

Werte schaffen, Werte leben.

Geschäftsbericht 2020

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	2020	2019
Zinsüberschuss	313,1	309,7
Provisionsüberschuss	20,0	17,8
Personalaufwand	82,0	92,4
andere Verwaltungsaufwendungen	70,1	67,5
davon Aufwand Bankenabgabe	13,4	12,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	21,1	12,4
Verwaltungsaufwendungen	173,2	172,3
sonstiges betriebliches Ergebnis	-1,7	-1,6
Risikovorsorge	61,6	-2,2
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	81,4	7,5
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	-19,8	-9,7
Betriebsergebnis	96,6	155,8
Finanzanlageergebnis	-2,8	-4,0
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	70,0	90,0
sonstige Steuern	0,2	0,2
Ergebnis vor Ertragsteuern und Abführung	23,6	61,6
Ergebnisabführung	23,4	61,0
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio in %	52,3	52,9
Eigenkapitalrentabilität in %	6,8	11,6

Aus der Bilanz in Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	33.423	27.021
darunter Hypothekendarlehen	23.864	21.774
NPL ¹	141	181

¹ Bruttobuchwerte

Geschäftsentwicklung in Mio. €	2020	2019
Darlehensneugeschäft	5.664	6.253
Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	1.062	1.023

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen ²	31.12.2020	31.12.2019
RWA in Mio. €	10.321	9.984
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	13,4	13,3
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,8	16,0
Leverage Ratio in %	4,1	4,6

² nach Feststellung.

Emissionsratings	31.12.2020	31.12.2019
Moody's		
Pfandbriefe	Aaa (stabil)	Aaa (stabil)
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	Aa2 (stabil)
Senior Non-Preferred	A2	A2
Fitch		
Pfandbriefe	-	-
Senior Preferred	AA- (negativ)	A+ (stabil)
Senior Non-Preferred	A+ (negativ)	A+ (stabil)

Nachhaltigkeitsratings	oekom	Sustainalytics
	B- (Prime)	Low Risk

Sonstiges	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	593	606

6,8 %
Eigenkapitalrendite

Aaa

(Moody's)
Emissionsrating Pfandbriefe

6,7 Mrd. €

Darlehensneugeschäft (inkl. Prolongationen
mit Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Helmut Schleweis

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

Jana Pabst

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

Joachim Fechteler

- Bankangestellter (bis 31. Dezember 2019)
- Arbeitnehmervertreter

Bernd Fröhlich

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Mainfranken Würzburg

Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- und Giroverbands Hessen-Thüringen

Artur Grzesiek (bis 27. Mai 2020)

- ehem. Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse KölnBonn

Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig

Thomas Mang

- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen

Thomas Meister

- Bankangestellter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

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
- Arbeitnehmervertreterin

Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Walter Strohmaier

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

Ulrich Voigt (ab 27. Mai 2020)

- Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse KölnBonn

René Wulff

- Bankangestellter (bis 31. August 2019)
- Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Sascha Klaus

Vorsitzender

Gero Bergmann (bis 31.12.2020)

Alexander Stuwe (ab 1. Juli 2020)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

→ Präsidial- und Nominierungsausschuss

Helmut Schleweis
Vorsitzender

Walter Strohmaier
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld

Thomas Mang

Thomas Meister

Andrea Schlenzig

→ Kreditausschuss

Walter Strohmaier
Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld
Stellvertretender Vorsitzender

Bernd Fröhlich

Artur Grzesiek (bis 27. Mai 2020)

Ulrich Voigt (ab 26. Juni 2020)

René Wulff

→ Prüfungsausschuss

Thomas Mang
Vorsitzender

Gerhard Grandke
Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Fichteler

Siegmar Müller

Peter Schneider

→ Vergütungskontrollausschuss

Helmut Schleweis
Vorsitzender

Walter Strohmaier
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Mang

Jana Pabst

Treuhänder

Christian Ax

Stellvertretende Treuhänder

Wolfgang Rips

Philip Warner

Bericht des Aufsichtsrats der Berlin Hyp AG 2020

Die Berlin Hyp ist eine Tochtergesellschaft der Landesbank Berlin Holding AG und im Verbund der Sparkassen-Finanzgruppe ein eigenständiger gewerblicher Immobilienfinanzierer. Der Aufsichtsrat setzt sich nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes aus fünf Mitgliedern der Arbeitnehmer- und zehn der Anteilseignerseite zusammen. Neben den fünf Vertretern der Arbeitnehmer ist er vollständig aus Vertretern der Sparkassen-Finanzgruppe und einem Vertreter der kommunalen Gebietskörperschaften besetzt. Er berät und überwacht den Vorstand und unterstützt ihn insbesondere bei der Vernetzung mit Sparkassen im gesamten Bundesgebiet.

Die Berlin Hyp konnte ihre solide Geschäftsentwicklung auch 2020 fortsetzen und ihre Position als eine der bedeutenden Immobilien- und Pfandbriefbanken festigen.

Allgemein vorherrschendes Thema in betrieblicher Hinsicht war die sich seit Mitte des ersten Halbjahres 2020 ausbreitende Covid-19-Pandemie, die zu einem starken Anstieg des mobilen Arbeitens in der Berlin Hyp geführt hat. Alle wesentlichen Arbeiten konnten durch die in der Bank bereits vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden.

Auch dadurch verlief das Geschäftsjahr insgesamt erfreulich und führte zu einem Ergebnis, das die Erwartungen übertraf. Trotz des unverändert anhaltenden Niedrigzinsniveaus, des hohen Wettbewerbs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sowie den weiterhin gestiegenen regulatorischen Anforderungen ist die Berlin Hyp mit der über den Erwartungen liegenden Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahres 2020 zufrieden. Signifikante negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren bislang nicht zu verzeichnen. Der Aufsichtsrat sieht die Entwicklung der Berlin Hyp sowie ihre Behauptung in dem schwierigen Marktumfeld unter Einhaltung ihrer konservativen Risikostrategie und -kultur als gefestigt und sehr positiv.

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2020 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. Insbesondere hat er die für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit

Gegenstand aller Aufsichtsrats-Sitzungen des Jahres 2020 waren jeweils neben der ausführlichen Berichterstattung des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung incl. Umfeld und Vorhaben, zur Risikolage und zum Sachstand der strategischen Beteiligungen insbesondere die Berichte über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Außerdem wurde vom Vorstand regelmäßig über die Entwicklung des Verbundgeschäfts sowie über die in der Berlin Hyp laufenden externen Prüfungen informiert.

In der **Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 26. März 2020** wurde nach den erfolgten Berichterstattungen durch Vorstand und Abschlussprüfer sowie nach intensiver Beratung und Prüfung der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2019 gebilligt und damit festgestellt. Der Bericht des Aufsichtsrats und der Corporate-Governance-Bericht sowie die nichtfinanzielle Erklärung (Nachhaltigkeitsbericht) wurden erörtert und beschlossen.

Ferner nahm der Aufsichtsrat die Berichte über den Derivatebestand der Bank sowie den Bericht über die Abarbeitungen von Feststellungen aus dem Prüfungsschwerpunkt IT-Compliance zur Kenntnis. Die Mittelfristplanung für 2020 bis 2024 wurde aufgrund aufsichtsrechtlicher Anforderungen im Hinblick auf adverse Szenarien betrachtet.

Im Verlauf dieser Sitzung wurden auch die Jahresberichte des Compliance-Beauftragten und der Internen Revision diskutiert und zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat fasste ebenfalls die erforderlichen Beschlüsse zur Tagesordnung der Hauptversammlung.

Nach der Erklärung des Aufsichtsratsmitglieds Artur Grzesiek, sein Mandat niederzulegen, war seitens der Anteilseigner die Nachwahl eines neuen AR-Mitglieds erforderlich. Nach eigener Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat der Empfehlung seines Präsidial- und Nominierungsausschusses an und schlug der Hauptversammlung die Wahl von Ulrich Voigt zum neuen Aufsichtsratsmitglied vor (siehe dazu die Ausführungen unter Personalia Aufsichtsrat).

