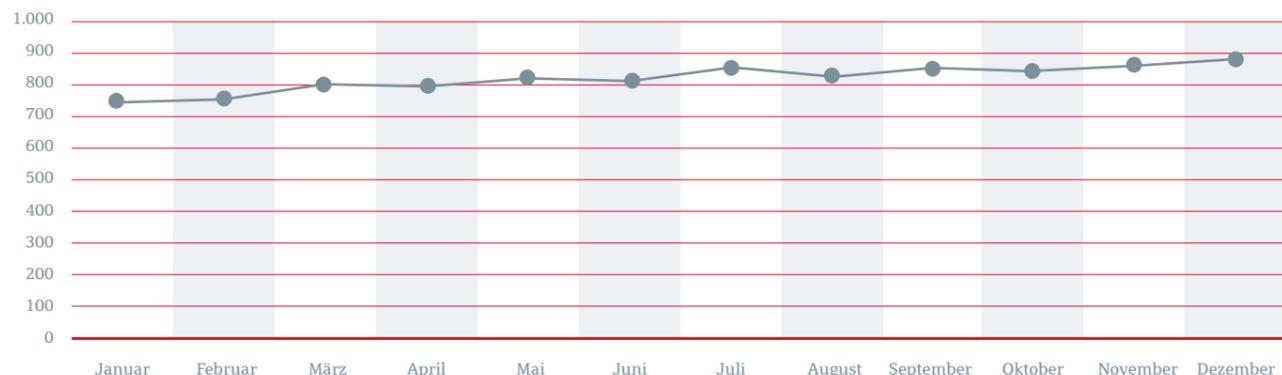
Die Berlin Hyp nutzt zur Deckung des Personalbedarfs alle verfügbaren Quellen, wobei der internen Besetzung gegenüber der externen Besetzung von Stellen der Vorrang gewährt wird. Neben der internen Jobbörse veröffentlicht die Berlin Hyp die Stellenausschreibungen in geeigneten öffentlich zugänglichen Medien und lässt sich bei Schlüsselpositionen spezifisch von Personalberatern unterstützen.

**Prozentuale Inanspruchnahme (IA) je Risikoart zum 31.12.2017 in %<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Die im Risikotragfähigkeitskonzept unterstellte Haltedauer beträgt ein Jahr.  
<sup>2</sup> Die Skalierung erfolgt im Marktpreisrisiko durch Multiplikation des VaR mit dem Faktor 6,64.

**Freiraumentwicklung 2017 in Mio. €**



### Motivationsrisiko

Die Grundlage der motivationsförderlichen Arbeitsbedingungen sind transparente Informationspolitik, attraktive Vergütung und freiwillige Sozialleistungen, flexible Arbeitszeitmodelle zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie die Partizipation der Mitarbeiter am Veränderungsprozess.

Die Berlin Hyp bietet ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, sich im Rahmen eines sozialen Tages gemeinnützig zu engagieren. Hiervon haben die Mitarbeiter auch im Geschäftsjahr 2017 aktiv Gebrauch gemacht.

Das Thema Gesundheitsmanagement hat in der Berlin Hyp eine lange Tradition. Im Jahr 2017 wurden zwei Gesundheitstage durchgeführt. Beide Tage fanden jeweils unter einem bestimmten Motto statt, in der ersten Jahreshälfte war es das Thema „Bewegung“, in der zweiten Jahreshälfte das Thema „Entspannung“. Die vielseitigen Angebote, welche informative Vorträge, Mitmachaktionen und diagnostische Angebote verbunden haben, sind auf ein sehr positives Echo gestoßen und wurden von der Belegschaft sehr gut angenommen. Daraus resultierend wird das Angebot an Gesundheitskursen externer Anbieter in den Geschäftsräumen der Bank kontinuierlich erweitert. Auch außerhalb der Gesundheitstage bietet die Berlin Hyp ihren Mitarbeitern ein umfangreiches Programm zur Prävention wie die jährliche Grippeimpfung, Massagen, Sportkurse sowie Rückenschule. Ebenso haben die Mitarbeiter jederzeit die Möglichkeit, sich vom Betriebsarzt zu einer ergonomischen Ausgestaltung ihres Arbeitsplatzes beraten zu lassen.

Den Mitarbeitern der Berlin Hyp soll die Chance auf Veränderung gegeben werden. Vakante Stellen werden daher zuerst intern ausgeschrieben und qualifizierte Bewerber zum Bewerbungsgespräch eingeladen. Bei Stellenbesetzungen wird besonderer Wert auf die Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten von Mitarbeitern gelegt. Die Mitarbeiter der Berlin Hyp haben bei Leistung, Potenzial und Veränderungsbereitschaft sowohl die Möglichkeit zu horizontalen als auch zu vertikalen Karriereschritten. Entscheidungen zu Stellenbesetzungen sind transparent und nachvollziehbar. Sie erfolgen insbesondere bei Führungspositionen auf Grundlage standardisierter Verfahren.

Im jährlichen Mitarbeitergespräch sind die Förderung und die Entwicklung von besonderem Gewicht. Hierbei wird auch die vom Mitarbeiter erforderliche Anpassung an das sich stetig verändernde Arbeitsumfeld thematisiert. Grundsätzlich gilt im Rahmen einer konstruktiven Feedbackkultur jedoch, dass Rückmeldungen zu beobachtetem Verhalten und Arbeitsergebnissen nicht nur turnusmäßig im Mitarbeitergespräch erfolgen, sondern auch situativ.

### Qualifikationsrisiko

Auf der Grundlage der jährlichen Mitarbeitergespräche und der aktuellen und künftigen Aufgabenstruktur der Mitarbeiter führt die Bank gezielte Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen durch. Hierbei werden zunächst Schulungsbedarfe in den einzelnen Fachbereichen festgestellt und in der Folge Qualifizierungsmaßnahmen durch den Bereich Personal initiiert.

Neben Fachseminaren standen 2017 vor allem Persönlichkeits-, Sprach- und IT-Seminare im Fokus. Auch im Geschäftsjahr 2017 wurde das „Fachkräfteprogramm“, mit welchem die Persönlichkeitsentwicklung und die Vernetzung der Leistungsträger der Bank gefördert werden soll, durchgeführt. Darüber hinaus bietet die Berlin Hyp für verschiedene Zielgruppen vom Unternehmen geförderte Maßnahmen der Spitzenqualifizierung an. Hierzu zählt zum einen die Förderung junger Mitarbeiter, welche sich auf ein Mentoring-Training-Programm oder einen Platz innerhalb eines Studiums der Immobilienökonomie bewerben können. Die im Jahr 2017 ausgeschriebenen zwei Plätze wurden unter Berücksichtigung einer ausgeglichenen Besetzung mit Frauen und Männern vergeben. Zum anderen wurde für die spezifischen Qualifizierungsbedarfe der zweiten Ebene sowie für Mitarbeiter, welche nebenberuflich einen Hochschulabschluss anstreben, die Spitzenqualifizierung implementiert und durchgeführt. Weiterhin wurde die Ausbildung ausgewählter Mitarbeiter und Führungskräfte bezüglich agiler und effizienter Arbeitsmethoden, welche aus dem im Geschäftsjahr 2016 initiierten Veränderungsprozess resultierten, fortgeführt und finalisiert.

Das 2016 implementierte Konzept zur ganzheitlichen Personalentwicklung von Führungskräften wurde im Jahr 2017 im Zuge des Projekts zur Überprüfung und Neuaufstellung der personalwirtschaftlichen Instrumente der Bank überarbeitet. Bereits bestehende Einzelmaßnahmen, wie z. B. eine Basisausbildung für neue Führungskräfte, Coaching oder das

Persönlichkeitstraining SeitenWechsel®, mit neuen Maßnahmen, wie zum Beispiel Personalentwicklung zum Thema Führung unter dem Blickwinkel Gesundheit wurden in einem modularen System zusammengeführt. Das Konzept basiert auf einer individuellen, flexiblen Personalentwicklung für Führungskräfte und richtet die Personalentwicklungsinhalte an der Unternehmensvision und -strategie aus.

Sowohl als Partner für die Durchführung der Inhouse-Seminare als auch bei Seminaren für einzelne Mitarbeiter nutzt die Berlin Hyp fachlich und methodisch exzellente Anbieter. So wurde im Jahr 2017 beispielsweise die Vernetzung mit den Bildungseinrichtungen der Sparkassenorganisation, den Sparkassenakademien, intensiviert. Darüber hinaus erfolgten zahlreiche interne Qualifizierungsmaßnahmen, wobei die fachliche Expertise der Belegschaft in Form unternehmensinterner Dozententätigkeiten verstärkt genutzt wurde. Nur durch eigenverantwortliches, permanentes Lernen am Arbeitsplatz kann sich die Qualifikation der Mitarbeiter der Bank schnell an das sich stetig verändernde Arbeitsumfeld anpassen. Die Führungskräfte begleiten ihre Mitarbeiter dabei eng und auf Augenhöhe. Sie formulieren gemeinsam Entwicklungsziele, geben Feedback und strukturieren gemeinsam mit dem Mitarbeiter dessen individuelles „training-on-the-job“. Ergänzend werden den Mitarbeitern Hospitationen in anderen Bereichen der Bank ermöglicht. Dadurch ist gewährleistet, dass die Mitarbeiter den aktuellen und künftigen Anforderungen mit hoher fachlicher und sozialer Kompetenz begegnen.

## IV Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Rechnungslegung und Jahresabschluss der Berlin Hyp erfolgen nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktien- und des Pfandbriefgesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute. Dabei werden die Deutschen Rechnungslegungs Standards (DRS) angewendet. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den IFRS besteht für die Berlin Hyp nicht, da das Tochterunternehmen keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp hat.

Zuständig für das Rechnungswesen ist der Bereich Finanzen und Bankbetrieb. Die Organisationseinheiten des Bereichs tragen die Verantwortung für das Hauptbuch und die Rechnungslegung sowie für die technische Abwicklung und Bestandsführung der Bankgeschäfte in den Nebenbüchern. Die Bewertung von Finanzinstrumenten durch den Bereich Risikoccontrolling und die Bewertung der Kreditrisiken im Einzelfall durch den Bereich Risikobetreuung werden dem Prinzip der Funktionstrennung folgend im Prozess der Abschlusserstellung weiterverarbeitet. Für alle relevanten Arbeitsplätze liegen Stellenprofile / Stellenbeschreibungen vor. Darüber hinaus stehen hinreichende personelle, technische und organisatorische Ressourcen zur nachhaltigen und störungsfreien Abwicklung der Aufgaben zur Verfügung. Die Bereiche sind der Marktfolge zugeordnet.

Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264d HGB haben im Lagebericht die wesentlichen Merkmale der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben. Als wesentlich erachtet die Berlin Hyp Gesetzesverstöße sowie Fehler, die unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten einen Einfluss auf die Aussagekraft der Rechnungslegung und damit Entscheidungsrelevanz beim Empfänger der Informationen haben.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst die Grundsätze, Maßnahmen

und Verfahren zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, zur Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und die Sicherstellung der Wirksamkeit der Kontrollen in Bezug auf die Rechnungslegung. Die Implementierung der Kontrollen erfolgt auf Basis der Beurteilung der Angemessenheit, Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit.

Das rechnungslegungsbezogene interne Risikomanagementsystem umfasst Maßnahmen zur Identifizierung, Bewertung und Begrenzung der Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Jahresabschlusses entgegenstehen.

Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und anderen internen Richtlinien vollständig, zeitnah und richtig zu erfassen, zu verarbeiten und zu dokumentieren sowie Aktiva und Passiva im Abschluss zutreffend anzusetzen, auszuweisen und zu bewerten und somit Erfolge sachgerecht zu ermitteln. Die Kontrollen dienen auch dazu, diese Abschlussinformationen zeitnah, verlässlich und vollständig bereitzustellen.

Verantwortlich für die Ausgestaltung und Aufrechterhaltung des internen Kontrollsystems ist der Vorstand. Das eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem besteht einerseits aus prozessintegrierten, fehlerverhindernden Regelungen und Einrichtungen sowie integrierten IT-gestützten und organisatorischen Kontrollen. Andererseits wurden prozessunabhängige, regelmäßige und fallbezogene Überwachungsmaßnahmen implementiert.

In der Berlin Hyp sind die Rechnungslegungsprozesse standardisiert und unterliegen kontinuierlichen Kontrollen. Verarbeitung, Buchung und Dokumentation rechnungslegungsrelevanter Daten erfolgen unter Einsatz von IT-Systemen; die Handelsbücher und sonstigen Aufzeichnungen werden in elektronischer Form geführt. Hierzu setzt die Berlin Hyp im Wesent-

lichen die Kernanwendung SAP als integrierte Gesamtbanklösung ein. Hierdurch werden Schnittstellen zwischen unterschiedlichen DV-Anwendungen, Sollbruchstellen im Datenfluss sowie manuelle Eingriffe und Prozesse weitgehend vermieden. Auf die Regelungen und Maßnahmen zur IT-Sicherheit, die ebenfalls für die Rechnungslegung von besonderer Bedeutung sind, wurde bereits eingegangen. Über die durchgängige Funktionstrennung, Organisationsanweisungen sowie die Vergabe von technischen Rollen und Zugriffsrechten wird a priori sichergestellt, dass Eingriffe in die Abläufe des Rechnungslegungsprozesses nur bei entsprechender Zuständigkeit und Kompetenz möglich sind. Sofern kein systemseitiges Vier-Augen-Prinzip besteht, werden standardmäßig organisatorische Kontrollaktivitäten durchgeführt. Die elektronisch generierten Rohdaten sowie die weiteren Zwischen- und Endergebnisse der Verarbeitung werden durch die Fachbereiche anhand diverser systemgestützter Abgleiche, Abstimmungen, Soll-Ist-Vergleiche und Zeitreihenentwicklungen analysiert, plausibilisiert und durch Einzelgeschäftskontrollen in Stichproben geprüft. Für die einzelnen Verarbeitungsschritte im Rahmen des Erstellungsprozesses gelten sowohl fachliche Vorgaben als auch die jeweiligen Arbeitsablaufbeschreibungen.

Ebenso durchläuft die interne und externe Berichterstattung einen mehrstufigen Prozess qualitätssichernder Maßnahmen, bevor die Abschlussinformationen freigegeben werden.

Die Prozesse des Rechnungswesens sind integraler Bestandteil der risikoorientierten Prüfungsplanung der internen Revision. Es werden regelmäßig wechselnde Prüfungsschwerpunkte gesetzt. Die Prüfungen erfolgen als Prozessprüfungen und werden grundsätzlich mit Einzelfallprüfungen auf Basis von bewussten Stichproben unterlegt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden hierzu u. a. Prüfungen zu den Verfahren der Erstellung von Steuererklärungen, Kontoführungsthemen

sowie Abstimmung von Girosalden durchgeführt. Entsprechend den Vorjahren erfolgte durch die interne Revision in ihrer Eigenschaft als neutrale Stelle die Begleitung der Abstimmung der Darlehenskonten im Rahmen der Versandaktion der Jahresauszüge.

Analog zu den Vorjahren ergaben sich im Rahmen der Prüfungen keine wesentlichen Feststellungen.

Hinsichtlich der in der Rechnungslegung abzubildenden besonderen Maßnahmen zur Steuerung und Überwachung von Bewertungseinheiten wird auf die Ausführungen zu den Risiken im Lagebericht sowie den Anhang verwiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 fanden in der Berlin Hyp, neben der Jahresabschlussprüfung, zahlreiche externe Prüfungen statt. Sie betrafen die Berlin Hyp direkt als Einzelinstitut oder in ihrer Eigenschaft als Teil der aufsichtsrechtlichen Gruppe.

Zu erwähnen sind „On-site-inspections“ der EZB zu dem Thema „Steuerung des Zinsänderungsrisikos“ sowie Prüfungen zur Einlagensicherung des DSGVO. Für die bereits 2016 durchgeführten „On-site-inspections“ zu den Themen „Liquiditätsrisikomanagement“ und „Internal and external reporting quality“ sowie die Deckungsprüfung erfolgten im Geschäftsjahr die finale Berichterstattung und Auswertung. Weiterhin fanden steuerliche Außenprüfungen statt.

Zu allen Prüfungen gab es keine materiellen Feststellungen. Etwaig getroffene Feststellungen werden von der Bank in einem koordinierten Verfahren unter Federführung der Innenrevision nachgehalten und abgearbeitet.

## V Vergütungsbericht

Die Novellierung der Institutsvergütungsverordnung ist zum 4. August 2017 in Kraft getreten. Die Neuerungen werden zum Zeitpunkt der Abfassung des Berichts in die Vergütungsstrategie und die Vergütungssysteme eingearbeitet. Aus diesem Grund basiert dieser Vergütungsbericht auf der Institutsvergütungsverordnung in der vorhergehenden Fassung vom 1. Januar 2014 ohne Berücksichtigung der Änderungen vom 4. August 2017.

Dieser Vergütungsbericht erläutert die Grundsätze, die bei der Festlegung der Vergütung des Vorstands der Berlin Hyp angewendet werden und stellt die Höhe und Struktur der Vorstandsbezüge dar. Daneben werden die Grundzüge und die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse beschrieben. Der Bericht berücksichtigt dabei die Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017.

### Vergütung des Vorstands

Das Vergütungssystem für den Vorstand, einschließlich der wesentlichen Vertragselemente, wird bei der Berlin Hyp vom Aufsichtsrat beschlossen und jährlich überprüft. Gemäß § 3 Abs. 2 InstitutsVergV ist das Aufsichtsorgan für die Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Geschäftsleitung verantwortlich. Die konkrete Ausgestaltung der Vergütungssysteme für die Geschäftsleitung ist in den „Richtlinien des Aufsichtsrats der Berlin Hyp AG für die Festsetzung und Auszahlung der variablen Vergütung (Tantieme) der Vorstandsmitglieder“ durch den Aufsichtsrat beschlossen worden.

Der Aufsichtsrat hat seinem Personal- und Strategieausschuss die Aufgaben des Vergütungskontrollausschusses im Sinne des § 25d Abs. 12 KWG übertragen. Der Ausschuss unterstützt den Aufsichtsrat bei der angemessenen Ausgestaltung der Vergütungssysteme für den Vorstand.

Zugunsten der Organmitglieder im Konzern hat die Landesbank Berlin Holding eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Gruppenversicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen. Diese deckt auch das persönliche Haftungsrisiko der Vorstände der Berlin Hyp für den

Fall ab, dass der betreffende Personenkreis bei Ausübung seiner Tätigkeit für Vermögensschäden in Anspruch genommen wird. Entsprechend den Vorgaben des § 93 Abs. 2 AktG ist ein Selbstbehalt von mindestens zehn Prozent des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vereinbart worden. Die Prämien für diese auch im Interesse des Konzerns liegende D&O-Versicherung trägt die Landesbank Berlin Holding.

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr Sascha Klaus, Gero Bergmann und Roman Berninger an. Die einzelnen sich aus dem Anstellungsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten der Vorstandsmitglieder sind in den mit der Berlin Hyp bestehenden Dienstverträgen geregelt. Hier sind folgende Vergütungsbestandteile festgelegt:

**Feste Vergütung:** Die feste Vergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus einem Grundgehalt in Form von ruhegehaltsfähigen und nichtruhegehaltsfähigen Festbezügen, die in monatlichen Teilbeträgen ausbezahlt werden. Entsprechend der jeweiligen dienstvertraglichen Vereinbarungen werden die festen Bezüge entweder vom Aufsichtsrat in Abständen von zwei Jahren auf ihre Angemessenheit geprüft und angepasst oder mit Wirksamwerden einer Tarifierhöhung in Höhe der prozentualen tariflichen Gehaltssteigerung in der jeweiligen höchsten Tarifgruppe gemäß dem Gehaltstarifvertrag für das private Bankgewerbe und die öffentlichen Banken angepasst. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine Anpassungen.

**Variable Vergütung:** Die Mitglieder des Vorstands können für ihre Tätigkeit im jeweils abgelaufenen Geschäftsjahr eine variable Vergütung erhalten.

Eine variable Vergütung muss gemäß § 20 Abs. 4 InstitutsVergV zu mindestens 50 Prozent von einer nachhaltigen Wertentwicklung des Instituts abhängen und mit angemessenen Haltefristen versehen sein. Dem Gebot der Nachhaltigkeit soll bei (börsennotierten) Instituten in der Rechtsform der Aktiengesell-

schaft durch aktienbasierte Vergütungsformen entsprochen werden. Die Ausgabe von Aktien der Berlin Hyp wird als nicht zweckmäßig angesehen, da diese nicht börsennotiert ist. Aktien der Berlin Hyp, die nicht liquide handelbar sind, stellen auch kein sinnvolles Anreizinstrument für die Vorstandsvergütung dar. Deshalb sind nach Auffassung des Aufsichtsrats Aktien als Vergütungsform bei der Berlin Hyp nicht geeignet. Die Schaffung von aktienbasierten Instrumenten (Phantom stocks) bringt keinen Vorteil gegenüber der Festsetzung einer variablen Vergütung in bar, denn solche aktienbasierten Instrumente wären auch in bar auszuzahlen und müssten sich an den gleichen Kriterien orientieren, die der Festsetzung der variablen Vergütung zugrunde gelegt werden. Statt einer aktienbasierten Vergütungsform wird bei dem Teil der variablen Vergütung, der nach § 20 Abs. 4 InstitutsVergV (nachhaltige Instrumente) auszugestaltet ist, auf die Entwicklung des HGB-Eigenkapitals gemäß Jahresabschluss der Berlin Hyp nach HGB abgestellt, die geeignet ist, die Entwicklung des Unternehmenswerts der Berlin Hyp abzubilden.

Der Aufsichtsrat legt die maximale Höhe der variablen Vergütung jedes Vorstandsmitgliedes für ein Geschäftsjahr (sogenannte „Zieltantieme“) fest. Die Bemessung der variablen Vergütung erfolgt in einem mehrstufigen System:

### 1. Ermittlung des Gesamterfolgs der Gruppe

Der Gesamterfolg der Gruppe wird auf Ebene der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG ermittelt. Hierzu wird die Messgröße eines Wertbeitrags herangezogen, welcher grundsätzlich die Faktoren operatives Ergebnis und Kapitalkosten einbezieht und auf der Basis des HGB-Konzernabschlusses der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG ermittelt wird. Die Ermittlung des Gesamterfolgs der Gruppe bindet die weiteren Entscheidungen auf Ebene der gruppenangehörigen Einzelinstitute. Soll im Einzelfall, bei Vorliegen eines negativen Gesamterfolgs, von dieser Regel abgewichen werden, ist dieses umfassend zu begründen und der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab zur Genehmigung vorzulegen.

### 2. Ermittlung des Gesamterfolgs der Berlin Hyp

In einem zum Gruppenvorgehen analogen Verfahren wird der Gesamterfolg der Berlin Hyp ermittelt.

### 3. Festsetzung des Gesamtbetrags variabler Vergütungen

Bei der Festsetzung des Gesamtbetrags variabler Vergütungen für den Vorstand (Gesamttantiemepool) geht der Aufsichtsrat zunächst von einem Tantiemebasiswert aus. Dieser liegt bei 20 Prozent der fixen Vorstandsvergütung, erfolgsadjustiert. Neben einer Würdigung des nachhaltigen finanziellen Erfolgs werden auch qualitative Faktoren herangezogen. Zuletzt wird der ermittelte Gesamttantiemepool gemäß §§ 7 und 20 InstitutsVergV u. a. auf Konflikte mit der Risikotragfähigkeit bzw. Eigenkapitalausstattung des Instituts geprüft und ggf. reduziert, bis sämtliche Kriterien erfüllt sind.

### 4. Ermittlung der individuellen Zieltantieme

Der individuelle Erfolg eines Vorstandsmitglieds bestimmt sich anhand der Erreichung vereinbarter Ziele (individuelle Zielvereinbarung), wobei sowohl quantitative als auch qualitative Vergütungsparameter, die sich an den Strategien ausrichten und das Erreichen der strategischen Ziele unterstützen, berücksichtigt werden. Negative Erfolgsbeiträge eines Vorstandsmitglieds verringern die Höhe der variablen Vergütung oder können zum vollständigen Verlust derselben führen. Der vollständige Verlust einer variablen Vergütung tritt insbesondere dann ein, wenn die Voraussetzungen des § 20 Abs. 5 Nr. 1 oder 2 InstitutsVergV vorliegen. Die Zieltantieme darf die Festvergütung des Vorstandsmitglieds (Grundgehalt bestehend aus ruhegehaltsfähigen und nichtruhegehaltsfähigen Festbezügen) nicht übersteigen.

Die so ermittelte Gesamtvergütung (Grundgehalt zzgl. Zieltantieme) wird auf Angemessenheit im Rahmen eines Marktvergleichs und der Betrachtung der Vergütungsstruktur im Institut geprüft. Erst danach erfolgt die Festsetzung der Zieltantieme im Aufsichtsrat.

Unter Berücksichtigung der Stellung und der Aufgaben des Vorstands in der Berlin Hyp sowie der regelmäßigen Höhe der variablen Vergütung wird die vom Aufsichtsrat festgesetzte Zielantieme zu 40 Prozent sofort gewährt („Sofortantieme“). Der verbleibende Teil in Höhe von insgesamt 60 Prozent der Zielantieme wird über einen Zeitraum von vier Jahren gestreckt und kann erst nach weiterer Festsetzung durch den Aufsichtsrat in vier Teilbeträgen in den auf das Jahr der Festsetzung der Zielantieme folgenden vier Geschäftsjahren zur Gewährung festgesetzt werden. Der Aufsichtsrat beschließt nach Feststellung des Jahresabschlusses eines jeden Geschäftsjahrs unter Berücksichtigung der nachhaltigen Wertentwicklung der Berlin Hyp sowie der persönlichen Erfolgsbeiträge über die Festsetzung der Vorbehaltstantiemen.

Zur Auszahlung kann höchstens eine Vorbehaltstantieme in Höhe von 15 Prozent der Zielantieme festgesetzt werden. Die Festsetzung des jeweils zur Entscheidung anstehenden Teils der Vorbehaltstantieme erfolgt nach Überprüfung der Nachhaltigkeit der Erfolgsbeiträge des Geschäftsjahrs, für das die Zielantieme seinerzeit bestimmt war (Basisjahr). Eventuelle negative Erfolgsbeiträge auf Gruppen- oder Institutsebene oder nicht nachhaltige individuelle Erfolgsbeiträge führen zur Abschmelzung bzw. Streichung.

Jeweils 50 Prozent der Sofort- und der Vorbehaltstantiemen werden unverzüglich nach Festsetzung ausgezahlt. Die anderen 50 Prozent werden von einer nachhaltigen Wertentwicklung des Unternehmens abhängig gemacht und mit einer Haltefrist von einem Jahr versehen, nach deren Verstreichen sie ausgezahlt werden („nachhaltige Instrumente“). Hierfür findet eine zeitraumbezogene Substanzwertbetrachtung statt. Bei Ausscheiden eines Vorstandsmitglieds wird die Festsetzung der auf den Zurückbehaltungszeitraum gestreckten Teilbeträge durch die Beendigung der Organstellung und/oder die Beendigung des Anstellungsverhältnisses nicht berührt; eine Anrechnung anderweitigen Erwerbs findet nicht statt.

Weitere Vergütungskomponenten (Bezugsrechte, sonstige aktienbasierte Vergütungselemente oder Ähnliches) bestanden für die Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2017 nicht. Leistungen von Dritten sind einzelnen Vorstandsmitgliedern, im Hinblick auf ihre Tätigkeit als Vorstandsmitglied, im

abgelaufenen Geschäftsjahr weder gewährt noch zugesagt worden.

Sonstige Vergütungen: Sascha Klaus, Roman Berninger und Gero Bergmann stand im Geschäftsjahr 2017 jeweils ein Dienstwagen zur dienstlichen und privaten Nutzung zur Verfügung, dabei bestand bei dienstlicher Nutzung ein Anspruch auf einen Fahrer.

Gesamtvergütung: Für die Mitglieder des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2017 Vergütungen von insgesamt 1.833 T€ ausgezahlt (Vorjahr: 2.424 T€). Hierin enthalten sind die erfolgsabhängigen Bestandteile der Vergütung für die Geschäftsjahre 2012 und 2015 von insgesamt 113,5 T€ und für das Geschäftsjahr 2016 von insgesamt 172 T€, die im Jahr 2017 gezahlt wurden.

Im Jahr 2017 wurde für den Vorstand eine variable Vergütung i. H. v. 460 T€ für das Geschäftsjahr 2016 festgesetzt.

Der Gesamtbetrag, der im Jahr 2017 an den Vorstand gezahlten variablen Vergütungen ist unter Berücksichtigung des § 7 InstitutsVergV ermittelt worden.

Für die Tätigkeit in den Geschäftsjahren 2011, 2013 und 2014 wurde für die Mitglieder des in den Geschäftsjahren 2011, 2013 und 2014 amtierenden Vorstands entsprechend den oben dargestellten Kriterien keine variable Vergütung gezahlt.

Die Höhe der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2017 sowie die zur Auszahlung kommenden Beträge des Rückbehalts aus den Geschäftsjahren 2012 und 2015 können zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht ermittelt werden.

Versorgungszusagen: Im Falle einer durch Unfall oder Krankheit verursachten Arbeitsunfähigkeit stehen den Mitgliedern des Vorstands für den folgenden Zeitraum die vollen Bezüge zu: Gero Bergmann und Sascha Klaus bis zu zwölf Monaten und Roman Berninger bis zu 18 Monaten, jedoch jeweils längstens bis zur Beendigung des Anstellungsverhältnisses.

Die Vorstandsmitglieder Gero Bergmann und Roman Berninger haben Anspruch auf Ruhegehalt nach Beendigung des Vertragsverhältnisses infolge Vollendung des 65. Lebensjahres.

Roman Berninger erhält zudem bei Ablauf der Bestellung oder infolge der Lösung des Vertragsverhältnisses durch die Bank eine Versorgung, soweit die Beendigung nicht durch einen wichtigen Grund in der Person des Vorstandsmitglieds veranlasst ist (§ 626 BGB).

Bei Gero Bergmann kann das Dienstverhältnis nach Vollendung des 62. Lebensjahrs durch ihn oder die Bank gekündigt werden. Für diesen Fall besteht ein Anspruch auf Ruhegehalt auch vor dem 65. Lebensjahr.