Nach den Vorgaben der Institutsvergütungsverordnung (IVV) wurde der vom Vorstand festgesetzte Gesamtbonuspool für die Mitarbeiter zur Kenntnis genommen sowie der Gesamtbetrag der variablen Vergütung für den Vorstand festgesetzt. Anschließend wurde auf Grundlage der individuellen Zielerreichung über die individuelle Zieltantieme der einzelnen Vorstandsmitglieder und über die Auszahlung von Vorbehaltstantiemen entschieden.

Zur Kenntnis genommen wurden ferner Anpassungen in der Geschäftsordnung des Vorstands aufgrund der vorübergehenden Besetzung des Vorstands mit nur zwei Mitgliedern sowie neue Geschäftsverteilungspläne des Vorstands aufgrund aufbauorganisatorischer Veränderungen in der Bank.

In der **Sitzung am 26. Juni 2020** wurden neben den regelmäßigen Berichten Ausführungen des Vorstands zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, zu den strategischen Beteiligungen, Spenden und Sponsoringmaßnahmen, zum Umsetzungsstand des IT-Projekts SAP-HANA und zur Errichtung eines neuen Gebäudes als Geschäftssitz für die Berlin Hyp zur Kenntnis genommen. Außerdem bereitete der Aufsichtsrat die jährliche Effizienz- und Eignungsprüfung für den Vorstand und den Aufsichtsrat vor.

Aufgrund des vorruhestandsbedingten Ausscheidens des bisherigen Vergütungsbeauftragten nahm der Aufsichtsrat die Empfehlungen seines Vergütungskontrollaus-

schusses zur Kenntnis und empfahl die Bestellung der neuen Vergütungsbeauftragten.

Mit der Niederlegung des Aufsichtsratsmandats von Artur Grzesiek endete auch seine Mitgliedschaft im Kreditausschuss. Der Aufsichtsrat entsandte deswegen den neu gewählten Ulrich Voigt als neues Mitglied in den Kreditausschuss.

Für Alexander Stuwe wurden die Ziele für 2020 vereinbart und die Bestellung von Gero Bergmann für fünf weitere Jahre zum Mitglied des Vorstands verlängert.

In der **Sitzung am 23. September 2020** legte der Aufsichtsrat nach einem Vorschlag seines Prüfungsausschusses die Prüfungsschwerpunkte für die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2020 fest. Neben den regelmäßigen Berichten nahm er den erneuten Bericht über das Neubauprojekt in der Budapester Straße 1 („B-One“) sowie den Bericht über den Stand der Zielerreichung der IT-Strategie zur Kenntnis. 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.

Der Aufsichtsrat nahm die vollständige Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) zur Kenntnis und erörterte dessen weitere Anwendung.

Zur frühzeitigen Sicherstellung einer Nachfolgeregelung für den Leiter des Bereichs Risikocontrolling stimmte der Aufsichtsrat der Beendigung dieser Leitungsfunktion zu, nahm die künftige Trennung der Leitung des Bereichs Risikocontrolling von der Leitung der Risikocontrolling-Funktion im Sinne des Aufsichtsrechts sowie die Neubesetzung beider Funktionen - u.a. die Übernahme der Leitung der Risikocontrolling-Funktion gemäß MaRisk durch den Risikovorstand - zur Kenntnis.

In der **Sitzung am 25. November 2020** wurden die regelmäßigen Berichte des Vorstands um

eine Präsentation über die Treasury-Aktivitäten, den Umsetzungstand des Projekts B-One, den Bericht zur Cybersicherheit in der Berlin Hyp sowie den Bericht über das Projekt IT-Compliance ergänzt. Turnusgemäß wurden die Aktualisierungen der Strategiedokumente und der Sachstand des IT-Projekts SAP-HANA erörtert. Anschließend befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Hochrechnung 2020 und der Mittelfristplanung 2021–2025.

Die Vergütungssysteme der Berlin Hyp wurden turnusgemäß überprüft und als angemessen erachtet. Der Bericht über die Ermittlung der Risikoträger wurde ebenso zur Kenntnis genommen wie der Sanierungsplan der LBBH-Gruppe.

Die Anwendung des DCGK wurde erneut erörtert und beschlossen, statt der formalen Erklärung der Anwendung dieses Kodexes ab dem Geschäftsjahr 2020 eine institutsindividuelle Selbstverpflichtung auf die Grundsätze guter Corporate Governance abzugeben.

Zur Herstellung von CRR-Konformität war eine Anpassung des bestehenden Gewinnabführungsvertrags zwischen der Berlin Hyp und der LBBH erforderlich. Der Aufsichtsrat erörterte die vorgeschlagenen Änderungen und stimmte ihnen zu.

Außerdem beriet der Aufsichtsrat über die im SREP-Bescheid 2019 gestellten Anforderungen für die Nachfolgeplanung der Leitungsorgane und beschloss entsprechende Maßnahmen. Für die Mitglieder des Vorstands wurden die Unternehmens- und individuellen Ziele für 2021 vereinbart. Da Herr Bergmann zuvor mitgeteilt hatte, in den Vorstand einer anderen Bank zu wechseln, wurde eine mit ihm abzuschließende Aufhebungsvereinbarung beschlossen. Im Zuge seines bevorstehenden Ausscheidens zum 31. Dezember 2020 nahm der Aufsichtsrat die für den Übergangszeitraum bis zur Neubesetzung erforderliche Neuzuordnung der Vorstandsressorts zur Kenntnis.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Arbeit des Aufsichtsrats der Berlin Hyp wurde von vier Ausschüssen unterstützt, und zwar vom Prüfungsausschuss (**PA**), vom Kreditausschuss (**KA**), vom Präsidial- und Nominierungsausschuss (**PNA**) sowie dem Vergütungskontrollausschuss (**VKA**). Alle Ausschüsse tagten in der Regel bei Bedarf jeweils ca. 10 bis 14 Tage vor den Aufsichtsratssitzungen. In den Aufsichtsratssitzungen wurden anschließend

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 **PNA** befasst sich mit den Personal- und Strategiethemata, bewertet die Effizienz und Eignung des Vorstands und überprüft die Anwendung des DCGK. Der **PNA** besteht aus sechs Mitgliedern.

Der **VKA** überwacht die Vergütungssysteme der Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter und berücksichtigt dabei besonders die Auswirkungen auf Risiken und das Risikomanagement der Berlin Hyp. Er besteht aus vier 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 – zu Kreditentscheidungen, die in seiner Kompetenz liegen – statt. Der **KA** besteht aus fünf Mitgliedern.

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

Corporate Governance

Als nicht börsennotierte Aktiengesellschaft unterliegt die Berlin Hyp grundsätzlich nicht den Vorschriften des DCGK, hat ihn aber viele Jahre freiwillig angewendet. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wendet sie den DCGK nicht mehr an, verpflichtet sich aber, sich an den im DCGK niedergelegten Grundsätzen guter Unternehmensführung zu orientieren. Dem Aufsichtsrat wird einmal jährlich zur Bilanzsitzung über die Corporate Governance in der Bank berichtet.

Sitzungen und Teilnahme

Insgesamt haben im Geschäftsjahr 2020 vier Aufsichtsrats-Sitzungen sowie achtzehn

Ausschuss-Sitzungen stattgefunden. Aufgrund der Beschränkungen durch die Covid-19-Pandemie fanden die Sitzungen überwiegend als Telefonkonferenzen statt.

Am Jahresende 2020 hat der Aufsichtsrat den ab 01.02.2021 geltenden Geschäftsverteilungsplan sowie die Ergebnisse des SREP 2020 im Umlaufverfahren zur Kenntnis genommen.

In 16 Umlaufverfahren des KA wurden 21 Kreditbeschlüsse gefasst, davon wurden zwei Kreditentscheidungen innerhalb der Zustimmungsfrist wieder zurückgezogen. In einem Fall wurde eine kurzfristige Überschreitung der gruppenweiten Kreditobergrenze behandelt und die Vorlage dem Risikoausschuss (RA) der LBBH zur Zustimmung vorgelegt.