Scheiden Gero Bergmann oder Roman Berninger in Folge von Invalidität aus, erhalten sie eine Invalidenrente. Zudem wird den Hinterbliebenen der Vorstandsmitglieder Bergmann und Berninger bei deren Todesfall ein Witwen- bzw. Waisengeld gezahlt.

Das Ruhegehalt der Vorstandsmitglieder Bergmann und Berninger bemisst sich nach einem bestimmten Prozentsatz vom ruhegehaltfähigen Festgehalt. Dieser Prozentsatz erhöht sich um zwei Prozent für jedes als Vorstandsmitglied geleistete Dienstjahr, wobei vertraglich bei Roman Berninger ein Höchstsatz von 75 Prozent und bei Gero Bergmann ein Höchstsatz von 50 Prozent vereinbart ist. Bemessungsgrundlage für das Ruhegehalt ist das ruhegehaltfähige Festgehalt zu 100 Prozent.

Der danach erworbene Versorgungsanspruch betrug am 31. Dezember 2017 für Gero Bergmann 34,0 Prozent und für Roman Berninger 58,0 Prozent des ruhegehaltfähigen Gehalts. Gemäß ihren Dienstverträgen haben die Vorstandsmitglieder nach Eintritt des Versorgungsfalls Anspruch auf Anpassung ihrer laufenden Versorgungsleistungen. Diese Anpassung erfolgt nach den prozentualen Entgeltentwicklungen der Tarifverträge für das private Bankgewerbe und die öffentlichen Banken.

Der Barwert der für den Vorstand gebildeten Pensionsrückstellungen betrug zum Bilanzstichtag 3.607 T€ (3.905 T€). 2017 wurden für Pensionszusagen und ähnliche Verpflichtungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstands 322 T€ (555 T€) zurückgestellt.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 2017 Gesamtbezüge (Ruhegehälter, Hinterbliebenenbezüge und Leistungen verwandter Art) an die ehemaligen Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene von insgesamt 2.919 T€ (2.755 T€) gezahlt. Der Barwert der Versorgungsverpflichtungen für diese Personengruppe betrug zum Bilanzstichtag 34.425 T€.

Die nachfolgenden Übersichten der Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2017 folgen den Offenlegungsvorschriften des DCGK:

Beträge in T€

		Festvergütung	Nebenleistungen	Summe	Einjährige variable Vergütung	Mehrfährige variable Vergütung	Vorbehaltstantieme für G.J 2010 (Planlaufzeit 6 Jahre)	Sofortantieme für G.J 2012 (Planlaufzeit 3 Jahre)	Vorbehaltstantieme für G.J 2012 (Planlaufzeit 6 Jahre)	Sofortantieme für G.J 2015 (Planlaufzeit 1 Jahr)	Vorbehaltstantieme für G.J 2015 (Planlaufzeit 5 Jahre)	Sofortantieme für G.J 2016 (Planlaufzeit 1 Jahr)	Summe	Versorgungsaufwand <sup>2</sup>	Gesamtvergütung
<b>Sascha Klaus</b> Vorstandsvorsitzender 1.10.2016															
Zuwendungen <sup>1</sup>	2016	187	5	192	100	0	0	0	0	0	0	0	292	0	292
	2017	560	19	579	0	0	0	0	0	0	0	0	579	0	579
	2017 (Min)	560	19	579	0	0	0	0	0	0	0	0	579	0	579
	2017 (Max)	560	19	579	0	0	0	0	0	0	0	0	579	0	579
Zufluss <sup>3</sup>	2016	187	5	192	0	0	0	0	0	0	0	0	192	0	192
	2017	560	19	579	100	0	0	0	0	0	0	0	679	0	679
<b>Roman Berninger</b> Vorstand 1.1.2010															
Zuwendungen <sup>1</sup>	2016	455	23	478	0	215	37	42	84	52	0	0	693	305	998
	2017	455	25	480	0	139	0	0	21	26	20	72	619	270	889
	2017 (Min)	455	25	480	0	0	0	0	0	0	0	0	480	270	750
	2017 (Max)	455	25	480	0	139	0	0	21	26	20	72	619	270	889
Zufluss <sup>3</sup>	2016	455	23	478	0	168	37	42	63	26	0	0	646	305	951
	2017	455	25	480	0	93	0	0	21	26	10	36	573	270	843
<b>Gero Bergmann</b> Vorstand 1.1.2011															
Zuwendungen <sup>1</sup>	2016	455	30	485	0	178	0	42	84	52	0	0	663	144	807
	2017	455	33	488	0	139	0	0	21	26	20	72	627	113	740
	2017 (Min)	455	33	488	0	0	0	0	0	0	0	0	488	113	601
	2017 (Max)	455	33	488	0	139	0	0	21	26	20	72	627	113	740
Zufluss <sup>3</sup>	2016	455	30	485	0	131	0	42	63	26	0	0	616	144	760
	2017	455	33	488	0	93	0	0	21	26	10	36	581	113	694

<sup>1</sup> Diese Tabelle bildet den Wert der für das Berichtsjahr gewährten Zuwendungen ab. Weiterhin ist sie ergänzt um die Werte, die im Berichtsjahr in Abhängigkeit von der Erreichung der vereinbarten Ziele im Minimum bzw. Maximum erreicht werden können.

<sup>2</sup> Für Zusagen für Pensionen und sonstige Versorgungsleistungen wird der Versorgungsaufwand, d. h. der Dienstzeitaufwand nach IAS 19 dargestellt. Der erfolgswirksam zu erfassende Dienstzeitaufwand wird mittels der Projected Unit Credit Method ermittelt und entspricht dem versicherungsmathematischen Barwert derjenigen Leistungsbausteine, die von den aktiven Mitarbeitern in der aktuellen Abrechnungsperiode neu hinzuverdient werden.

<sup>3</sup> Diese Tabelle bildet den Zufluss für das Betriebsjahr ab.

### Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine Vergütung, deren Höhe in der Satzung geregelt ist. Danach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder jährlich eine feste Vergütung. Eine variable Vergütung wird nicht gezahlt. Die Mitgliedschaft in den Ausschüssen sowie Vorsitz und stellvertretender Vorsitz im Aufsichtsrat und in seinen Ausschüssen werden zusätzlich vergütet. Gemäß § 14 der Satzung ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wie folgt geregelt:

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten außer dem Ersatz ihrer Auslagen (einschließlich Umsatzsteuer) eine feste jährliche Vergütung, die sich für das einzelne Mitglied auf jährlich 12 T€, für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf den doppelten und für jeden Stellvertreter auf den eineinhalbfachen Betrag bezieht.

Die Mitglieder von Ausschüssen des Aufsichtsrats erhalten außer dem Ersatz ihrer Auslagen (einschließlich Umsatzsteuer) zusätzlich zur Aufsichtsratsvergütung eine feste jährliche Vergütung, die sich für das einzelne Mitglied auf jährlich 6 T€, für den jeweiligen Ausschussvorsitzenden auf den eineinhalbfachen und für den jeweiligen Stellvertreter auf den eineinviertelfachen Betrag bezieht.

Übernehmen Mitglieder des Aufsichtsrats in dieser Eigenschaft eine besondere Tätigkeit im Interesse der Gesellschaft, so kann ihnen hierfür durch Beschluss des Aufsichtsrats eine besondere Vergütung bewilligt werden.

Hat ein Mitglied dem Aufsichtsrat nur für einen Teil des Geschäftsjahrs angehört, so erhält es einen diesem Zeitraum entsprechenden Teil der Jahresvergütung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten die Vergütung für ihre im jeweiligen Geschäftsjahr ausgeübte Tätigkeit jeweils nach Ablauf dieses Geschäftsjahrs.

Insgesamt sind an die Mitglieder des Aufsichtsrats der Berlin Hyp sowie seiner Ausschüsse für das Jahr 2017 Gesamtbezüge in Höhe von 306 T€ (305 T€) zu zahlen (ohne Umsatzsteuer). Alle Arbeitnehmervertreter des Aufsichtsrats sind Angestellte der Berlin Hyp. Sie erhalten für diese Tätigkeit eine angemessene Vergütung sowie eine bankübliche Pensionszusage für Mitarbeiter. Für ihre Tätigkeit als Aufsichtsrat wird darüber hinaus keine Pensionszusage gewährt. Vergütungen oder Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, wurden an die Mitglieder des Aufsichtsrats nicht gezahlt bzw. gewährt.

## VI Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB

### Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) hat die Berlin Hyp auf ihrem Internetportal unter der Adresse <https://www.berlinhyp.de/bhyp/de/ueberuns/corporategovernance> veröffentlicht.

### Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in Führungspositionen

Die Berlin Hyp unterliegt der Mitbestimmung gem. Drittelbeteiligungsgesetz und hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch ihren Aufsichtsrat Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand festgelegt.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp setzt sich aus zehn Vertretern der Anteilseigner und fünf Vertretern der Arbeitnehmer zusammen. Die Berlin Hyp hat ihr Ziel, im Aufsichtsrat mindestens zwei Frauen zu haben, zurzeit erfüllt.

#### Vorstand

Der Vorstand hat aktuell drei Mitglieder. Es gilt weiterhin die vom Aufsichtsrat vorgegebene Frauenquote von 0 Prozent bis zur erneuten Überprüfung am 30. Juni 2022 bzw. bei Beendigung von laufenden Dienstverträgen vor einer erneuten Bestellung.

### Erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands

Für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hatte der Vorstand der Berlin Hyp einen Stufenplan zur Erhöhung der Zielvorgabe beschlossen. Dieser sieht vor, dass bis zum 31. Dezember 2020 Zielgrößen für die erste (Bereichsleitung) und zweite Führungsebene (Abteilungsleitung) unterhalb des Vorstands von 23 bzw. 30 Prozent und bis zum 31. Dezember 2024 von 25 bzw. 35 Prozent erreicht werden sollen.

Zum 31. Dezember 2017 wurde die für die erste Führungsebene unterhalb des Vorstands (Bereichsleitung) bis 2020 angestrebte Zielgröße von 23 Prozent mit 28,6 Prozent schon jetzt übererfüllt. In der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands (Abteilungsleitung) haben Neubesetzungen dazu beigetragen, dass die Frauenquote im Vergleich zum Vorjahr um rund 3 Prozent auf 26,7 Prozent gestiegen ist. Die bis 2020 zu erreichende Zielgröße von 30 Prozent ist damit zwar noch unterschritten, aber im Hinblick auf den zeitlichen Aspekt besteht genügend Potenzial zur Erfüllung.

Insgesamt ist der Anteil an Frauen in Führungspositionen über alle Führungsebenen in der Berlin Hyp mit 27 Prozent leicht gestiegen.

## VII Nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b und c HGB

Die Berlin Hyp hat für das Geschäftsjahr 2017 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht gemäß §§ 289b und c HGB erstellt. Dieser wird zusammen mit dem Lagebericht offengelegt. Ergänzend wird die Berlin Hyp den Nachhaltigkeitsbericht auf ihrer Internetseite unter [www.berlinhyp.de/bhyp/de/presse/mediacenter](http://www.berlinhyp.de/bhyp/de/presse/mediacenter) veröffentlichen.

### Frauen in Führungsposition

Zielwert bis 2024

1. Ebene 25%

2. Ebene 35%



# Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	2.969,72		4
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	543.467.185,59		8.845
Darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 543.467.185,59 (Vj. T€ 8.845)		<b>543.470.155,31</b>	8.849
<b>2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind</b>		<b>0,00</b>	0
<b>3. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	0,00		0
b) Kommunalkredite	51.956.780,82		263.448
c) Andere Forderungen	390.443.034,97		288.046
Darunter: täglich fällig € 2.046.048,72 (Vj. T€ 2.658) Gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>442.399.815,79</b>	551.494
<b>4. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	20.081.589.761,75		18.124.709
b) Kommunalkredite	763.983.070,25		1.228.336
c) Andere Forderungen	128.631.551,34		16.639
Darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>20.974.204.383,34</b>	19.369.684
<b>5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Geldmarktpapiere			
aa) Von öffentlichen Emittenten	0,00		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
ab) Von anderen Emittenten	0,00		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
	0,00		0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) Von öffentlichen Emittenten	1.922.009.968,01		2.939.514
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.922.009.968,01 (Vj. T€ 2.939.514)			
bb) Von anderen Emittenten	2.702.101.772,82		2.842.478
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 2.702.101.772,82 (Vj. T€ 2.842.478)			
	<b>4.624.111.740,83</b>		5.781.992
c) Eigene Schuldverschreibungen	0,00		0
Nennbetrag € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>4.624.111.740,83</b>	5.781.992
<b>6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		<b>0,00</b>	0
<b>6a. Handelsbestand</b>		<b>0,00</b>	0
<b>7. Beteiligungen</b>		<b>2.252.561,34</b>	0
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
Übertrag		<b>26.586.438.656,61</b>	<b>25.712.019</b>

Passivseite	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	251.360.116,03		354.760
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	251.257.884,33		279.830
c) Andere Verbindlichkeiten	4.452.944.815,26		4.179.123
Darunter: täglich fällig € 1.077.989,87 (Vj. T€ 142.136) Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehens- geber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>4.955.562.815,62</b>	4.813.713
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.376.272.563,01		2.373.998
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	665.685.657,22		1.029.696
c) Andere Verbindlichkeiten	3.051.881.609,79		2.072.768
Darunter: täglich fällig € 259.961.115,59 (Vj. T€ 242.367) Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehens- geber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>6.093.839.830,02</b>	5.476.462
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) Begebene Schuldverschreibungen			
aa) Hypothekendarlehen	8.629.738.456,58		8.039.879
ab) Öffentliche Pfandbriefe	720.422.659,51		1.639.590
ac) Sonstige Schuldverschreibungen	4.201.536.785,18		3.935.397
	13.551.697.901,27		13.614.866
b) Andere verbriefte Verbindlichkeiten	0,00		0
Darunter: Geldmarktpapiere € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>13.551.697.901,27</b>	13.614.866
<b>3a. Handelsbestand</b>		<b>0,00</b>	0
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>0,00</b>	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>589.229.945,38</b>	526.484
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	170.125.475,13		216.996
b) Andere	0,00		0
		<b>170.125.475,13</b>	216.996
<b>6a. Passive latente Steuern</b>		<b>0,00</b>	0
<b>7. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	141.964.054,00		132.574
b) Steuerrückstellungen	891.200,00		665
c) Andere Rückstellungen	77.884.629,72		29.948
		<b>220.739.883,72</b>	163.187
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		<b>383.297.848,26</b>	453.587
Übertrag		<b>25.964.493.699,40</b>	<b>25.265.295</b>

# Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
Übertrag		<b>26.586.438.656,61</b>	<b>25.712.019</b>
<b>8. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		<b>25.646,61</b>	<b>26</b>
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>9. Treuhandvermögen</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>11. Immaterielle Anlagewerte</b>			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00		0
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.749.171,00		6.810
c) Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		0
d) Geleistete Anzahlungen	6.221.409,65		3.462
		<b>11.970.580,65</b>	<b>10.272</b>
<b>12. Sachanlagen</b>		<b>58.331.391,75</b>	<b>58.131</b>
<b>13. Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>14. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>273.227.660,64</b>	<b>337.222</b>
<b>15. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	192.230.892,21		235.584
b) Andere	1.172.028,06		944
		<b>193.402.920,27</b>	<b>236.528</b>
<b>16. Aktive latente Steuern</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>27.123.396.856,53</b>	<b>26.354.198</b>