An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder wirkten im Regelfall durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mit. Alle Aufsichtsratsmitglieder nahmen an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Plenums und seiner Ausschüsse, denen sie angehören, teil.

Interessenkonflikte und deren Behandlung

Der Aufsichtsrat hat Regelungen getroffen, die Interessenkonflikten vorbeugen sollen. Im Geschäftsjahr 2020 haben sich bei fünf Entscheidungen insgesamt zwei Gremienmitglieder zur Vermeidung des Anscheins eines Interessenkonflikts bei der Beschlussfassung der Stimme enthalten.

Personalia Aufsichtsrat

Artur Grzesiek hat sein Aufsichtsratsmandat mit Ende der Hauptversammlung am 27. Mai 2020 niedergelegt. In dieser Hauptversammlung wurde Ulrich Voigt als sein Nachfolger in den Aufsichtsrat gewählt. Die Wahl von Ulrich Voigt erfolgte synchron zur Amtszeit der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 beschließt. Somit setzte sich der Aufsichtsrat im gesamten Jahr 2020 aus fünfzehn Mitgliedern – zehn Vertretern der Anteilseiger und fünf der Arbeitnehmer – zusammen.

Ab dem 26. Juni 2020 wurde Ulrich Voigt gleichzeitig auch als Mitglied in den Kreditausschuss entsandt.

Personalia Vorstand

Der Vorstand setzte sich bis zum 30. Juni 2020 aus zwei Mitgliedern – Sascha Klaus und Gero

Bergmann - zusammen. Unterstützend wirkte Alexander Stuwe in dieser Zeit als Generalbevollmächtigter mit, bevor er ab dem 1. Juli 2020 in den Vorstand eintrat. Bis zum Jahresende 2020 setzte sich der Vorstand damit aus drei Mitgliedern zusammen. Zum 31. Dezember 2020 lief der Vorstandsvertrag von Gero Bergmann aus. Eine zwischenzeitlich vorgesehene Verlängerung wurde auf seinen Wunsch hin wieder aufgehoben. Gero Bergmann war viele Jahre äußerst erfolgreich für die Berlin Hyp im Vorstand tätig und berichtete sehr fundiert und zugleich anschaulich in den Gremiensitzungen über die Angelegenheiten und die Beschlussgegenstände seines Ressorts. Der Aufsichtsrat wünscht ihm für seine weitere Zukunft viel Erfolg und alles Gute.

Ab dem 1. Januar 2021 besteht der Vorstand vorübergehend aus zwei Mitgliedern - Sascha Klaus und Alexander Stuwe. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss wurde mit der Findung eines Nachfolgers beauftragt. Vorbehaltlich der Zustimmung der EZB wurde vom Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung am 4. Februar 2021 Frau Maria-Teresa Dreo mit Wirkung ab dem 1. Mai 2021 zum Mitglied des Vorstands bestellt.

Jahresabschluss 2019

Der vorliegende Jahresabschluss der Berlin Hyp mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer bestellte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 2020 befasst, soweit sie Aussagen zum Kreditgeschäft und zur Risikolage der Berlin Hyp enthalten, und keine Einwendungen erhoben.

Der **PA** hat die Unterlagen geprüft und dem Aufsichtsrat die Billigung des Jahresabschlusses empfohlen. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfungen nach Einsichtnahme in die Berichte des Abschlussprüfers sowie eingehender Diskussion zugestimmt und festgestellt, dass auch nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfungen Einwendungen nicht zu erheben sind. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Abschluss gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss 2020 festgestellt. Entsprechend dem Gewinnabführungsvertrag wird das Ergebnis des Jahres 2020 an die Landesbank Berlin Holding AG abgeführt. Während der Jahresabschlussprüfung hat sich der Vorsitzende des **PA** beim Abschlussprüfer KPMG regelmäßig über den Stand der Prüfung informiert.

Nachhaltigkeitsbericht (nichtfinanzielle Erklärung)

Der **PA** und der Aufsichtsrat haben sich ferner mit der vom Vorstand erstellten nichtfinanziellen Erklärung 2020 befasst. KPMG hat als Abschlussprüfer eine Prüfung mit 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.

Aus- und Fortbildungsmaßnahmen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen grundsätzlich eigenverantwortlich wahr und wurden dabei von der Gesellschaft unterstützt. Mindestens einmal jährlich finden im Vorfeld einer Gremiensitzung Weiterbildungen durch Vorträge von externen oder internen Referenten statt. 2020 befassten sich die Gremienmitglieder u.a. mit dem Thema „Aktuelle Entwicklungen in der Bankenindustrie und Bankenaufsicht“.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren großen persönlichen Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2020.

Berlin, im März 2021

Für den Aufsichtsrat

Helmut Schleweis
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht 2020

Vorstand und Aufsichtsrat der Berlin Hyp sind davon überzeugt, dass eine gute Corporate Governance eine wesentliche Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ist und das Vertrauen der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Finanzmärkte in das Unternehmen stärkt. Deswegen soll auch künftig jährlich über die allgemeinen Grundsätze guter Unternehmensführung und diesbezügliche Neuerungen im Laufe des Berichtsjahres berichtet werden.

Bis zum Jahr 2019 geschah dies noch unter direkter Anwendung des Deutschen Corporate-Governance-Kodex, der für börsennotierte Gesellschaften anerkannte Standards guter und vertrauensvoller Unternehmensführung festlegte.

Im Jahr 2020 fiel die Entscheidung, sich weiterhin an den Grundsätzen des DCGK zu orientieren, soweit sie für eine nicht börsennotierte Gesellschaft passen, diese aber davon losgelöst und stärker institutsspezifisch weiterzuentwickeln.

Die Berlin Hyp orientiert sich insbesondere an denjenigen Regelungen, die sich mit der Struktur der Organe, ihren Aufgaben und ihrem Zusammenwirken sowie mit der Transparenz des Unternehmens befassen. In diesen Bereichen entspricht die Berlin Hyp weitgehend den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Im Sinne der Transparenz sind außerdem sämtliche von der Bank veröffentlichten Informationen – darunter Geschäfts- und Halbjahresfinanzberichte – auch über ihre Internetseite zugänglich.

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 2020 bestand der Vorstand zunächst aus zwei und seit dem 1. Juli 2020 bis zum Jahresende wieder aus drei Mitgliedern. Über die Veränderungen im Vorstand ab dem 1. Januar 2021 wird auf der Seite 4 im Geschäftsbericht – Bericht des Aufsichtsrats – informiert. 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 im Jahr 2017 aufgrund der laufenden Vertragsverhältnisse eine Quote von null Prozent festgelegt. Diese wird nun nach dem Ausscheiden von Gero Bergmann aus dem Vorstand durch die Bestellung von Maria Teresa Dreo – vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsicht – ab dem 1. Mai 2021 übererfüllt.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich für seine Zusammensetzung konkrete Ziele und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium. Dabei achtet er auf Diversität. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung berücksichtigen diese Ziele. Zum 31. Dezember 2020 waren alle vom Aufsichtsrat im Hinblick auf seine Zusammensetzung gesetzten Ziele umgesetzt.

Das Gremium ist in seiner Vielfalt so aufgestellt, dass durch die Qualifikation und die Persönlichkeit der einzelnen Mitglieder eine optimale Beaufsichtigung der Gesellschaft 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 Immobilien, Kapitalmarkt, Wertpapiere und Rechnungslegung. Außerdem bestehen Vorgaben zur Unabhängigkeit. Zudem sollen die Aufsichtsratsmitglieder der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen können.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrats sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Interessenkonflikts bestehen, nehmen Gremienmitglieder nicht an der Erörterung und Beschlussfassung in den Gremien teil. Im Geschäftsjahr 2020 haben keine dauerhaft offenzulegenden Interessenkonflikte bestanden. In fünf Fällen haben sich insgesamt zwei Gremienmitglieder bereits zur Vermeidung des Anscheins eines Interessenkonflikts bei der Beschlussfassung der Stimme enthalten.