Passivseite	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
Übertrag		<b>25.964.493.699,40</b>	<b>25.265.295</b>
<b>9. Genusssrechtskapital</b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
Darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>10. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>223.000.000,00</b>	<b>153.000</b>
<b>11. Eigenkapital</b>			
a) Eingefordertes Kapital			
aa) Gezeichnetes Kapital	753.389.240,32		753.389
ab) Abzüglich nicht eingeforderter ausstehender Einlagen	0,00		0
	753.389.240,32		753.389
b) Kapitalrücklage	158.316.268,74		158.316
c) Gewinnrücklagen			
ca) Gesetzliche Rücklage	22.022.655,29		22.023
cb) Rücklage für eigene Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00		0
cc) Satzungsmäßige Rücklagen	0,00		0
cd) Andere Gewinnrücklagen	0,00		0
	22.022.655,29		22.023
d) Bilanzgewinn	2.174.992,78		2.175
		<b>935.903.157,13</b>	<b>935.903</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>27.123.396.856,53</b>	<b>26.354.198</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		<b>206.964.237,43</b>	<b>129.626</b>
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		<b>2.177.924.533,30</b>	<b>1.895.248</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Berlin Hyp AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Aufwendungen	€	2017 €	2016 T€
<b>1. Zinsaufwendungen</b>	131.093.358,03		220.432
Abzüglich positiver Zinsen	14.021.670,69	<b>117.071.687,34</b>	19.912
<b>2. Provisionsaufwendungen</b>		<b>5.518.176,84</b>	5.497
<b>3. Nettoaufwand des Handelsbestands</b>		<b>0,00</b>	0
<b>4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	56.000.569,46		55.291
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Darunter: für Altersversorgung € 10.135.988,79 (Vj. T€ 101)	17.593.341,77		7.322
	<b>73.593.911,23</b>		62.613
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	55.873.420,69		55.308
Davon: Aufwand Bankenabgabe € 10.062.201,55 (Vj. T€ 10.940)			
	<b>129.467.331,92</b>		117.921
<b>5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>		<b>5.280.348,38</b>	4.401
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>53.394.968,25</b>	28.849
<b>7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		<b>0,00</b>	35.709
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere</b>		<b>0,00</b>	0
<b>9. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		<b>0,00</b>	0
<b>10. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>70.000.000,00</b>	50.000
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>0,00</b>	0
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>427.890,33</b>	-296
<b>13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen</b>		<b>181.717,98</b>	183
<b>14. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne</b>		<b>117.023.460,73</b>	73.023
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>0,00</b>	0
Summe der Aufwendungen		<b>498.365.581,77</b>	515.807
<b>1. Jahresüberschuss</b>		<b>0,00</b>	0
<b>2. Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>2.174.992,78</b>	2.175
<b>3. Bilanzgewinn</b>		<b>2.174.992,78</b>	2.175

Erträge	€	2017 €	2016 T€
<b>1. Zinserträge aus</b>			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	376.954.976,82		419.480
Abzüglich negativer Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	3.019.236,17		6.228
	373.935.740,65		413.252
b) Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	14.001.308,29		43.134
	<b>387.937.048,94</b>		456.386
<b>2. Laufende Erträge aus</b>			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0
b) Beteiligungen	0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00		0
	<b>0,00</b>		0
<b>3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen</b>		<b>0,00</b>	0
<b>4. Provisionserträge</b>		<b>44.611.141,79</b>	48.088
<b>5. Nettoertrag des Handelsbestands</b>		<b>0,00</b>	0
<b>6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		<b>56.256.634,03</b>	0
<b>7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>		<b>3.186.590,70</b>	2.782
<b>8. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>6.374.166,31</b>	8.551
<b>9. Erträge aus der Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>0,00</b>	0
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>		<b>0,00</b>	0
Summe der Erträge		<b>498.365.581,77</b>	515.807

## Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>753.389</b>	<b>158.316</b>	<b>22.023</b>	<b>2.175</b>	<b>935.903</b>
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>753.389</b>	<b>158.316</b>	<b>22.023</b>	<b>2.175</b>	<b>935.903</b>

Die Kapitalflussrechnung informiert über Stand und Entwicklung der Zahlungsmittel der Bank, getrennt nach den Bereichen laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Die Erstellung erfolgte nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21.

Die Zuordnung der Zahlungsströme zur laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt in Anlehnung an die Abgrenzung des Betriebsergebnisses. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder dem Erwerb von Finanzanlagen bzw. Sachanlagen. In der Mittelveränderung aus der Finanzierungstätigkeit wird neben den Beziehungen zu den Eigenkapitalgebern die Veränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand umfasst die Barreserve, die sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Zentralnotenbanken zusammensetzt. Es liegen keine Verfügungsbeschränkungen vor.

Der Aufwand aus dem mit der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 117,0 Mio. € wird gesondert dargestellt, die im laufenden Jahr geleistete Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2016 wird im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### Kapitalflussrechnung in T€ (+ = Mittelzufluss, – = Mittelabfluss)

	2017	2016
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	-27.748	136.379
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	57.553	-869
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	-23.715	-8.235
Ergebnisabführungsvertrag	117.023	73.023
Sonstige Anpassungen (per Saldo)	5.950	-78.481
<b>Zunahme/Abnahme der</b>		
Forderungen an Kreditinstitute	69.980	88.173
Forderungen an Kunden	-1.582.187	1.138.279
der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	825.808	-38.154
anderen Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	107.160	129.838
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.372	-1.415.692
gegenüber Kunden	606.611	-878.983
verbrieften Verbindlichkeiten	-24.210	246.977
anderen Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-27.842	-115.143
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-270.865	-255.866
Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	19.076
Ertragsteueraufwand/-ertrag	428	-296
Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	466.097	560.922
Gezahlte Zinsen	-178.068	-276.246
Außerordentliche Einzahlungen	0	0
Außerordentliche Auszahlungen	0	0
Ertragsteuerzahlungen	-202	-35
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>296.144</b>	<b>-675.334</b>
<b>Einzahlungen aus Abgängen des</b>		
Finanzanlagevermögens	321.221	727.235
Sachanlagevermögens	0	0
immateriellen Anlagevermögens	0	0
<b>Auszahlungen für Investitionen in das</b>		
Finanzanlagevermögen	-2.253	0
Sachanlagevermögen	-3.097	-1.689
immaterielle Anlagevermögen	-4.082	-5.215
Mittelveränderung aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>311.789</b>	<b>720.331</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	-289	50.000
Mittelveränderung aus Ergebnisabführung des Vorjahrs	-73.023	-92.025
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-73.312</b>	<b>-42.025</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode</b>	<b>8.849</b>	<b>5.877</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	296.144	-675.334
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	311.789	720.331
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-73.312	-42.025
<b>Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode</b>	<b>543.470</b>	<b>8.849</b>

# Anhang

Die Berlin Hyp AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Hauptsitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 560530 eingetragen und zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen zugelassen.

## Allgemeine Angaben zur Gliederung des Jahresabschlusses sowie zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Berlin Hyp wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB), den ergänzenden aktienrechtlichen Bestimmungen (AktG) sowie unter Berücksichtigung des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Vorgaben der RechKredV gegliedert. Sie wurden um die für Pfandbriefbanken vorgeschriebenen Posten ergänzt.

Die Berlin Hyp hält Anteile an einem Tochterunternehmen sowie eine Beteiligung, deren Einfluss einzeln und in der Gesamtheit auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp nicht wesentlich ist. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB besteht nicht.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt nach den Vorschriften der §§ 252 ff. HGB unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für Kreditinstitute gemäß §§ 340 ff. HGB.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 werden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss des Vorjahrs angewendet.

## Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen sind mit dem Nennbetrag, Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert. Der Unterschied zwischen Auszahlungs- und Nennbetrag bei Forderungen im Kreditgeschäft wird – soweit er Zinscharakter hat – als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und planmäßig über die Laufzeit aufgelöst.

Abgezinst begebene Schuldverschreibungen werden mit ihrem Emissionsbetrag einschließlich anteiliger Zinsen auf Basis der Emissionsrendite ausgewiesen.

Erkennbaren Risiken im Kreditgeschäft wird durch Bildung von Einzelwertberichtigungen, pauschalierten Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen angemessen Rechnung getragen. Für latente Risiken im Forderungsbestand bestehen – neben dem in der Bilanz ausgewiesenen Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB – Pauschalwertberichtigungen. Die Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigung und der Pauschalwertberichtigung erfolgt mittels mathematisch-statistischer Verfahren auf Basis des Expected Loss-Konzepts. Bei der Erfassung von Aufwendungen und Erträgen im Zusammenhang mit der Risikoversorge wird von dem Wahlrecht auf Vollkompensation Gebrauch gemacht (§ 340f Abs. 3 HGB). Bei uneinbringlichen Forderungen werden Zinsen nicht vereinnahmt.

## Pensionsgeschäfte

Die von der Bank als Pensionsgeber im Rahmen echter Pensionsgeschäfte übertragenen Finanzinstrumente werden entsprechend ihrer Klassifizierung bilanziert und bewertet. Die korrespondierende Verbindlichkeit wird in Höhe des vereinbarten Rücknahmebetrags unter Berücksichtigung der anteiligen Zinsen passiviert. Der Unterschiedsbetrag zwischen Rücknahmebetrag und erhaltenem Betrag wird zeitanteilig im Zinsergebnis berücksichtigt.

## Wertpapiere

Die in dem Posten „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ enthaltenen Bestände wurden – mit Ausnahme von Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB sowie des Anlagebestands – nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet (§ 253 HGB). Sie wurden folglich mit dem beizulegenden Wert angesetzt, sofern dieser unterhalb der fortgeführten Anschaffungskosten liegt. Der beizulegende Wert entspricht bei aktiven Märkten dem Börsen- oder Marktpreis am Abschlussstichtag.

Wie Anlagevermögen bewertete Wertpapiere wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten

bewertet und werden, sofern keine Gründe für eine dauernde Wertminderung vorliegen, bei vom Nominalwert abweichenden Anschaffungskursen bis zum jeweiligen Fälligkeitstermin effektivzinskonstant auf den Nominalwert hochbeziehungsweise abgeschrieben. Wertaufholungen von in das Anlagevermögen umgewidmeten Wertpapieren sind im Finanzanlageergebnis ausgewiesen.

## Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Sofern die Gründe für eine Wertminderung entfallen sind, erfolgen Zuschreibungen bis zur Höhe des Zeitwerts, maximal bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

## Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Gegenstände des Sachanlagevermögens und immaterielle Vermögensgegenstände, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen auf niedrigere Zeitwerte ausgewiesen. Planmäßige Abschreibungen werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter (§ 6 Abs. 2 EStG) werden im Anschaffungsjahr voll, beziehungsweise in einem Sammelposten zusammengefasst über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der unter der Bilanzposition „Immaterielle Anlagewerte“ ausgewiesenen Software-Produkte und Lizenzen liegt bei drei und fünf Jahren. Geleistete Anzahlungen werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

## Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags unter Berücksichtigung erwarteter Preis- und Kostensteigerungen gebildet. Für die Bestimmung der Verpflichtungshöhe wendet die Bank Schätzverfahren an, die den jeweiligen zu bewertenden Sachverhalt und dessen

wesentliche Bestimmungsfaktoren angemessen berücksichtigen. Die Bemessung der Rückstellung für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren erfolgt auf Basis einer Evidenzliste, die anteilig die im Inland vereinbarten relevanten Bearbeitungsentgelte enthält. Die Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung basiert auf Erfahrungswerten aus Personalmaßnahmen in der Vergangenheit sowie auf operativen Ablaufplänen.

Die Abdiskontierung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird regelmäßig auf Wesentlichkeit überprüft. Wesentliche Einzelposten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die Pensionsrückstellungen sind mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 3,68 Prozent (4,01 Prozent) ermittelten Barwert der bereits erdienten Verpflichtungen bemessen. Der Rechnungszins bezieht sich auf den von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2017 ermittelten Zinssatz, der sich als 10-Jahres-Durchschnittszins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Der nicht als abführungsgesperrt zu berücksichtigende Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des Rechnungszinses aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (Abzinsungssatz von 2,80 Prozent (3,24 Prozent)) beträgt 25,0 Mio. € (19,5 Mio. €).

Basis der Bewertung der Pensionsverpflichtungen bildet das Anwartschaftsbarwertverfahren (sogenannte Projected Unit Credit Method). Dabei wurden als biometrische Rechnungsgrundlage die Heubeck-Richttafeln 2005 G genutzt. Es wird mit einem Gehalts- und Karrieretrend von 2,5 Prozent p. a. kalkuliert, entsprechend liegt der unterstellte Rententrend je nach Versorgungsordnung zwischen 1,0 Prozent und 2,0 Prozent p. a.

Für aktive Vorstände wird mit einem Gehalts- und Karrieretrend zwischen 0,0 Prozent und

5,0 Prozent kalkuliert. Die Fluktuation wird in Abhängigkeit vom Alter mit 1,5 Prozent (ab 40 Jahre) bis zu 4,8 Prozent (bis 30 Jahre) berücksichtigt.

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen entstand zum 1. Januar 2010 ein Umstellungsbetrag gemäß BilMoG in Höhe von 31,8 Mio. €, der gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren zu verteilen war. 2016 wurde der bis dahin noch nicht angesammelte Unterschiedsbetrag in Höhe von 19,1 Mio. € vollständig ergebniswirksam zugeführt. Die Rückstellung für Vorruhestandsverpflichtungen wird mit dem unter Anwendung eines laufzeitabhängigen Abdiskontierungsfaktors ermittelten Barwert der zukünftigen Bezüge angesetzt. Als biometrische Rechnungsgrundlage dienen die Heubeck-Richttafeln 2005 G. Erfolge aus der Anpassung von Parametern weist die Bank im operativen Ergebnis aus.

#### Derivate

Ausweis und Buchung derivativer Finanzinstrumente erfolgen außerbilanziell. Es bestehen keine Handelsbestände. Für Derivatekontrakte kommen sowohl Kreditinstitute als auch Kreditkunden der Bank (Kundenderivate) als Kontrahenten in Betracht. Anteilige Zinsen aus Zins- und Währungsswaps werden periodengerecht abgegrenzt; der Ausweis erfolgt unter den Positionen „Forderungen“ beziehungsweise „Verbindlichkeiten“. Zinserträge und -aufwendungen der sichernden Swapgeschäfte werden mit den Zinserträgen und -aufwendungen der jeweiligen gesicherten Position verrechnet und somit das Zinsergebnis der gesamten Sicherungsbeziehung in dem entsprechenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Zur Makrosteuerung des zinstragenden Geschäfts setzt die Bank u. a. auch Swaptions und Forward Rate Agreements ein. Gezahlte Optionsprämien werden in der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ beziehungsweise erhaltene Optionsprämien in der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen und nach Ablauf des Optionszeitraumes bei Verfall sofort beziehungsweise bei Ausübung unter Berücksichtigung der Laufzeit des Grundgeschäfts über den Rechnungsabgrenzungsposten zeitanteilig vereinnahmt. Gezahlte bzw. erhaltene Einmalzahlungen (Upfront-Payments) und Prämien für Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap/Floor/Collar) werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und laufzeitanteilig abgegrenzt.

Die aus Forward Rate Agreements nach Ablauf der Vorlaufzeit fälligen Ausgleichszahlungen werden sofort vereinnahmt. Kreditderivate hat die Bank nicht im Bestand.

Die Marktwerte der Derivate werden auf Basis einer tenorspezifischen Swapzinskurve unter Berücksichtigung von Kontrahentenrisiken ermittelt.

#### Bewertungseinheiten

Im Rahmen von ökonomischen Sicherungsbeziehungen sichert die Bank Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere, Buchforderungen und -verbindlichkeiten, verbrieft Verbindlichkeiten sowie schwebende Geschäfte (Auszahlungsverpflichtungen aus unwiderruflichen Kreditzusagen) gegen das Zinsänderungsrisiko ab. Als Bewertungseinheiten nach § 254 HGB sind davon Grundgeschäfte der Bilanzposition Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere auf Einzelgeschäftsebene mit einem Nominalbestand von insgesamt 3,9 Mrd. € (4,6 Mrd. €) per 31. Dezember 2017 designiert. Es werden ausschließlich Bewertungseinheiten auf Mikro-Ebene gebildet, d. h. dass den Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko des Grundgeschäfts einzelne Sicherungsinstrumente gegenüberstehen, wobei es sich um perfekte Sicherungsbeziehungen handelt. Aufgrund der Übereinstimmung aller wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts und dem absichernden Teil des Sicherungsinstruments können keine bilanziell relevanten Unwirksamkeiten entstehen. Vor diesem Hintergrund erfolgt sowohl die prospektive als auch die retrospektive Beurteilung der Wirksamkeit der Bewertungseinheiten auf Basis der sogenannten Critical-Term-Match-Methode. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt zum Stichtag 138,2 Mio. € (303,1 Mio. €). Die Bank wendet die Einfrierungsmethode an. Die Wertänderungen von Grundgeschäften und Sicherungsinstrumenten, die auf nichtgesicherte Risiken entfallen, werden unsaldiert nach den allgemeinen Vorschriften berücksichtigt.

#### Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs

Auf der Grundlage des IDW RS BFA 3 erfolgt durch die Berlin Hyp eine Prüfung zur verlustfreien Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs (Zinsbuch). Da die Berlin Hyp keine Geschäfte dem Handelsbuch zugeordnet hat, werden in das Bankbuch alle zinstragenden Geschäfte einschließlich der derivativen Finanzinstrumente einbezogen. Die Prüfung hat auf der

Basis einer barwertigen Betrachtungsweise kein Rückstellungserfordernis ergeben.

#### Ermittlung von Zeitwerten

Sofern in Einzelfällen bei Wertpapieren und Forderungen zum Bilanzstichtag keine Preise auf Basis aktiver Märkte über externe Marktanbieter verfügbar waren, wurden die Marktwerte für solche Finanzinstrumente unter Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt. Dabei handelt es sich um marktübliche Discounted-Cashflow-Verfahren, wobei emittenten- und assetklassenspezifische Zinskurven und Risikoaufschläge (Credit Spreads) berücksichtigt wurden.

#### Währungsumrechnung

Die Bewertung der auf ausländische Währung lautenden Vermögensgegenstände und Schulden und außerbilanziellen Geschäfte erfolgt

auf Basis des § 256a HGB in Verbindung mit § 340h HGB. Die Umrechnung erfolgt zu den täglich vom Bereich Risikocontrolling der Landesbank Berlin AG, Berlin, zur Verfügung gestellten Referenzkursen. Die Umrechnung von Devisenswaps, die zur Absicherung von zinstragenden Bilanzpositionen in Fremdwährung dienen, erfolgt mit dem gespaltenen Terminkurs, wobei der Swapsatz über die Laufzeit abgegrenzt und anteilig im Zinsergebnis vereinnahmt wird. Die wechselkursbedingten Effekte aus der Währungsumrechnung werden im „Sonstigen betrieblichen Ergebnis“ saldiert ausgewiesen.

#### Entsprechenserklärung

Die Bank hat gemäß § 161 AktG eine Entsprechenserklärung abgegeben und auf ihrem Internetportal [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) zugänglich gemacht. Wir verweisen auf den Lagebericht.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung

#### Zinsüberschuss

Zinsüberschuss in T€	2017	2016
Zinserträge aus		
Hypothekendarlehen	372.859	408.953
Kommunaldarlehen	2.460	4.655
Anderen Forderungen	-1.383	-356
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	14.001	43.134
	<b>387.937</b>	<b>456.386</b>
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0	0
Zinsaufwendungen für		
Einlagen und Namenspfandbriefe	81.474	120.677
Verbrieft Verbindlichkeiten	24.010	67.633
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	11.588	12.210
	<b>117.072</b>	<b>200.520</b>
Zinsüberschuss	<b>270.865</b>	<b>255.866</b>

Der Zinsüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,0 Mio. € auf 270,9 Mio. € erhöht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beruht insbesondere auf gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen.

Zinserfolge aus bilanziellen Geschäften, die aufgrund der derzeitigen Marktverhältnisse aus negativen Zinsen resultieren, sind in den Zinserträgen in Höhe von 3,0 Mio. € (im Vorjahr einschließlich Derivate 6,2 Mio. €) und in den Zinsaufwendungen in Höhe von 14,0 Mio. € (im Vorjahr einschließlich Derivate 19,9 Mio. €)

enthalten. Zur transparenten Darstellung wurde das Formblatt der Gewinn- und Verlustrechnung um eine Vorspalte ergänzt.

Im Zinsüberschuss sind die Zinsaufwendungen und Zinserträge aus Derivaten zusammen mit den Zinsaufwendungen und Zinserträgen der jeweiligen gesicherten Bilanzposition saldiert ausgewiesen.

Zins- und Provisionserträge und sonstige betriebliche Erträge wurden überwiegend im Inland erzielt.

### Verwaltungsaufwendungen

Andere Verwaltungsaufwendungen in T€	2017	2016
IT-Aufwendungen	14.217	12.984
Dienstleistungen Dritter	13.007	14.126
Bankenabgabe	10.062	10.940
Konzernleistungsverrechnung	5.351	5.312
Gebäude- und Raumkosten	4.239	4.102
Personalabhängige Sachkosten	3.158	2.984
Geschäftsbetriebskosten	2.854	2.262
Werbung und Marketing	2.249	1.922
Betriebs- und Geschäftsausstattung	736	676
	<b>55.873</b>	<b>55.308</b>

Das vom Abschlussprüfer berechnete bzw. auf das Geschäftsjahr entfallende Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen (ohne Umsatzsteuer):

in T€	2017	2016
<b>Abschlussprüfungsleistungen</b>		
- laufendes Geschäftsjahr	609	584
- Überdotierung (-) / Unterdotierung (+) Vorjahr	-53	0
<b>Andere Bestätigungsleistungen</b>		
- laufendes Geschäftsjahr	133	44
- Überdotierung (-) / Unterdotierung (+) Vorjahr	0	0
<b>Steuerberatungsleistungen</b>		
- laufendes Geschäftsjahr	0	0
- Überdotierung (-) / Unterdotierung (+) Vorjahr	0	0
<b>Sonstige Leistungen</b>		
- laufendes Geschäftsjahr	9	176
- Überdotierung (-) / Unterdotierung (+) Vorjahr	0	0

Die anderen Bestätigungsleistungen betreffen im Wesentlichen die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts, die Prüfung gemäß § 36 Wertpapierhandelsgesetz sowie die Erstellung des Comfort Letters für den Basisprospekt.

#### Sonstiges betriebliches Ergebnis

In dem sonstigen betrieblichen Ergebnis sind Aufwendungen aus der Zuführung von Rückstellungen in Höhe von 19,6 Mio. € in Verbindung mit Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren sowie in Höhe von 26,1 Mio. € in Verbindung mit der strategischen Ressourcenplanung enthalten. Weiterhin werden hier Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von 3,4 Mio. € (5,5 Mio. €) und Erträge aus der Fremdwährungsbewertung von 0,2 Mio. € (1,0 Mio. €) sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 5,3 Mio. € (5,2 Mio. €) und aus der Kostenerstattung für die Detailvereinbarung mit dem

Land Berlin in Höhe von 1,9 Mio. € (2,2 Mio. €) ausgewiesen. Von den Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen entfallen 5,2 Mio. € (5,1 Mio. €) auf die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

#### Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft

Der ausgewiesene Saldo ergibt sich aus der Verrechnung von Aufwands- und Ertragsposten aus den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ und „Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft“.

Der Saldo des Risikovorsorgeaufwands setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-33.544	51.318
Risikovorsorge im Wertpapiergeschäft	-22.713	-15.609
	<b>-56.257</b>	<b>35.709</b>

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Die Risikovorsorge für das Kreditgeschäft entwickelte sich wie folgt:

in T€	Direktabschreibung	Adressenrisiko					GuV-wirksam	
		EWB	PWB sonst. RV	RST	Gesamt	Gesamt	2017	2016
	2017	2017	2017	2017	2017	2016	2017	2016
<b>Stand Geschäftsjahresanfang</b>		<b>157.663</b>	<b>104.706</b>	<b>4.319</b>	<b>266.688</b>	<b>220.087</b>		
Saldo aus Zuführungen und Auflösungen		-29.626	-1.023	2.827	-27.822	62.396	-27.822	62.396
Verbrauch		-13.119	0	0	-13.119	-14.551		
Direktabschreibungen	350						350	88
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	-6.072						-6.072	-11.166
Umbuchungen								
Fremdwährungseffekte		-285	0	0	-285	-1.244		
<b>Stand Geschäftsjahresende</b>	<b>-5.722</b>	<b>114.633</b>	<b>103.683</b>	<b>7.146</b>	<b>225.462</b>	<b>266.688</b>	<b>-33.544</b>	<b>51.318</b>

Erträge mit negativem Vorzeichen.

#### Sonstige Angaben

Für Dritte erbrachte Dienstleistungen beinhalten u.a. die Erstellung von Objektgutachten im Rahmen von Immobilienbewertungen.

Der Jahresüberschuss enthält einen Saldo aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen in Höhe von 9,8 Mio. € (15,1 Mio. €), der hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3,4 Mio. € (5,5 Mio. €) sowie Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen in Höhe von 5,9 Mio. € (9,0 Mio. €) umfasst.

#### Bilanz

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 508,0 Mio. € werden wie Anlagevermögen bewertet, da sie nicht als Liquiditätsreserve dienen und teilweise zur Deckung für von der Bank emittierte Pfandbriefe verwendet werden. Der Buchwert der Wertpapiere, der über dem ihnen beizulegenden Wert von 88,8 Mio. € liegt, beträgt 90,8 Mio. €. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus Zinsswaps berücksichtigt. Den latenten Ausfallrisiken bei den Wertpapieren des Anlagevermögens hat die Bank in Form von pauschalen Wertkorrekturen Rechnung getragen.

#### Börsenfähige Wertpapiere und Beteiligungen in T€

Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere

Börsennotiert	Börsennotiert	Nicht börsennotiert	Nicht börsennotiert
31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
4.624.112	5.781.992	0	0

**Sicherheitsleistungen für eigene Verbindlichkeiten**

Im Rahmen des Europäischen Systems der Zentralbanken (ESZB) wurden an die Deutsche Bundesbank Wertpapiere im Nominalwert von 3.108,2 Mio. € (1.647,2 Mio. €) als Sicherheiten verpfändet. Das Volumen der damit im Zusammenhang stehenden Offenermarktgeschäfte beträgt zum Bilanzstichtag 2.000,0 Mio. € (1.000,0 Mio. €) sowie

500 Mio. USD (472,5 Mio. €). Daneben hat die Bank Schuldverschreibungen im Buchwert von insgesamt 875,1 Mio. € (1.729,9 Mio. €) in Pension gegeben.

**Immaterielle Anlagewerte**

In dieser Position werden ausschließlich von der Bank genutzte Software und Lizenzen ausgewiesen.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

**Anlagenpiegel**

in T€

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1.1.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Umbuchungen 2017	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.12.2017	Zuschreibungen im lfd. Jahr	Abschreibungen per 1.1.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	Umbuchungen 2017	Abschreibungen per 31.12.2017	Restbuchwert 31.12.2017	Restbuchwert 31.12.2016
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>													
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	56.791	738	0	585	58.114	0	49.981	2.384	0	0	52.365	5.749	6.810
d) Geleistete Anzahlungen	3.473	3.345	0	-585	6.233	0	11	0	0	0	11	6.222	3.462
<b>Summe Immaterielle Anlagewerte</b>	<b>60.264</b>	<b>4.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.347</b>	<b>0</b>	<b>49.992</b>	<b>2.384</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.376</b>	<b>11.971</b>	<b>10.272</b>
<b>Sachanlagen</b>													
a) Eigengenutzte Grundstücke und Gebäude	62.695	64	0	0	62.759	0	10.060	1.024	0	0	11.084	51.675	52.636
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen im Bau	11.720	3.033	180	0	14.573	0	6.225	1.872	180	0	7.917	6.656	5.495
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>74.415</b>	<b>3.097</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>77.332</b>	<b>0</b>	<b>16.285</b>	<b>2.896</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>19.001</b>	<b>58.331</b>	<b>58.131</b>
<b>Summe Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>	<b>134.679</b>	<b>7.180</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>141.679</b>	<b>0</b>	<b>66.277</b>	<b>5.280</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>71.377</b>	<b>70.302</b>	<b>68.403</b>
	Buchwert			Veränderungen*							Restbuchwert		
	1.1.2017										31.12.2017 31.12.2016		
<b>Anleihen und Schuldverschreibungen</b>	801.172				-297.415							503.757	801.172
<b>Beteiligungen</b>	0				2.253							2.253	0
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	26				0							26	26

\* Zusammenfassung gemäß § 34 Abs. 3 RechKredV

**Verzeichnis des Anteilsbesitzes gemäß §§ 285 Nr. 11 und 11a, 313 Abs. 2 HGB**

Gesellschaft	Kapitalanteil insgesamt	Stimmrechte	Eigenkapital	Ergebnis	vom 31.12.2017 abweichender Jahresabschluss
	%	%	T€	T€	
<b>Verbundene Unternehmen</b>					
Berlin Hyp Immobilien GmbH, Berlin	100	100	80	-53	31.12.2016
<b>Beteiligungen</b>					
BrickVest Ltd., London	6,74	6,79	879	-1.239	31.12.2016

**Sonstige Vermögensgegenstände**

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Sicherheitenleistungen in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 250,5 Mio. € (310,2 Mio. €), gezahlte Optionsprämien in Höhe von 8,4 Mio. € (1,7 Mio. €) sowie unrealisierte Gewinne aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften.

**Sonstige Verbindlichkeiten**

Es werden u.a. Verbindlichkeiten aus erhaltenen Sicherheiten in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 445,8 Mio. € (438,9 Mio. €), erhaltene Optionsprämien in Höhe von 13,8 Mio. € (6,6 Mio. €) sowie der an die Landesbank Berlin Holding AG, Berlin, abzuführende Gewinn in Höhe von 117,0 Mio. € (73,0 Mio. €) ausgewiesen.