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, so dass die Quote erfüllt wird.

Bei allen Aufsichtsräten wird auf potenzielle Interessenkonflikte und auf die Einhaltung der in der Geschäftsordnung auf 70 Jahre festgelegten Altersgrenze geachtet. Die Altersdiversität lag zum Geschäftsjahresende zwischen einem Alter von 53 und 66 Jahren.

Jährlich unterzieht sich der Aufsichtsrat einer Effizienzprüfung. Sie wurde zuletzt in der

Aufsichtsratssitzung am 23. September 2020 durchgeführt und erfolgte wie in der Vergangenheit auf Basis eines detaillierten Fragebogens, der die 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 2020, dass die Effizienz der Aufsichtsrats-tätigkeit gegeben ist. Außerdem hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie Erfahrungen für die Aufsichtsrats- und Ausschusstätigkeit vorliegen. Anregungen aus dem Kreis der Aufsichtsratsmitglieder wurden und werden für die zukünftige Arbeit berücksichtigt. Als positiv wurde die thematische Abgrenzung der Ausschüsse im Zeitablauf erwähnt. Durch die schriftlichen Berichte aus den Ausschüssen sind die AR-Mitglieder im Vorfeld jeder Sitzung umfassend über die Beratungen in den Ausschüssen informiert.

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.

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 2020. 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 aufge-

stellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein. Aufsichtsratssitzungen beginnen regelmäßig mit einem Blick auf das Umfeld der Bank und auf aktuelle Vorhaben, wie die großen Projekte z.B. zur Digitalisierung der Bank oder die laufende Fortentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements.

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 Corona-bedingte Umstellung der Aufsichtsratssitzungen auf ein digitales Format seit März 2020 gelang einwandfrei.

Bei strategischen Themen und bei Diskussionen zur strategischen Ausrichtung wird der Aufsichtsrat vom Vorstand angemessen eingebunden.

Die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Ressortzuständigkeiten der Vorstandsmitglieder sind auf den Seiten 2 und 3 des Geschäftsberichts dargestellt.

Effizienzsteigerung durch Ausschüsse

Der Aufsichtsrat wird durch seine vier gebildeten Ausschüsse entsprechend den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und zur Steigerung der Effizienz unterstützt. Der Kreditausschuss ist auch als Risikoausschuss im Sinne des KWG tätig. Die Sitzungen fanden in dem bewährten Sitzungsmodus statt, bei dem die Ausschusssitzungen jeweils 10 bis 14 Tage vor der Aufsichtsratssitzung stattfinden. Über die Arbeit der Ausschüsse werden die AR-Mitglieder anhand schriftlicher Berichte und zusätzlich mündlich aus den Ausschüssen im Vorfeld jeder AR-Sitzung umfassend über die Beratungen in den Ausschüssen informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss inne sowie der Vorsitzende des Kreditausschusses (zugleich des Risikoausschusses) hat keinen weiteren Vorsitz in den Gremien inne. Die Aufgaben der einzelnen Ausschüsse und deren Themenschwerpunkte im Jahr 2020 sind ausführlich im

Bericht des Aufsichtsrats in diesem Geschäftsbericht dargestellt.

Transparenz

Offene Kommunikation und Transparenz haben in der Berlin Hyp einen großen Stellenwert. 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. Darüber hinaus beinhaltet die Website wichtige Kapitalmarktinformationen wie z.B. zur aktuellen Zusammensetzung der Deckungsstöcke. Von der Bank im Internet zur Verfügung gestellte Informationen werden nahezu vollständig auch in englischer Sprache veröffentlicht.

Risikokultur

Die Geschäftsphilosophie der Berlin Hyp basiert seit jeher auf dem Dreiklang aus stabilen Erträgen, effizienten Strukturen und geringen Risiken. Die Bank betreibt daher eine Risikokultur, die darauf ausgelegt ist, den Geschäftserfolg und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern. Hieran orientieren sich Risikobewusstsein, -bereitschaft und -management in der Bank. Die konservative Risikokultur der Berlin Hyp wird u.a. durch die Geschäftsprozesse, Richtlinien, Finanzierungsgrundsätze sowie dem Code of Conduct reflektiert und zeigt sich in der täglichen Arbeit in den Entscheidungen von Management und Mitarbeitern.

Compliance

Die Berlin Hyp verfügt über ein bewährtes Compliance-Management, das Entwicklungen rechtlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen überwacht und gegebenenfalls Umsetzungsmaßnahmen initiiert. Es dient dem Schutz der Bank und ihrer Kunden und stärkt damit das Vertrauen der Kunden zur Berlin Hyp. Die Bank hat eine zentrale Compliance-Funktion eingerichtet, die die Einhaltung rechtlicher und regulatorischer Vorhaben sicherstellt und anderen Fachbereichen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Hinblick auf Compliance-relevante Aspekte zur Seite steht. Die Compliance-Funktion führt darüber hinaus regelmäßig Präventionsmaßnahmen sowie Angemessenheits- und Wirksamkeitsabfragen in den Fachbereichen durch und erstellt Risikoanalysen.

Zur Ergänzung der bestehenden Kontaktmöglichkeiten hat die Berlin Hyp ein Hinweisgebersystem implementiert, das sowohl von Mitarbeitern als auch von Kunden, Geschäftspartnern und weiteren Stakeholdern genutzt werden kann. Dies beinhaltet die Funktion eines externen Ombudsmannes, an den sich Hinweisgeber vertraulich wenden können, wenn sich für sie Verdachtsmomente für Straftaten oder unrechtmäßige Geschäftsvorgänge ergeben.

Inhalt

Lagebericht

I	Grundlagen der Bank	14
	Geschäftsmodell	14
	Ziele und Strategien	17
	Steuerungssystem	18
II	Wirtschaftsbericht	
	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
	Geschäftsverlauf	22
	Ertragslage	25
	Vermögenslage	28
	Finanzlage	30
	Finanzielle und nichtfinanzielle	32
	Leistungsindikatoren	32
	Gesamtaussage	34
	Nachtragsbericht	35
III	Chancen-, Prognose- und Risikobericht	
	Chancen- und Prognosebericht	36
	Risikobericht	42
IV	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess	61
V	Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	63
VI	Nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b und c HGB	64
VII	Weitere Angaben für Investoren	79

I Grundlagen der Bank Geschäftsmodell

Organisatorischer Aufbau

Die Berlin Hyp AG (Berlin Hyp) ist eine Aktiengesellschaft im Konzern der 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 zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar¹:



Der Vorstand der Berlin Hyp setzte sich bis zum 31. Dezember 2020 aus drei Mitgliedern zusammen, die sich die Ressorts wie folgt teilten:

Sascha Klaus (Vorstandsvorsitzender)

- Finanzen
- Governance
- Informationstechnologie
- Kommunikation und Marketing
- Personal
- Revision
- Unternehmensstrategie

Gero Bergmann

- B-One
- Portfoliomanagement
- Treasury
- Vertrieb Immobilienfinanzierung

Alexander Stuwe

- Datenmanagement
- Kredit (Immobilien und Kapitalmarkt)
- Risikocontrolling
- Wertermittlung
- Risikobetreuung
- Steuerungsprozess der Zukunft
- Beauftragte

Herr Gero Bergmann ist mit Ablauf des 31. Dezember 2020 aus dem Vorstand der Berlin Hyp ausgeschieden. Seit dem 1. Januar 2021 setzt sich der Vorstand aus zwei Mitgliedern zusammen, unter denen die Ressorts wie folgt aufgeteilt sind:

Sascha Klaus (Vorstandsvorsitzender)

- B-One
- Finanzen
- Informationstechnologie
- Kommunikation und Marketing
- Personal
- Treasury
- Unternehmensstrategie
- Vertrieb IF (ab 01. Februar 2021: IF1 – Vertrieb Ausland)
- Portfoliomanagement (ab 01. Februar 2021: IF2 – Vertrieb Inland & Portfoliomanagement)

Alexander Stuwe

- Datenmanagement
- Kredit (Immobilien und Kapitalmarkt)
- Revision
- Governance
- Risikocontrolling
- Wertermittlung
- Risikobetreuung
- Steuerungsprozess der Zukunft
- Beauftragte

Mit Blick auf die künftigen Herausforderungen an die Berlin Hyp wurde ein Projekt zur Überprüfung der Aufbauorganisation, der Prozessabläufe und der zukünftigen Personalstärke des Unternehmens aufgesetzt und

¹Im Folgenden werden die Bezeichnungen Landesbank Berlin AG und Berliner Sparkasse synonym verwendet.

ein Zielbild erstellt. Auf Basis dieses Zielbilds wurden zur Mitte des Jahres organisatorische Veränderungen und Anpassungen in der Aufbauorganisation vorgenommen. So wurden die Bereiche B-One und Datenmanagement neu geschaffen. In dem Bereich B-One wurde das bisherige Projekt zur Errichtung eines neuen energieeffizienten Gebäudes als Geschäftssitz für die Berlin Hyp am derzeitigen Standort voll integriert. Der bisherige Bereich Unternehmensorganisation wurde aufgelöst und die Aufgaben sukzessive in andere Bereiche/Abteilungen integriert, u. a. in den Bereich B-One.

Die Bank verfolgt für das Kerngeschäft das strategische Ziel, durch neue Produkte und neue Märkte zusätzliche Ertragspotenziale zu heben. Um hierfür die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, wurde Anfang Februar 2021 der Bereich Vertrieb Immobilienfinanzierung aufgeteilt in die Segmente Inland und Ausland. Dazu wurde der Bereich IF in „IF1 – Vertrieb Ausland“ umbenannt. Zusätzlich wurde zur Fortsetzung und Bündelung der weiteren erfolgreichen Zusammenarbeit im Inlandsgeschäft mit den Sparkassen das Segment „Vertrieb Inland“ mit den inländischen Geschäftsstellen in den Bereich Portfoliomanagement (PM) integriert und dieser Bereich in „IF2 – Vertrieb Inland & Portfoliomanagement“ umbenannt.

Insgesamt ist die Berlin Hyp in 15 Bereiche mit 47 Abteilungen und acht Teams gegliedert.

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp hat vier Ausschüsse gebildet, den Kreditausschuss, den Prüfungsausschuss, den Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie den Vergütungskontrollausschuss.

Geschäftstätigkeit

Die Berlin Hyp ist ein auf gewerbliche Immobilienfinanzierung spezialisiertes Kreditinstitut. Mehr als 150 Jahre Erfahrung in der Branche und die Zugehörigkeit zur Sparkassen-Finanzgruppe machen die Berlin Hyp zu einer der bedeutenden deutschen Immobilien- und Pfandbriefbanken.

Unter dem Dach der Landesbank Berlin Holding ist die Berlin Hyp Verbundpartner und Kom-

petenzcenter für die gewerbliche Immobilienfinanzierung der Sparkassen. Mit ihrer eigens für Sparkassen entwickelten Immo-Produktreihe stiftet die Bank vor allem mit dem besicherten „ImmoSchuldschein“ sowie den Produkten „ImmoAval“ und „ImmoGarant“ einen Mehrwert. Die Begleitung von Konsortialfinanzierungen sowie das Dienstleistungsangebot im Wertermittlungsbereich und bei der Restrukturierung problembehafteter Kredite vervollständigt das Spektrum an Produkten und Dienstleistungen der Berlin Hyp für Sparkassen. Als Verbundpartner entwickelt die Berlin Hyp ihr Angebot für die Institute stetig weiter und will so dauerhaft einen positiven Wertbeitrag zum Erfolg der Sparkassen-Finanzgruppe leisten.

Als Partner der Immobilienwirtschaft ist die Berlin Hyp eine der gefragten Adressen für Investoren aus dem privaten und gewerblichen Immobiliensektor. Hierzu gehören neben Kapitalanlagegesellschaften und Immobilienfonds auch Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie ausgewählte Projektentwickler. Ihren Kunden bietet die Bank individuelle Lösungen rund um die Immobilienfinanzierung und bedient dabei alle gängigen Assetklassen als Einzelobjekt oder im Portfolio. Neben klassischen Hypothekendarlehen gehören Avalkredite sowie Bauträger- und Developmentfinanzierungen zum Angebot. Dabei ist die Berlin Hyp im Rahmen ihres Geschäftsmodells auf Immobilienfinanzierungen in wirtschaftlichen Ballungsräumen in Deutschland und ausgewählten Auslandsmärkten fokussiert.

Die Bank tritt am Kapitalmarkt als Emittent von Hypothekendarlehen sowie Senior Unsecured- und Nachrangschuldverschreibungen auf. Sowohl Hypothekendarlehen als auch Senior Unsecured-Anleihen können auch als Green Bonds emittiert werden. Als eine auf Gewerbeimmobilien spezialisierte Bank sind Pfandbriefe die primären Refinanzierungsinstrumente. Diese werden sowohl als Benchmarkanleihen als auch als Private Placements in Form von Inhaber- oder Namenspapieren emittiert. Als Emittent des ersten Grünen Pfandbriefs ist die Berlin Hyp Vorreiter auf dem Kapitalmarkt. Die Berlin Hyp ist in Europa der aktivste Emittent von grünen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken.

Standorte

deutschland- und europaweit



Standorte

Der Hauptsitz der Berlin Hyp ist Berlin. Des Weiteren unterhält sie Vertriebsstandorte im Inland 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 Zahlungsdienstleistungen. Diese ermöglichen eine vollumfängliche Kundenbetreuung durch die Bank als Immobilienfinanzierer aus einer Hand.

Zur Risikosteuerung und zur Rentabilitäts-optimierung 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.

Mit den standardisierten Produkten „Immo-Schuldschein“, der die Beteiligung von Sparkassen an den Renditechancen der gewerblichen Immobilienfinanzierung ermöglicht, und „ImmoAval“, welches eine Haftungs-beteiligung via Bürgschaft mit einer einfachen Dokumentation vorsieht sowie dem 2019 neu entwickelten „ImmoGarant“ hat die Berlin Hyp eine Produktreihe aufgelegt, die konsequent auf die Bedürfnisse von Sparkassen zugeschnitten ist. Der strategischen Ausrichtung der Bank folgend, sollen perspektivisch alle Immo-Produkte über die 2020 neu entwickelte Portallösung Immo-Digital angeboten werden – zunächst sind nur ImmoAval-Angebote via ImmoDigital verfügbar. Vervollständigt wird das Produktportfolio der Berlin Hyp für Sparkassen durch klassische Konsortialfinanzierungen, Anlageprodukte wie Pfandbriefe und Schuldverschreibungen sowie das Angebot der Unterstützung im Wertermitt-

lungs- und Restrukturierungsbereich („Immo-RisikoDialog“). Darüber hinaus erweitert die Berlin Hyp kontinuierlich ihr Produktportfolio, um sich langfristig und nachhaltig als Dienstleister der Sparkassen rund um die Immobilie zu positionieren.

Zur Stärkung des Verbundgedankens ist die Vertriebsstruktur für Sparkassen dezentral aufgebaut und an der Bedürfnisstruktur der Sparkassen ausgerichtet. Regionale Sparkassenbetreuer und Wertermittler beraten die Sparkassen aus den Geschäftsstellen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart heraus. Ein Beirat, der sich aus Vorständen ausgewählter Sparkassen aller Verbandsgebiete zusammensetzt, berät die Berlin Hyp zweimal im Jahr in allen Fragen rund um das Verbundgeschäft.

Mit der von der Berlin Hyp gegründeten Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“ werden Dienstleistungen rund um die Besichtigung gewerblicher Immobilien sowohl für Sparkassen als auch für Dritte am Markt angeboten.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Mit den Emissionen von „Green Bonds“ zur Refinanzierung von grünen Assets verfügt die Berlin Hyp seit 2015 über einen wichtigen Nachhaltigkeitsbaustein in ihrer Wertschöpfungskette und bietet 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, die 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.