**Andere Rückstellungen**

Die anderen Rückstellungen enthalten:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Rückstellungen im Personalbereich	15.488	14.576
Rückstellungen für Prozesskostenrisiken	2.443	3.319
Übrige	59.954	12.054
<b>Gesamt</b>	<b>77.885</b>	<b>29.949</b>

In den übrigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren in Höhe von 19,6 Mio. € sowie für die strategische Ressourcenplanung in Höhe von 26,1 Mio. € enthalten.

Die nachrangigen Verbindlichkeiten werden mit Nominalzinssätzen zwischen 0,17 Prozent und 6,56 Prozent verzinst und sind im Fall des Konkurses oder der Liquidation der Bank erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückzuerstatten. Eine vorzeitige Rückzahlung ist ausgeschlossen. Die Rückzahlungen erfolgen in den Jahren 2018 bis 2029. Aus dem Bestand von 373,2 Mio. € erfüllen 222,3 Mio. € die Anforderungen gemäß CRR zur Anerkennung als anrechenbare Eigenmittel.

**Nachrangige Verbindlichkeiten**

Im Geschäftsjahr 2017 entstand ein Zinsaufwand in Höhe von 11,6 Mio. €.

Die zehn Prozent des Gesamtbestands übersteigenden Darlehen und Schuldverschreibungen wurden zu folgenden Konditionen aufgenommen:

Nennbetrag T€	Zinssatz p. a. %	Rückzahlung am
60.000	0,171*	21.7.2020
40.000	4,12	4.3.2024

\* Basis: 3-Monats-Euribor.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 753,4 Mio. € setzt sich aus 294.292.672 Stück nennwertlosen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 2,56 € zusammen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Mai 2020 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu 205,8 Mio. € (Genehmigtes Kapital 2015) zu erhöhen.

**Fristengliederung nach Restlaufzeit**  
in T€

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>		
Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.046	2.658
b) bis drei Monate	440.354	388.045
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	110.790
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	50.000
e) mehr als fünf Jahre	0	0
<b>insgesamt</b>	<b>442.400</b>	<b>551.493</b>
Forderungen an Kunden		
a) bis drei Monate	694.395	604.369
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.224.591	1.435.111
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	4.704.879	3.971.779
d) mehr als fünf Jahre	14.350.339	13.358.425
<b>insgesamt</b>	<b>20.974.204</b>	<b>19.369.684</b>
darunter: Forderungen mit unbestimmter Laufzeit	686	695
Anleihen und Schuldverschreibungen		
- im Folgejahr werden fällig	639.744	826.001
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	1.078	142.136
b) bis drei Monate	2.131.707	2.556.451
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	251.764	197.136
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.423.487	1.731.657
e) mehr als fünf Jahre	147.527	186.333
<b>insgesamt</b>	<b>4.955.563</b>	<b>4.813.713</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	259.961	242.367
b) bis drei Monate	980.712	513.769
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	769.138	107.000
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	911.262	1.265.320
e) mehr als fünf Jahre	3.172.767	3.348.006
<b>insgesamt</b>	<b>6.093.840</b>	<b>5.476.462</b>
Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) bis drei Monate	1.256.098	1.140.267
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.257.000	1.504.000
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	6.393.600	7.725.600
d) mehr als fünf Jahre	4.645.000	3.245.000
<b>insgesamt</b>	<b>13.551.698</b>	<b>13.614.867</b>
- im Folgejahr werden fällig	2.513.098	2.644.267

**Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**  
in T€

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Verbundene Unternehmen</b>		
Forderungen an Kreditinstitute	3.930	7.192
Forderungen an Kunden	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	9	847
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.390	193.007
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	625	477
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	117.130	78.636
Nachrangige Verbindlichkeiten	60.020	100.061

**Rechnungsabgrenzungsposten**  
in T€

	31.12.2017	31.12.2016
<b>In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:</b>		
Disagio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	35.672	28.119
Agio aus dem Darlehensgeschäft	27.998	38.194
Sonstiges	129.733	169.271
<b>insgesamt</b>	<b>193.403</b>	<b>235.584</b>
<b>In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:</b>		
Agio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	8.065	8.597
Damnum aus dem Darlehensgeschäft	1.410	1.421
Sonstiges	160.650	206.978
<b>insgesamt</b>	<b>170.125</b>	<b>216.996</b>

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten unter „Sonstiges“ sind abgegrenzte Upfront-Payments sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 122,3 Mio. € (162,3 Mio. €) enthalten, die aus der Übertragung von Kundenderivaten von der Landesbank Berlin AG, Berlin, auf die Berlin Hyp resultieren (Portfoliotransfer). In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten unter „Sonstiges“ sind

insbesondere die abgegrenzten Upfront-Payments sowie Prämienzahlungen aus den spiegelbildlich zu den Kundenderivaten abgeschlossenen Sicherungsderivaten enthalten.

Kursrisiken werden überwiegend durch Termingelder, Devisentermingeschäfte und Währungsswaps neutralisiert.

**Fremdwährungsvolumina**  
in T€

	31.12.2017	31.12.2016
Vermögensgegenstände	331.835	557.073
Verbindlichkeiten	571.882	141.797
Unwiderrufliche Kreditzusagen	0	3.406

**Angaben gemäß § 285 HGB zu Verpflichtungen aus Geschäften und finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind**

Unwiderrufliche Kreditzusagen im Rahmen des Immobilien- und Kapitalmarktgeschäfts beliefen sich zum Jahresende auf 2.177,9 Mio. € (1.895,2 Mio. €). Eventualverpflichtungen bestehen aus der Übernahme von Bürgschaften für ganz überwiegend grundpfandrechtlich besicherte Darlehen in Höhe von 207,0 Mio. € (129,6 Mio. €). Bei den außerbilanziellen Positionen bestehen insbesondere aufgrund der Besicherung keine erhöhten Risiken.

Die Berlin Hyp ist angeschlossenes Mitglied der Sicherungsreserve der Landesbanken und Girozentralen und damit auch Mitglied des nach dem EinSiG anerkannten Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe. Die jährlichen Beiträge der Berlin Hyp werden nach der Summe ihrer gedeckten Einlagen bemessen. Im Falle eines Entschädigungs- oder Stützungsfalls eines Mitgliedsinstituts können Sonder- und Zusatzbeiträge erhoben werden, deren Höhe sodann ebenfalls von der Höhe der gedeckten Einlagen der Berlin Hyp abhängig und aus heutiger Sicht daher nicht voraussehbar ist.

Nach der Detailvereinbarung mit dem Land Berlin ist für die Verpflichtungen der daran beteiligten Gesellschaften des Konzerns Bankgesellschaft Berlin AG (nunmehr Landesbank Berlin Holding AG) in einigen Fällen eine gesamtschuldnerische Haftung verschiedener Gesellschaften festgelegt worden. Die Haftungsverteilung im Innenverhältnis erfolgt durch Vereinbarung vom August 2002, ergänzt im August 2004. Hierbei erfolgt im Wesentlichen eine Orientierung an den Beteiligungsverhältnissen der haftungsverursachenden Gesellschaften, die im Jahr 2006 an das Land Berlin veräußert wurden.

Für die Übernahme der Risikoabschirmung ist durch die Landesbank Berlin Holding AG ein Festbetrag von jährlich 15,0 Mio. € an das Land Berlin zu zahlen. Die interne Aufteilung dieser Kosten erfolgt durch Vereinbarung vom August 2002, ergänzt im August 2004, und sieht eine teilweise Kostenerstattung durch die Berlin Hyp entsprechend dem Verhältnis der Volumina der durch die Kreditgarantie abgeschirmten Kredite der Berlin Hyp zu den insgesamt abgeschirmten Krediten vor. Der Aufwand aus der Kostenerstattung liegt 2017 bei 1,9 Mio. € (2,2 Mio. €).

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 29. Dezember 2017 gültigen Zinsniveaus ohne Berücksichtigung der Zinsabgrenzung dargestellt. Den Marktwerten der Derivate stehen Bewertungsvorteile des nicht marktpreisbewerteten bilanziellen Geschäfts gegenüber. Alle Derivate – bis auf

die Kundenderivate und die Geschäfte mit der Landesbank Berlin – sind durch Collateralvereinbarungen abgesichert. Für Geschäfte mit der Landesbank Berlin wird aufgrund der Konzernzugehörigkeit auf die Bereitstellung von Collaterals verzichtet. Bei Kundenderivaten dienen die im Zusammenhang mit den zugrunde liegenden Krediten gestellten Grundschulden auch für das Derivatgeschäft als Sicherheit.

**Derivate per 31.12.2017**

Derivatespiegel  
in Mio. €

	Nominalbetrag / Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Marktwerte	Summe positiver Marktwerte
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>						
Zinsswaps	5.071	15.087	21.612	41.770	-709	1.025
Swaptions	9.775	1.490	0	11.265	-8	7
Caps	251	1.529	382	2.162	-2	3
Floors	0	1.900	251	2.151	-1	0
	<b>15.097</b>	<b>20.006</b>	<b>22.245</b>	<b>57.348</b>	<b>-720</b>	<b>1.035</b>
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>						
Devisentermingeschäfte	417	0	0	417	-5	0
Zins-/Währungsswaps	0	134	67	201	0	19
	<b>417</b>	<b>134</b>	<b>67</b>	<b>618</b>	<b>-5</b>	<b>19</b>
<b>Gesamt</b>	<b>15.514</b>	<b>20.140</b>	<b>22.312</b>	<b>57.966</b>	<b>-725</b>	<b>1.054</b>

**Zahl der Mitarbeiter**

Jahresdurchschnitt	Männlich	Weiblich	2017 Gesamt	2016 Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	274	175	449	454
Teilzeitbeschäftigte	19	113	132	130
Auszubildende / BA-Studierende	3	1	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>296</b>	<b>289</b>	<b>585</b>	<b>585</b>

**Konzernzugehörigkeit**

Die Berlin Hyp ist eine Tochtergesellschaft der Landesbank Berlin Holding AG und in den Konzernabschluss der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG einbezogen (kleinster und größter Konsolidierungskreis i.S.d. § 285 Nr. 14 und 14a HGB). Zwischen der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin Holding AG bestehen ein Ergebnisabführungsvertrag sowie eine umsatz- und ertragsteuerliche Organschaft. Der Konzernabschluss der Erwerbsgesellschaft wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**Angaben über eine mitgeteilte Beteiligung (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)**

Mit Schreiben vom 7. Januar 2015 teilte die Landesbank Berlin Holding AG, Berlin, mit, dass

ihr aufgrund der Übertragung der Berlin Hyp von der Landesbank Berlin AG auf die Landesbank Berlin Holding AG per 31. Dezember 2014/ 1. Januar 2015 sämtliche Anteile an der Berlin Hyp AG unmittelbar gehören. Somit beträgt ihr Stimmrechtsanteil am gezeichneten Kapital am Bilanzstichtag 100,00 Prozent.

**Patronatserklärung der Landesbank Berlin AG**

Das Patronat der Landesbank Berlin AG zugunsten der Berlin Hyp endete zum 31. Dezember 2014. Für die bis zum 31. Dezember 2014 eingegangenen Verpflichtungen besteht das Patronat fort.

## Organe der Berlin Hyp AG

### Vorstand

**Sascha Klaus**, Vorsitzender des Vorstands  
**Gero Bergmann**, Vorstand Markt  
**Roman Berninger**, Vorstand Marktfolge

### Aufsichtsrat

#### Thomas Mang

→ Vorsitzender (seit 27.11.2017)  
 → Präsident des Sparkassenverbands  
 Niedersachsen

#### Georg Fahrenschon (bis 30.11.2017)

→ Vorsitzender (bis 24.11.2017)  
 → Präsident des Deutschen Sparkassen-  
 und Giroverbandes e.V. a. D.

#### Jana Pabst

→ Stellvertretende Vorsitzende  
 → Bankangestellte  
 → Arbeitnehmervertreterin  
 → Vorsitzende des Betriebsrats der  
 Berlin Hyp AG

#### Joachim Fechteler

→ Bankangestellter  
 → Arbeitnehmervertreter  
 → Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

#### Gerhard Grandke

→ Geschäftsführender Präsident des  
 Sparkassen- und Giroverbands Hessen-  
 Thüringen

#### Artur Grzesiek

→ Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der  
 Sparkasse KölnBonn

#### Dr. Harald Langenfeld

→ Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und  
 Kreissparkasse Leipzig

#### Thomas Meister

→ Bankangestellter  
 → Arbeitnehmervertreter

#### Siegmar Müller

→ Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse  
 Germersheim-Kandel  
 → Landesobmann der rheinland-pfälzischen  
 Sparkassenverbände

#### Reinhard Sager

→ Präsident des Deutschen Landkreistages  
 → Landrat Kreis Ostholstein

#### Andrea Schlenzig

→ Bankangestellte  
 → Arbeitnehmervertreterin

#### Helmut Schleweis

→ Präsident des Deutschen Sparkassen- und  
 Giroverbandes e.V.

#### Peter Schneider

→ Präsident des Sparkassenverbands  
 Baden-Württemberg

#### Walter Strohmaier

→ Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse  
 Niederbayern-Mitte  
 → Bundesobmann der deutschen Sparkassen

#### René Wulff

→ Bankangestellter  
 → Arbeitnehmervertreter  
 → Stellvertretender Vorsitzender des  
 Betriebsrats der Berlin Hyp AG

## Kredite an die Organmitglieder

Gegenüber Organmitgliedern bestanden wie im  
 Vorjahr keine Darlehensforderungen.

## Bezüge der Organmitglieder

### Vergütung für den Vorstand

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im  
 Geschäftsjahr 2017 die folgende Vergütung:

Mitglieder des Vorstands in T€	Jahresvergütung				Sonstige Vergütungen <sup>2</sup>		Gesamt	
	Erfolgsunabhängige Vergütung		Erfolgsabhängige Vergütung für das Geschäftsjahr <sup>1</sup>		2017	2016	2017	2016
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Sascha Klaus	560	187	100	0	19	5	679	192
davon nicht ruhegehaltstfähig	560	187						
Roman Berninger	455	455	93	168	25	23	573	646
davon nicht ruhegehaltstfähig	149	149						
Gero Bergmann	455	455	93	131	33	30	581	616
davon nicht ruhegehaltstfähig	116	116						
Vergütung 2017 gesamt	1.470	1.097	286	299	77	58	1.833	1.454

<sup>1</sup> In den Zahlungen für das Geschäftsjahr 2017 sind die erfolgsabhängigen Bestandteile der Vergütung für die Geschäftsjahre 2012, 2015 und 2016, die im Jahr 2017 gezahlt wurden, enthalten.

<sup>2</sup> Die Sonstigen Vergütungen betreffen Sachbezüge (geldwerter Vorteil der Nutzung der Dienstwagen) von 55 T€ sowie den sogenannten Arbeitgeberanteil Nettobezug (Übernahme der Versteuerung des geldwerten Vorteils durch den Arbeitgeber) in Höhe von 22 T€. Daneben wurden auch Fahrer zu üblichen Tarifbestimmungen eingesetzt.

in T€	2017 aufgewandter oder zurückgestellter Betrag	Bilanzierte Pensionsrückstellung per 31.12.2017	Barwert des Versorgungsanspruches per 31.12.2017
Sascha Klaus <sup>3</sup>	0	0	0
Roman Berninger	238	2.029	2.029
Gero Bergmann	84	1.578	1.578
Summe	322	3.607	3.607

<sup>3</sup> Sascha Klaus erhält erst nach Wiederbestellung zum Mitglied des Vorstands der Bank nach Ablauf der ersten Amtsperiode von drei Jahren eine Pensionszusage.