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 Funktionalstrategien und operativen Ziele ab.

Die Berlin Hyp verfolgt zwei übergeordnete strategische Ziele:

1. Die Berlin Hyp ist der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland.
2. Die Berlin Hyp ist der Verbundpartner der Sparkassen.

Darunter versteht die Bank die konsequente Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten. Wichtigster Bestandteil sind dabei die internen Großprojekte um die wesentlichen Geschäftsprozesse der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen.

Zusätzlich bewegt sich die Berlin Hyp aktiv im digitalen Ökosystem Immobilie und verprobt mit innovativen Unternehmen und Start-Ups aus dem PropTech-Umfeld neue Geschäftsmodelle und zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsangebote für ihre Kunden. Dabei beteiligt sich die Berlin Hyp selektiv als aktiver strategischer Investor an Unternehmen, geht aber auch strategische Partnerschaften und Kooperationen ein.

Die Bank versucht über neue Geschäftsfelder zukünftig weitere Ertragspotenziale abseits des Kerngeschäfts der Immobilienfinanzierung zu erschließen.

Als Verbundpartner der Sparkassen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung nutzt die Berlin Hyp ihre Expertise und entwickelt das Produkt- und Dienstleistungsportfolio konsequent entlang der Bedürfnisse der Sparkassen weiter, um sich somit langfristig als Partner und Dienstleister rund um die Immobilie in der Sparkassen-Finanzgruppe zu positionieren.

Die Berlin Hyp hat eine weitreichende Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet. Als grüner

Immobilienfinanzierer fühlt sich die Bank den Klimazielen der EU sowie der Bundesrepublik Deutschland verpflichtet und will einen ambitionierten Beitrag dazu leisten. Deshalb wurde ein Ziel- und Maßnahmenpaket zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsthemen in der Berlin Hyp verabschiedet.

Die Berlin Hyp wird weiterhin den Green Building-Anteil innerhalb ihres Immobilienportfolios ausbauen – bis zum Jahr 2025 bis auf ein Drittel. Darüber hinaus entwickelt die Bank neue Nachhaltigkeitsprodukte: aktuell einen Kredit zur Finanzierung der Transformation von Gebäuden.

Eine entscheidende Grundlage dafür ist eine ausgezeichnete Informationslage der Bewertungskriterien für nachhaltige und grüne Finanzierungen, sowie den damit verbundenen Risiken. Daher ist es Ziel der Berlin Hyp bis 2025 die volle Transparenz über die Klimaperformance und die Klimarisiken ihres Portfolios zu erhalten.

**Zielsetzung
bis 2025**



Anteil von Green Buildings innerhalb des Immobilienportfolios

Steuerungssystem

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

- Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding
- Zins- und Provisionsüberschuss
- Cost-Income-Ratio: Verhältnis der Verwaltungsaufwendungen zum Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses
- Eigenkapitalrentabilität: Quotient aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung 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: Verhältnis des aufsichtsrechtlich anrechenbaren harten Kernkapitals zum Gesamtrisikobetrag
- Neugeschäftsvolumen

Daneben werden weitere unterstützende finanzielle Kennzahlen in die Steuerung einbezogen, beispielsweise die Liquidity Coverage Ratio (LCR) und die Leverage Ratio (LR). Beide Kennzahlen werden künftig an Bedeutung gewinnen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Bank hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten folgende bedeutsamste nichtfinanzielle Leistungsindikatoren definiert:

- Neukundengewinnung: Als Neukunde definiert die Bank alle neuen Geschäftspartner, die keiner im Bestand befindlichen Gruppe verbundener Kunden zuzuordnen sind. Die Kennzahl „Neukundengewinnung“ beschreibt den Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte am Neugeschäft.
- Verbundgeschäft: Volumen des mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts und die Anzahl der aktiven Geschäftsbeziehungen in der Sparkassen-Finanzgruppe.

Daneben werden weitere unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Steuerung einbezogen, etwa das marktbezogene Zielportfolio und die in FTE (Full Time Equivalent respektive Vollzeitäquivalent) gemessene Mitarbeiterkapazität. Aus dem Bereich der Nachhaltigkeit sind die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen und das Nachhaltigkeitsrating zu nennen.

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

II Wirtschaftsbericht – Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft²

Unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie verzeichnete das weltwirtschaftliche Wachstum im Jahr 2020 einen spürbaren Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Zwar führten die allorts getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens zum Sommer hin fast zu einer Normalisierung des Wirtschaftslebens sowie des Konsumverhaltens der Bürger und damit zu starken Aufholeffekten. Jedoch erreichte fast alle Länder ab dem Spätsommer eine zweite Infektionswelle, so dass die eingesetzte konjunkturelle Erholung in der Folge wieder trotz weitreichender wirtschaftspolitischer Instrumente stark abgedämpft wurde.

Der konjunkturelle Einbruch durch die pandemiebedingten Einschnitte wirkte sich im Euroraum insbesondere im Zuge der zweiten Infektionswelle merklich stärker aus als im weltwirtschaftlichen Durchschnitt.

Das Wirtschaftswachstum war auch in Deutschland im Jahr 2020 hochgradig durch die Covid-19-Pandemie geprägt. Nach einem massiven Einbruch kam es im Zuge der Lockerungsmaßnahmen und der rückläufigen Infektionszahlen im Frühsommer zu einer beispiellosen Erholung. Diese wurde durch ein Wiederaufflammen der Infektionszahlen und erneuter, wenn auch weniger stark ausgeprägten, Lockdown-Beschränkungen deutlich ausgebremst.

Insgesamt zeigte der private Konsum dem Pandemieverlauf entsprechende starke Schwankungen mit einem unter dem Strich deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Dabei halfen immense finanzpolitische Konjunkturprogramme einerseits die Kaufkraft der Bürger zu stützen und den erheblichen Einbruch des privaten Konsums zu begrenzen. Andererseits konnte damit auch die Leistungsfähigkeit der Unternehmen überwiegend aufrechterhalten werden. Ein der Gesamtsituation entsprechender drastischer Anstieg der Arbeitslosenquote und der Zahl der Insolvenzen wurde somit im abgelaufenen Jahr vermieden.

Die jeweiligen Import- und Exportsalden verringerten sich erheblich gegenüber dem Vorjahr. In der zwischenzeitlichen Phase der Belebung

stiegen sie allerdings auch wieder sprunghaft an und holten zu diesem Zeitpunkt fast zum Vorkrisenniveau auf.

Wesentlich signifikanter war der Rückgang bei den Anlageinvestitionen, wohingegen die Bauinvestitionen trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation nur geringfügig nachgaben. Dieser Verlauf ist der zyklischen Dynamik geschuldet, die sich in den Vorjahren aufgebaut hatte und dem hohen Auftragsbestand an der Kapazitätsgrenze, dessen Quantifizierung in den Bauinvestitionen erst mit Fertigstellung der Gewerke Niederschlag findet. Die für das zweite Halbjahr temporär gesenkte Mehrwertsteuer war hierbei ein zusätzlicher Treiber. Darüber hinaus blieben die Finanzierungsbedingungen durch die expansive Geldpolitik weiterhin sehr günstig.

Entwicklung der Branche

Im Berichtsjahr war die Geldpolitik maßgeblich von der Coronakrise dominiert. Die Fed senkte ihre Leitzinsen im März in zwei Schritten deutlich von 1,50 bis 1,75 Prozent auf ein Zielband von 0,00 bis 0,25 Prozent. Die Zinssenkungen werden von einem unbegrenzten Anleihekaufprogramm begleitet, das solange durchgeführt werden soll, bis substanzielle weitere Fortschritte auf dem Weg zu Vollbeschäftigung und Preisstabilität erreicht sind. In der Eurozone beließ die Europäische Zentralbank (EZB) den Hauptrefinanzierungssatz bei 0,00 Prozent und den Einlagensatz bei minus 0,50 Prozent. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Anleihekaufprogrammen legte die EZB das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) auf, welches zunächst vorsah, Anleihen im Wert von 750 Mrd. € zu erwerben. Im Laufe der Krise stockte die EZB dieses um 600 Mrd. € und im weiteren Verlauf nochmals um 500 Mrd. € auf insgesamt 1.850 Mrd. € auf. Das Programm soll bis mindestens Ende März 2022 laufen. Zusätzlich hat die EZB Ende April die Konditionen für ihre gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO-III) angepasst. In Abhängigkeit von dem Umfang ihrer Kreditvergabe können sich Banken so

²Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW Kiel.

im besten Fall für einen Teil der Laufzeit eine Verzinsung von 50 Basispunkten unter dem Einlagensatz auf ihr getendertes Volumen sichern. In seiner Dezember-Sitzung beschloss der EZB-Rat drei zusätzliche TLTRO-Tranchen mit der besonders günstigen Ausgestaltung.

Das Kapitalmarktumfeld in der Eurozone war ab Mitte Februar von großer Unsicherheit geprägt. Die Renditen zehnjähriger deutscher Staatsanleihen profitierten zunächst von ihrem Ruf als sicherer Hafen und fielen in der Spitze auf ein Tief von minus 0,86 Prozent nach minus 0,23 Prozent zu Jahresbeginn. Vor dem Hintergrund der deutlich steigenden Staatsverschuldung, verursacht durch die fiskalischen Unterstützungsmaßnahmen, stieg die Rendite der zehnjährigen deutschen Bundesanleihe zunächst wieder kurzzeitig auf die Niveaus von Anfang des Jahres an. Im weiteren Verlauf reduzierte sich die Volatilität und die Renditen schwankten überwiegend in einem Korridor von minus 0,40 bis 0,60 Prozent um letztendlich das Jahr 2020 bei minus 0,57 Prozent zu beschließen. Die Swapkurve verflachte sich im Vergleich zum Jahresbeginn und rentierte zum Reportingstichtag über alle Laufzeiten (bis 50 Jahre) im negativen Bereich. Der zehnjährige Swapsatz fiel dabei von 0,11 Prozent zu Jahresbeginn auf minus 0,26 Prozent.

Im Covered Bond Segment blieb das Emissionsvolumen vor dem Hintergrund der Coronakrise und den damit verbundenen günstigeren TLTRO-III Konditionen deutlich hinter den Vorjahren zurück. Dennoch konnten auch während der Krise Emissionen bei höheren Spreads und Neuemissionsprämien am Markt platziert werden. In der Spitze weiteten sich die Spreads des iBoxx Index für Hypothekendarlehen bis Mitte April um 15 Basispunkte aus. Die umfassenden europäischen wie einzelstaatlichen Unterstützungsmaßnahmen sowie die Nachfrage der Europäischen Zentralbank im Rahmen ihrer Ankaufprogramme ließen die Risikoaufschläge ab Mitte April wieder sinken. In Kombination mit dem niedrigen Zinsniveau führen die engen Risikoaufschläge dazu, dass nur noch rund ein Prozent aller ausstehenden Anleihen im iBoxx EUR Covered Index zum Jahresende 2020 eine positive Rendite auswies. Im Vorjahr lag der Anteil bei rund 24 Prozent.

Die Spreads für ungedeckte Bankanleihen wiesen einen ähnlichen Verlauf wie die der gedeckten Anleihen auf. Die zwischenzeitliche

deutliche Ausweitung der Risikoprämien wurde im Laufe des Jahres jedoch wieder aufgeholt. In Euro denominated Senior Non-Preferred Anleihen handelten zum Ende des Berichtszeitraums im Schnitt sieben Basispunkte weiter als noch zu Jahresbeginn, während Senior Preferred Anleihen nur etwa einen Basispunkt zulegten. Die Anleihen der Berlin Hyp zeichnen sich im deutschen Bankenvergleich weiterhin als diejenigen mit den geringsten Risikoaufschlägen aus.

Die Aktienmärkte stürzten im März krisenbedingt dies- und jenseits des Atlantiks in Rekordgeschwindigkeit ab. Getrieben von expansiver Fiskal- und Geldpolitik sowie der Hoffnung einer schnellen wirtschaftlichen Belebung durch den Fortschritt bei Impfstoffen gegen das Coronavirus erholten sich die Aktienkurse im Jahresverlauf. Der Dax schloss das Jahr bei 13.718 Punkten, nachdem kurz zuvor ein neues Allzeithoch erreicht wurde.

Das Jahr 2020 war von dem pandemiebedingten Einbruch der deutschen Wirtschaftsleistung massiv geprägt. Parallel dazu bestimmten das weiterhin bestehende Niedrigzinsumfeld, der Mangel an Alternativenanlagen und die hohe Liquidität das Geschehen am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 79,2 Mrd. € registrierte der Gewerbeimmobilienmarkt ein Minus von 12 Prozent gegenüber dem historisch hohen Vorjahresergebnis. Gewerblich gehandelte Wohnimmobilien lagen mit einem Gesamtvolumen von rund 20 Mrd. € deutlich im Plus. Verglichen mit dem Vorjahr betrug die Steigerung im Wohnsegment rund 23 Prozent. Dieses Ergebnis spiegelt das hohe Vertrauen wider, das der deutsche Wohninvestmentmarkt unter anderem aufgrund der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen wie dem Kurzarbeitergeld oder möglicher Sonderabschreibungen für den Geschossbau weltweit genießt. Mietpreisregulierungen wie beispielsweise der Berliner Mietendeckel scheinen dabei keinen signifikanten, negativen Einfluss auf das Investoreninteresse ausgeübt zu haben.

Der Marktanteil internationaler Investoren auf dem Wohninvestmentmarkt erhöhte sich im Berichtsjahr deutlich auf 30 Prozent (Vorjahr: 13 Prozent). Auch mit Blick auf den Gewerbeinvestmentmarkt zeigte sich 2020 eine merklich stärkere Nachfrage seitens internationaler Anleger – ihr Anteil stieg im Vergleich zum Jahr 2019 um 5 Prozentpunkte auf 47 Prozent.

Damit bestätigt sich die Aussage des Berlin Hyp Trendbarometers vom Juni 2020 auch in Bezug auf das Gesamtjahr 2020. Zum Halbjahr schätzten knapp zwei Drittel der Umfrageteilnehmer den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt trotz Coronakrise immer noch attraktiver als die übrigen europäischen Märkte ein.

Die ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie beeinflussten die verschiedenen Immobiliennutzungsarten unterschiedlich stark: So sind Teile des Einzelhandels- und Hotelimmobiliensegments sehr negativ von dem Rückgang der Passanten- und Gästezahlen betroffen gewesen. Da sich insbesondere das Einzelhandelssegment in zahlreiche Betriebstypen unterteilt, ist eine detaillierte Betrachtung von großer Relevanz. Während Einzelhandelsbetriebstypen mit einem Lebensmittelschwerpunkt, wie Supermärkte und Lebensmittel-discounter, hoch in der Gunst der Investoren standen, herrschte bei Shoppingcentern eine große Unsicherheit hinsichtlich ihrer zukünftigen Rolle in der Handelslandschaft. Dennoch haben größere Transaktionen im ersten Halbjahr 2020 dazu beigetragen, dass das Transaktionsvolumen mit Einzelhandelsimmobilien im Vorjahresvergleich um 21 Prozent auf 12,3 Mrd. € gestiegen ist. Das in Hotelimmobilien investierte Kapital verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr hingegen ein starkes Minus in Höhe von 60 Prozent, was zu einem Transaktionsvolumen von knapp 2 Mrd. € führte.

Büroimmobilien – vor allem diejenigen mit langfristigen Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern – stellten auch im Jahr 2020 die bedeutendste Immobilienanlageklasse dar. Ihr Anteil unter allen Nutzungsarten inklusive des gewerblich gehandelten Wohnsegments belief sich auf 35 Prozent bei einem Transaktionsvolumen von rund 27,6 Mrd. € (Vorjahr: rund 40 Mrd. €). Die Konzentration auf Core-Immobilien und die limitierte Produktverfügbarkeit sowie abschließend noch nicht bewertbare, durch die Covid-19-Pandemie beschleunigte Trends wie die Arbeit zeitweise im Homeoffice oder das Remote Working erklären unter anderem das um 31 Prozent gesunkene Transaktionsvolumen im Bürosegment.