Ferner wurden im vergangenen Geschäftsjahr  
 Gesamtbezüge (Ruhegehälter, Hinterbliebenenbezüge und Leistungen verwandter Art)  
 an die ehemaligen Vorstandsmitglieder oder  
 deren Hinterbliebene von insgesamt 2.919 T€

(2.755 T€) gezahlt. Der Barwert der Versorgungs-  
 verpflichtungen für diese Personengruppe  
 beträgt zum Bilanzstichtag 34.425 T€  
 (34.181 T€).

**Vergütung für den Aufsichtsrat**

Die für das Geschäftsjahr 2017 an die Mitglieder des Aufsichtsrats zu zahlende Vergütung beträgt einschließlich ihrer Ausschusstätigkeit 306 T€ (ohne Umsatzsteuer).

Mitglieder des Aufsichtsrats in T€	2017	2016
Thomas Mang, Vorsitzender ab 27.11.2017	28	27
Jana Pabst, stellv. Vorsitzende	18	18
Georg Fahrenschoen bis 30.11.2017	30	33
Joachim Fechteler	18	18
Gerhard Grandke	19	19
Artur Grzesiek	18	15
Dr. Harald Langenfeld	26	26
Thomas Meister	18	18
Siegmar Müller	18	18
Reinhard Sager	12	12
Andrea Schlenzig	18	10
Helmut Schleweis	29	28
Peter Schneider	18	18
Walter Strohmaier	18	18
René Wulff	18	18
2016 ausgeschiedene Mitglieder des Aufsichtsrats	0	9
<b>Summe</b>	<b>306</b>	<b>305</b>
Zuzüglich Umsatzsteuer	56	52
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>362</b>	<b>357</b>

**Wesentliche Mandate  
der Vorstandsmitglieder**

**Sascha Klaus**

→ Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin

**Gero Bergmann**

→ Keine angabepflichtigen Mandate

**Roman Berninger**

→ Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin  
→ Mitglied des Verwaltungsrats des DIIR – Deutsches Institut für interne Revision e.V.

Mandate von gesetzlichen Vertretern und Mitarbeitern in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften (ausgenommen der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Berlin Hyp) bestanden im Geschäftsjahr 2017 nicht.

**Deckungsrechnung**  
in Mio. €

**A. Hypothekendarlehen**

	31.12.2017	31.12.2016
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Hypothekendarlehen	0,0	0,0
2. Forderungen an Kunden		
Hypothekendarlehen	12.347,0	11.561,6
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>12.347,0</b>	<b>11.561,6</b>
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	200,0	0,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.568,5	1.103,0
<b>Summe</b>	<b>1.768,5</b>	<b>1.103,0</b>
<b>Deckungswerte insgesamt</b>	<b>14.115,5</b>	<b>12.664,6</b>
<b>Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen</b>	<b>13.494,5</b>	<b>11.839,1</b>
<b>Überdeckung</b>	<b>621,0</b>	<b>825,5</b>

**B. Öffentliche Pfandbriefe**

	31.12.2017	31.12.2016
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	0,0	0,0
b) Kommunalkredite	50,0	260,8
2. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	85,3	128,7
b) Kommunalkredite	742,2	1.199,0
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	718,0	1.442,0
<b>Summe</b>	<b>1.595,5</b>	<b>3.030,5</b>
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	50,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	59,5	30,0
<b>Summe</b>	<b>59,5</b>	<b>80,0</b>
<b>Deckungswerte insgesamt</b>	<b>1.655,0</b>	<b>3.110,5</b>
<b>Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe</b>	<b>1.586,7</b>	<b>2.852,9</b>
<b>Überdeckung</b>	<b>68,3</b>	<b>257,6</b>

**Angaben gemäß § 28 Pfandbriefgesetz**

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 PfandBG**

Beträge in Mio. €

**a) Umlaufende Hypothekendarfbriefe und dafür verwendete Deckungswerte**

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Hypothekendarfbriefe	13.494,5	11.839,1	14.291,8	12.917,5	15.060,1	13.342,9
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	14.115,5	12.664,6	15.169,3	13.753,9	15.724,6	13.788,3
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Überdeckung</b>	<b>621,0</b>	<b>825,5</b>	<b>877,5</b>	<b>836,4</b>	<b>664,5</b>	<b>445,4</b>
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	621,0	825,5	877,5	836,4	-	-

\* Für die Berechnung der Stressszenarien wird bei Währungen der statische Ansatz, bei Zinsen der dynamische Ansatz verwendet.

**zu a) Laufzeitstruktur (Restlaufzeit)**

	Hypothekendarfbriefe		Deckungsmasse	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Bis 6 Monate	1.465,0	1.160,5	1.098,2	1.005,8
Mehr als 6 Monate bis 12 Monate	1.442,2	363,5	947,6	943,4
Mehr als 12 Monate bis 18 Monate	1.459,0	1.464,5	603,1	624,2
Mehr als 18 Monate bis 2 Jahre	423,7	1.442,3	670,2	910,9
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	972,0	1.882,7	1.562,9	980,6
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	1.739,0	972,0	1.592,7	1.537,9
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	1.796,0	1.239,0	1.498,9	1.706,3
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	3.159,0	2.069,0	5.735,5	4.384,8
Über 10 Jahre	1.038,6	1.245,6	406,4	570,7

**b) Umlaufende Öffentliche Darfbriefe und dafür verwendete Deckungswerte**

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Öffentliche Darfbriefe	1.586,7	2.852,9	1.820,2	3.341,3	1.768,8	3.173,1
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	1.655,0	3.110,5	1.943,2	3.547,7	1.830,8	3.337,4
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Überdeckung</b>	<b>68,3</b>	<b>257,6</b>	<b>123,0</b>	<b>206,4</b>	<b>62,0</b>	<b>164,3</b>
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	68,3	257,6	123,0	206,4	-	-

\* Für die Berechnung der Stressszenarien wird bei Währungen der statische Ansatz, bei Zinsen der dynamische Ansatz verwendet.

**zu b) Laufzeitstruktur (Restlaufzeit)**

	Öffentliche Darfbriefe		Deckungsmasse	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Bis 6 Monate	227,1	1.125,2	421,1	733,5
Mehr als 6 Monate bis 12 Monate	20,0	25,0	34,9	500,0
Mehr als 12 Monate bis 18 Monate	802,6	227,0	51,4	460,3
Mehr als 18 Monate bis 2 Jahre	5,0	20,0	1,5	132,9
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	190,0	807,6	16,1	39,1
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	50,0	190,0	161,5	91,7
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	10,0	50,0	0,8	198,1
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	152,0	64,0	594,7	335,2
Über 10 Jahre	130,0	344,1	373,1	619,7

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 bis 11 PfandBG**

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 bis 6 PfandBG (bzgl. Hypothekendarfbriefe)  
Weitere Deckungswerte für Hypothekendarfbriefe**

**§ 28 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG (Hypothekendarfbriefe)**

	Ausgleichsforderungen gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nr. 5 PfandBG (Hypothekendarfbriefe)**

	Forderungen i.S. des § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		davon: gedeckte Schuldverschreibungen i.S. des Artikels 129 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Deutschland	365,0	152,0	135,0	94,0
Finnland	10,0	10,0	0,0	0,0
Kanada	10,0	10,0	0,0	0,0
Niederlande	125,0	85,0	0,0	0,0
Schweden	90,5	85,5	90,5	85,5
Summe	<b>600,5</b>	<b>342,5</b>	<b>225,5</b>	<b>179,5</b>

**§ 28 Abs. 1 Nr. 6 PfandBG (Hypothekendarfbriefe)**

	Forderungen i.S. des § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	
	31.12.2017	31.12.2016
Deutschland	989,5	603,0
Europäische Union (EU)	80,5	0,0
Frankreich	25,0	0,0
Kanada	73,0	50,0
Luxemburg	0,0	107,5
Summe	<b>1.168,0</b>	<b>760,5</b>

Beträge in Mio. €

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 bis 6 PfandBG  
(Hypothekendarlehen)**

	Gesamtbetrag Weitere Deckungswerte für Hypothekendarlehen	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>1.768,5</b>	<b>1.103,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 PfandBG (bzgl. Öffentliche Pfandbriefe)  
Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe**

**§ 28 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG  
(Öffentliche Pfandbriefe)**

	Ausgleichsforderungen gem. § 20 Abs. 2 Nr. 1 PfandBG	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 1  
Nr. 5 PfandBG  
(Öffentliche Pfand-  
briefe)**

	Forderungen i.S. des § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG		davon: gedeckte Schuldverschreibungen i.S. des Artikels 129 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Deutschland	34,0	62,0	10,0	12,0
Dänemark	7,5	0,0	0,0	0,0
Niederlande	18,0	18,0	0,0	0,0
Summe	<b>59,5</b>	<b>80,0</b>	<b>10,0</b>	<b>12,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 PfandBG  
(Öffentliche Pfandbriefe)**

	Gesamtbetrag Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>59,5</b>	<b>80,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 7 bis 11 PfandBG  
Sonstige Angaben zum Deckungsstock  
und zum Pfandbriefumlauf**

**§ 28 Abs. 1 Nr. 7 PfandBG  
(Hypothekendarlehen)**

	Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen des § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG  
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

	Gesamtbetrag der Forderungen, die oberhalb der Prozentwerte nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG liegen	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG  
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

	Gesamtbetrag der Forderungen, die oberhalb der Prozentwerte nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG liegen	
	31.12.2017	31.12.2016
Summe	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 1  
Nr. 9 PfandBG  
(bzgl. Hypothekendar-  
lehen)**

	Prozentualer Anteil der festverzinslichen Deckungswerte an der Deckungsmasse		Prozentualer Anteil der festverzinslichen Pfandbriefe an den zu deckenden Verbindlichkeiten	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
In Prozent	<b>66,1</b>	<b>59,2</b>	<b>78,8</b>	<b>85,0</b>

**§ 28 Abs. 1 Nr. 10 PfandBG  
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

	Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief- Barwertverordnung je Fremdwährung	
	31.12.2017	31.12.2016
CHF	38,4	40,3
GBP	204,5	390,7

Beträge in Mio. €

**§ 28 Abs. 1  
Nr. 11 PfandBG**Für die Hypothekendeckung:  
volumengewichteter Durchschnitt der  
seit der Kreditvergabe verstrichenen  
Laufzeit

	31.12.2017	31.12.2016
In Jahren	4,0	4,4

**§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG  
(bzgl. Öffentliche Pfandbriefe)**Gesamtbetrag der Forderungen,  
die oberhalb der Prozentwerte nach  
§ 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG liegen

	31.12.2017	31.12.2016
Summe	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 1  
Nr. 9 PfandBG  
(bzgl. Öffentliche  
Pfandbriefe)**Prozentualer Anteil der  
festverzinslichen Deckungswerte  
an der DeckungsmasseProzentualer Anteil der  
festverzinslichen Pfandbriefe  
an den zu deckenden Verbindlichkeiten

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
In Prozent	93,0	86,0	100,0	99,8

**§ 28 Abs. 1 Nr. 10 PfandBG  
(Öffentliche Pfandbriefe)**Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-  
Barwertverordnung je Fremdwährung

	31.12.2017	31.12.2016
---	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 PfandBG****§ 28 Abs. 2 Nr. 1 a PfandBG  
Zur Deckung von Hypothekendarlehen  
verwendete Forderungen nach Größenklassen\***

Deckungshypotheken	31.12.2017	31.12.2016
Bis einschl. 300.000 €	69,2	85,7
Mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	137,0	166,6
Mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.591,8	2.703,2
Mehr als 10 Mio. €	9.549,0	8.606,1
Summe	12.347,0	11.561,6

\* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 19 Abs. 1 PfandBG.

**§ 28 Abs. 2 Nr. 1 b und c PfandBG  
Zur Deckung von Hypothekendarlehen verwendete  
Forderungen nach Gebieten, in denen die beliehenen  
Grundstücke liegen, und nach Nutzungsart\*****Deckungswerte – gesamt**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		20,6		23,5
Ein- und Zweifamilienhäuser		39,2		20,1
Mehrfamilienhäuser		2.714,9		2.581,7
Bürogebäude	4.509,5		4.158,4	
Handelsgebäude	2.803,1		2.643,0	
Industriegebäude	92,0		104,2	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	2.076,5		2.020,3	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	78,8	12,4	4,2	6,2
Summe	9.559,9	2.787,1	8.930,1	2.631,5

**Belgien**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	194,7		189,6	
Handelsgebäude	0,0		0,0	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0,0		0,0	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	194,7	0,0	189,6	0,0

**Bundesrepublik Deutschland**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		20,6		23,5
Ein- und Zweifamilienhäuser		15,6		20,1
Mehrfamilienhäuser		2.648,1		2.545,8
Bürogebäude	2.341,6		2.059,5	
Handelsgebäude	1.699,0		1.657,8	
Industriegebäude	92,0		104,2	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	1.910,5		1.863,6	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	78,8	12,4	4,2	6,2
Summe	6.121,9	2.696,7	5.689,3	2.595,6

\* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 19 Abs. 1 PfandBG.

**Beträge in Mio. €**

Frankreich	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	527,4		521,8	
Handelsgebäude	343,8		267,9	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	19,1		19,1	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>890,3</b>	<b>0,0</b>	<b>808,8</b>	<b>0,0</b>

Großbritannien	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	159,4		320,3	
Handelsgebäude	31,7		44,8	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0,0		15,3	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>191,1</b>	<b>0,0</b>	<b>380,4</b>	<b>0,0</b>

Niederlande	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		23,6		0,0
Mehrfamilienhäuser		66,8		35,9
Bürogebäude	799,5		778,6	
Handelsgebäude	200,2		235,4	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	146,9		122,3	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.146,6</b>	<b>90,4</b>	<b>1.136,3</b>	<b>35,9</b>

Polen	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	342,9		253,6	
Handelsgebäude	374,4		309,9	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0,0		0,0	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>717,3</b>	<b>0,0</b>	<b>539,7</b>	<b>0,0</b>

Tschechische Republik	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	144,0		35,0	
Handelsgebäude	154,0		127,2	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	0,0		0,0	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>298,0</b>	<b>0,0</b>	<b>162,2</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG**  
**Rückständige Leistungen auf zur Deckung von Hypothekenpfandbriefen verwendete Forderungen**

	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen		Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Bundesrepublik Deutschland	0,1	0,2	0,0	0,0
Großbritannien	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG**  
**Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf**

	Werte in Prozent	
	31.12.2017	31.12.2016
Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf (bezogen auf die jeweiligen Beleihungswerte)	<b>55,8</b>	<b>55,6</b>

**§ 28 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 PfandBG****§ 28 Abs. 3 Nr. 1 PfandBG  
Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen  
verwendete Forderungen nach Größenklassen\***

Beträge in Mio. €

Deckungswerte	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Bis einschl. 10 Mio. €	5,9	6,4		
Mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	738,3	879,9		
Mehr als 100 Mio. €	851,3	2.144,2		
<b>Summe</b>	<b>1.595,5</b>	<b>3.030,5</b>		

**§ 28 Abs. 3 Nr. 2 PfandBG  
Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen  
verwendete Forderungen nach Staaten und Art  
der Schuldner bzw. gewährleistenden Stellen\***

Deckungswerte – gesamt	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	198,0	0,0	300,2	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	1.144,2	91,0	2.154,5	170,4
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,3	0,0	0,4
Sonstige	162,0	0,0	405,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>1.595,5</b>	<b>3.030,5</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Belgien	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	55,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>0,0</b>	<b>55,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Bundesrepublik Deutschland	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	0,0	0,0	102,2	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	1.119,2	91,0	2.129,5	170,4
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,3	0,0	0,4
Sonstige	162,0	0,0	250,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>1.372,5</b>	<b>2.652,5</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

\* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 20 Abs. 2 PfandBG.

Kanada	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	25,0	0,0	25,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Litauen	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	3,0	0,0	3,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Österreich	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	95,0	0,0	95,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>95,0</b>	<b>95,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Polen	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	100,0	0,0	100,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

Schweiz	31.12.2017		31.12.2016	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	100,0	0,0
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>		
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0	0,0		

**§ 28 Abs. 3 Nr. 3 PfandBG**  
**Rückständige Leistungen auf zur Deckung**  
**von Öffentlichen Pfandbriefen verwendete**  
**Forderungen**

Beträge in Mio. €	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen		Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Zentralstaat	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**§ 28 Abs. 2 Nr. 4 PfandBG**

**§ 28 Abs. 2 Nr. 4 a bis c PfandBG**  
**Angaben zu Zwangsversteigerungs-**  
**und Zwangsverwaltungsverfahren sowie**  
**Zinsrückständen auf Hypothekendarlehen**

Anzahl	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4a Anhängige Zwangsversteigerungen	1	0	1	0
Anhängige Zwangsverwaltungen	1	0	1	0
Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten	1	0	1	0
Durchgeführte Zwangsversteigerungen	0	0	0	0
Nr. 4b Fälle, in denen zur Verhütung von Verlusten Grundstücke übernommen wurden	0	0	0	0

Beträge in Mio. €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4c Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	0,1	0,0	0,2	0,0

**Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.“

Berlin, den 6. Februar 2018



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Berlin Hyp AG, Berlin

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Berlin Hyp AG, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berlin Hyp AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die als Bestandteil des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und

→ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen

gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für unsere Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Ansatz und Bewertung der Rückstellung für strategische Ressourcenplanung

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf

den Abschnitt zu Rückstellungen im Anhang. Angaben zu der Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung finden sich innerhalb des Lageberichts in II Wirtschaftsbericht, Unterabschnitte „Geschäftsverlauf“ und „Ertragslage“.

### DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Zum 31. Dezember 2017 wurde im Jahresabschluss der Berlin Hyp AG eine Rückstellung in Höhe von insgesamt EUR 26,1 Mio gebildet, die im Zusammenhang mit der strategischen Ressourcenplanung der Berlin Hyp AG bis zum Jahre 2027 steht.

Für die aus der strategischen Ressourcenplanung resultierenden Personalmaßnahmen sind bei Vorliegen der Ansatzvoraussetzungen entsprechende Rückstellungen zu bilden. Aus unserer Sicht ist dieser Sachverhalt von besonderer Bedeutung, da Ansatz und Bewertung der betragsmäßig bedeutsamen Aufwendungen in hohem Maße von Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter insbesondere hinsichtlich der Freistellung von Mitarbeitern, der Ausgestaltung eines Sozialplans und der Vorruhestands- bzw. Abfindungsbeiträge sowie sonstiger Kosten abhängig sind.

Die Risiken für den Jahresabschluss bestehen darin, dass die Voraussetzungen für den Ansatz dieser Rückstellungen nicht vorliegen bzw. diese unzutreffend bewertet sind.

### UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zunächst haben wir die Ansatzkriterien aufgrund der bereits zum 31. Dezember 2017 initiierten Maßnahmen gewürdigt, insbesondere haben wir beurteilt, ob zum 31. Dezember 2017 die erforderliche Außenverpflichtung vorlag. Hierzu haben wir gewürdigt, ob ein entsprechender Beschluss des Vorstands über die Durchführung der strategischen Ressourcenplanung gefasst wurde und eine entsprechende Kommunikation an den Betriebsrat und die Vertreter der leitenden Angestellten erfolgte.

Anschließend haben wir uns vom Vorstand die der Bewertung der Rückstellung zugrunde gelegten Annahmen und Einschätzungen erläutern lassen. Wir haben die Konsistenz der Annahmen und Einschätzungen anhand des

detaillierten, formalen Abbauplans beurteilt. Außerdem haben wir die Annahmen mit in der Vergangenheit von der Berlin Hyp AG umgesetzten Abbaumaßnahmen verglichen und kritisch gewürdigt.

Abschließend haben wir die rechnerische Richtigkeit der Rückstellungsermittlung geprüft.

### UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Voraussetzungen für den Ansatz der Rückstellung für strategische Ressourcenplanung zum 31. Dezember 2017 sind gegeben. Die der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen und Schätzungen sind sachgerecht und nachvollziehbar aus den verfügbaren Informationen abgeleitet.

### Bewertung der Rückstellung für Bearbeitungsentgelte

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf den Anhang im Abschnitt zu Rückstellungen. Erläuterungen zu dem BGH Urteil vom 4. Juli 2017 finden sich innerhalb des Lageberichts in II Wirtschaftsbericht, Unterabschnitte „Geschäftsverlauf“ und „Ertragslage“.

Die Berlin Hyp AG hat zum 31. Dezember 2017 eine Rückstellung in Höhe von EUR 19,6 Mio für mögliche Kundenansprüche im Zusammenhang mit dem BGH-Urteil vom 4. Juli 2017 zu laufzeitunabhängigen Bearbeitungsentgelten in Darlehensverträgen gebildet.

Voraussetzung für den Ansatz der Rückstellung für Bearbeitungsentgelte ist, dass eine gegenwärtige Außenverpflichtung besteht, die zu einer wahrscheinlichen Inanspruchnahme führt. Die Höhe der Rückstellung für Bearbeitungsentgelte bestimmt sich nach der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags. Bei der Rückstellung für Bearbeitungsentgelte bestehen Schätzunsicherheiten mit Ermessensbehaftung insbesondere in Bezug auf die zu erwartende Rückforderung von Bearbeitungsentgelten und der damit verbundenen Verpflichtung der Bank die bereits vereinnahmten Beträge zu erstatten.

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die Rückstellung nicht sachgerecht bewertet wurde, insbesondere sofern die von der Bank zur Rückstellungsbemessung getroffenen Annahmen und Schätzungen nicht sachgerecht sind.

**UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG**  
Zur Prüfung der Rückstellung für Bearbeitungsentgelte haben wir den Vorstand sowie Ansprechpartner des Bereichs Finanzen und Bankbetrieb sowie die Rechtsabteilung der Bank befragt. Außerdem haben wir den Schriftverkehr mit relevanten Darlehensnehmern ausgewertet sowie zugrunde liegende Dokumente und Protokolle gewürdigt. Hierdurch haben wir beurteilt, ob die von der Bank für Zwecke der Rückstellungsbemessung zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die möglichen Anspruchssteller sowie die zu erstattenden Beträge nachvollziehbar und sachgerecht aus den Unterlagen abgeleitet wurden.

Soweit hinsichtlich einzelner Anspruchsstellungen zwischenzeitlich eine Einigung erzielt wurde, haben wir die ursprünglich geschätzten Beträge den finalen Verpflichtungen gegenübergestellt und uns so ein Bild über die Qualität der Schätzungen verschafft.

Abschließend haben wir die rechnerische Richtigkeit der Rückstellungsermittlung geprüft.

**UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN**  
Die zur Bemessung der Rückstellung zum 31. Dezember 2017 zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sind sachgerecht aus den verfügbaren Informationen abgeleitet.

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die als Bestandteil des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 S. 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

→ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

→ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

→ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

→ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

→ beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

→ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

## Wichtigste Abkürzungen

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

→ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

→ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. März 2017 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 26. April 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2016 als Jahresabschlussprüfer der Berlin Hyp AG, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Jörg Kügler.

Berlin, den 20. Februar 2018  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kügler Ludwig  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

<b>Abs.</b>	Absatz	<b>InstitutsVergV</b>	Verordnung über die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Vergütungssysteme von Instituten
<b>AG</b>	Aktiengesellschaft	<b>IREBS</b>	International Real Estate Business School
<b>AktG</b>	Aktiengesetz	<b>IRRB</b>	Interest Rate Risk in the Banking Book
<b>AMA</b>	Advanced Measurement Approach	<b>IT</b>	Informationstechnologie
<b>APP</b>	Asset Purchase Program	<b>IWF</b>	Internationaler Währungsfonds
<b>AReG</b>	Abschlussprüferreformgesetz	<b>KA</b>	Kreditausschuss
<b>AT</b>	außertariflich	<b>K-Fälle</b>	Katastrophenfälle
<b>BA</b>	Berufsakademie	<b>KR</b>	Kredit
<b>BCBS</b>	Basel Committee on Banking Supervision	<b>KWG</b>	Kreditwesengesetz
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch	<b>LCR</b>	Liquidity Coverage Ratio
<b>BGH</b>	Bundesgerichtshof	<b>LGD</b>	lost given defaults
<b>BilMoG</b>	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Establishment
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt	<b>LMA</b>	Loan Market Association
<b>BL</b>	Bereichsleiter	<b>LR</b>	Leverage Ratio
<b>BREEAM</b>	Building Research Establishment Environment Assessment	<b>LTV</b>	Loan-to-Value
<b>BRRD</b>	Bank Recovery and Resolution Directive	<b>MaRisk</b>	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
<b>BSG</b>	Betriebssportgemeinschaft	<b>MaSan</b>	Mindestanforderungen an die Ausgestaltung von Sanierungsplänen
<b>BSI</b>	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	<b>MREL</b>	Minimum Requirement for Eligible Liabilities
<b>CBPP III</b>	Covered Bond Purchase Program	<b>NPL</b>	Non Performing Loans
<b>CCF</b>	Credit Conversion Factor, Risikoklassenfaktor	<b>NSFR</b>	Net Stable Funding Ratio
<b>CD</b>	Corporate Design	<b>OHG</b>	Offene Handelsgesellschaft
<b>CRD</b>	Capital Requirements Directive	<b>OI</b>	Organisation / IT
<b>CRR</b>	Capital Requirements Regulation	<b>OpRisk</b>	Operationelle Risiken
<b>CSR</b>	Corporate Social Responsibility	<b>PA</b>	Prüfungsausschuss
<b>D &amp; O</b>	Directors & Officers	<b>PE</b>	Personal
<b>DCGK</b>	Deutscher Corporate Governance Kodex	<b>PfandBG</b>	Pfandbriefgesetz
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	<b>PSA</b>	Personal- und Strategieausschuss
<b>DIIR</b>	Deutsches Institut für Interne Revision	<b>PWB</b>	Pauschalwertberichtigung
<b>DRS</b>	Deutscher Rechnungslegungs Standard	<b>RechKredV</b>	Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute
<b>DSGV</b>	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	<b>RST</b>	Rückstellungen
<b>DV</b>	Datenverarbeitung	<b>RWA</b>	Risikogewichtete Aktiva
<b>EGHGB</b>	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch	<b>SAG</b>	Sanierungs- und Abwicklungsgesetz
<b>EstG</b>	Einkommensteuergesetz	<b>SAP</b>	Systeme, Anwendungen, Produkte
<b>ESZB</b>	Europäisches System der Zentralbanken	<b>SEPA</b>	Single Euro Payments Area
<b>EU</b>	Europäische Union	<b>SolvV</b>	Solvabilitätsverordnung
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offered Rate	<b>SRB</b>	Single Resolution Board
<b>EWB</b>	Einzelwertberichtigung	<b>SRM</b>	Single Resolution Mechanism
<b>EZB</b>	Europäische Zentralbank	<b>SSM</b>	Single Supervisory Mechanism
<b>FED</b>	Federal Reserve Bank	<b>TLTRO</b>	Targeted longer-term refinancing operations
<b>FRA</b>	Forward Rate Agreement	<b>TR</b>	Treasury
<b>GbR</b>	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	<b>VaR</b>	Value at Risk
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	<b>vdp</b>	Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V., Berlin
<b>GuV</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	<b>ZIA</b>	Zentraler Immobilien Ausschuss
<b>GW</b>	Gewährträgerhaftung		
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch		
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnementale		
<b>HRB</b>	Handelsregister Teil B		
<b>IA</b>	Inanspruchnahme		
<b>iBoxx</b>	Indexfamilie für Rentenmarkindizes		
<b>IDW</b>	Institut der Wirtschaftsprüfer		
<b>IF</b>	Immobilienfinanzierung		
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards		

## Adressen

### Unternehmenssitz

Berlin Hyp AG  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 90  
F +49 30 2599 9131  
www.berlinhyp.de

### Verbund- und Inlandsgeschäft

#### Geschäftsstelle Berlin

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586

#### Geschäftsstelle Düsseldorf

Königsallee 60c  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392 350

#### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

NEXTOWER  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 1506 211

#### Geschäftsstelle Hamburg

Neuer Wall 19  
20345 Hamburg  
T +49 40 2866589 21

#### Geschäftsstelle München

Isartorplatz 8  
80331 München  
T +49 89 291949 10

#### Geschäftsstelle Stuttgart

Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821

### Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft

#### Zentrale Betreuung Ausland

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5710

#### Konsortialgeschäft

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5620

#### Amsterdam

WTC Schiphol Airport  
Schiphol Boulevard 263  
NL-1118 BH Schiphol  
Niederlande  
T +31 20 20659 63

#### Paris

40, Rue La Pérouse  
F-75116 Paris  
Frankreich  
T +33 1 730425 21

#### Warschau

Plac Malachowskiego 2  
PL-00-066 Warschau  
Polen  
T +48 22 376 5121

### Andere Funktionsbereiche

#### Finanzen und Bankbetrieb

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9260

#### Treasury

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9510

#### Risikobetreuung

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9931

## Ansprechpartner

Bei Fragen zu unserem Geschäftsbericht, unserem Unternehmen oder wenn Sie weitere Publikationen beziehen möchten, wenden Sie sich bitte an:

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
F +49 30 2599 998 9123  
www.berlinhyp.de

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) abrufen.

### Veröffentlichungen des Jahres 2018 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2017 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2018 (deutsch/englisch)
- Nachhaltigkeitsbericht 2017 (deutsch/englisch)

Eine Anmerkung zum Gebrauch der männlichen Form von Personen in unserem Geschäftsbericht: Um eine leichtere Lesbarkeit zu ermöglichen, wird – wie überwiegend üblich – die männliche Form verwendet, wobei selbstverständlich auch Frauen einbezogen sind.

# Impressum

## **Herausgeber**

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin

## **Konzeption, Editorial – Text und Gestaltung, Layout und Satz**

Heimrich & Hannot GmbH  
Bayrische Straße 18  
01069 Dresden

## **Fotografie**

Michael Bader (Titelbild, S. 13 / Büroansicht, S. 14/9. Januar und 8. Juni, S. 16–35)  
Berlin Hyp AG (S. 12–13, 14–15, S. 29 / rechtes unteres Bild)  
IMMOFINANZ AG (S. 36)  
WBF Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH (S. 37)  
Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH, CONCRETE Capital (S. 38)  
III. Bouwfonds European Real Estate Parking Fund (S. 39)