Im Gegenzug erfuhren Logistikimmobilien durch die pandemiebedingt hohen Wachstumsraten im E-Commerce eine weiter gesteigerte Aufmerksamkeit seitens der Investoren. Das Transaktionsvolumen stieg im Vorjahresvergleich um 10 Prozent auf rund 7,6 Mrd. €. ³

³Quellen für die branchenbezogenen Rahmenbedingungen: BNP Paribas Real Estate, CBRE.

Geschäftsverlauf

Darlehensneugeschäft

inklusive langfristiger
Prolongationen



2020

6,7 Mrd. €

Die Berlin Hyp konnte ihre solide Geschäftsentwicklung auch 2020 fortsetzen und ihre Position als eine der bedeutenden Immobilien- und Pfandbriefbanken festigen. Das Geschäftsjahr verlief, trotz der Covid-19-Pandemie, insgesamt erfreulich und führte zu einem Ergebnis, das vor Abführung an die Landesbank Berlin Holding AG die Erwartungen übertroffen hat.

Geprägt wurde der Geschäftsverlauf erneut von der anhaltenden Niedrigzinsphase, dem hohen Wettbewerb unter den gewerblichen Immobilienfinanzierern sowie den gestiegenen regulatorischen Anforderungen. Allgemein vorherrschendes Thema war allerdings die sich seit Mitte des ersten Halbjahres 2020 ausbreitende Covid-19-Pandemie, die zu einem sehr starken Anstieg des mobilen Arbeitens in der Berlin Hyp geführt hat. Durch die rechtzeitige Umstellung auf mobile Endgeräte und die zunehmende Digitalisierung der Kernbankprozesse konnten alle wesentlichen Arbeiten durch die vorhandene Infrastruktur sichergestellt werden.

In regelmäßigen Abständen wurden die Auswirkungen der Unsicherheiten im Marktumfeld auf die Kreditbestände der Bank in einer Covid-19-Task-Force besprochen. Neben der laufenden Beobachtung der von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Objektarten wurden die zugehörigen Finanzierungen laufend im Detail analysiert.

Im Zuge der konjunkturellen und branchenbezogenen Entwicklungen haben sich bisher neben Ratingveränderungen keine über die Aufnahme in die Intensivbetreuung in der Kreditmarktfolge hinausgehende Maßnahmen bei den im Bestand befindlichen Krediten der Bank ergeben. Covid-19-bedingte Stundungsanfragen von Kunden lagen bezogen auf das Kreditexposure lediglich in geringem Umfang vor. Dies unterstreicht die Qualität des Finanzierungsportfolios, die an einem weiterhin hohen Anteil an Finanzierungen in guten und sehr guten Ratingklassen und einer sehr geringen Quote an Non-Performing Loans (NPL) sichtbar wird. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Risikobericht dieses Lageberichts verwiesen. Hier finden sich auch Aussagen zum Vorgehen der Bank, potentielle Auswirkungen der Covid-

19-Pandemie auf den Immobilienmarkt sowie die RWA und Risikovorsorge.

Nachdem im März 2020 der Zukunftsprozess <next dimension berlin hyp> als Nachfolger von berlinhyp21 gestartet ist, hat die Berlin Hyp sowohl durch ihre Großprojekte einige wesentliche Meilensteine erreicht, als auch ein vielfältiges Angebot zur Kulturreflexion etabliert.

Die Diskussions- und Feedbackkultur hat sich verändert, die interne Zusammenarbeit entwickelt sich durch einen – auch unabhängig von Covid-19 – steigenden Anteil an mobilem Arbeiten weiter. In vielen Abteilungen und Teams wurden neue Strukturen etabliert – von neuen Rollendefinitionen über flachere Hierarchien hin zur Pilotierung von Arbeitsformen wie selbstorganisierten Teams.

Auch die Großprojekte wurden weiterhin konsequent vorangetrieben, ein neues Portfoliomanagement etabliert, die Kreditantragstrecke weiter digitalisiert und die erste vollständig digitale Transaktion mit einer Sparkasse ist ebenfalls erfolgt. Parallel erprobt die Bank weiter neue Formen des Arbeitens in den Zwischenquartieren, um parallel zum Bau der neuen Firmenzentrale die beste Arbeitsumgebung zu ermitteln.

Daneben beschäftigt sich die Bank kontinuierlich mit neuen Geschäftsansätzen und prüft Kooperationen mit innovativen Unternehmen der PropTech-Szene. Die Berlin Hyp hält derzeit drei strategische Beteiligungen. Neben der von der Bank gegründeten und durch einen weiteren strategischen Investor unterstützten Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“ sind unverändert die Beteiligungen an dem Venture Capital-Fonds „PropTech1“ sowie an der „21st Real Estate GmbH“ im Bestand. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten befinden sich in der Prüfung.

Darlehensneugeschäft deutlich über Vorjahresniveau

Für das Jahr 2020 weist die Berlin Hyp ein kontrahiertes Neugeschäft in Höhe von 5,7 Mrd. € aus und liegt damit erwartungsgemäß unter dem herausragenden Vorjahresergebnis (6,3 Mrd. €). Hinzu kamen realisierte

Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) von 1,0 Mrd. € (1,0 Mrd. €), so dass sich das gesamte Neugeschäftsvolumen auf 6,7 Mrd. € (7,3 Mrd. €) belief. Dieses Ergebnis lag trotz der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Höhe der Planung und Vorjahresprognose.

Vom Neugeschäft der Berlin Hyp entfielen 77 Prozent (70 Prozent) auf im Inland gelegene Objekte, davon mit 49 Prozent (49 Prozent) in A-Städten, 17 Prozent (neun Prozent) in B-Städten und elf Prozent (zwölf Prozent) in restlichen, innerdeutschen Lagen. 23 Prozent (30 Prozent) betrafen Finanzierungen von Objekten im Ausland. Diese verteilen sich mit 15 Prozent (zwölf Prozent) auf die Beleihungsregionen Benelux, mit zwei Prozent (neun Prozent) auf Frankreich und mit sechs Prozent (neun Prozent) auf Polen.

Mit einem Anteil von 68 Prozent entfiel der größte Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Weitere 19 Prozent wurden mit Developern und Bauträgern realisiert. 13 Prozent der Neugeschäftsabschlüsse wurden mit Wohnungsbauunternehmen kontrahiert.

Die Verteilung des Neugeschäfts nach Objektarten stellt sich wie rechts abgebildet dar.

Kommunaldarlehensgeschäft weiter strategiekonform abgebaut

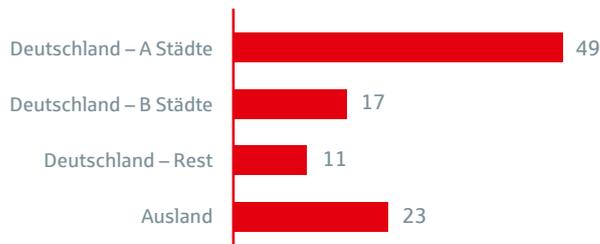
Das Kommunaldarlehensneugeschäft wird entsprechend der Strategie nicht mehr aktiv betrieben. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten wie in den Vorjahren keine Neuabschlüsse. Der Darlehensbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mrd. € auf 0,4 Mrd. € und wird im Rahmen der Fälligkeitenstruktur weiter zurückgehen.

Covid-19 dämpft Entwicklung im Verbundgeschäft

Das Verbundgeschäft der Berlin Hyp entwickelte sich 2020 erfreulich, wenn auch leicht unter Plan. Hintergrund ist die im Umfeld der Covid-19-Pandemie ausgelöste, rezessive Wirtschaftsentwicklung vor allem im ersten Halbjahr sowie die daraus resultierende Zurückhaltung am Finanzierungsmarkt. Insgesamt konnten mit Verbundpartnern Finan-

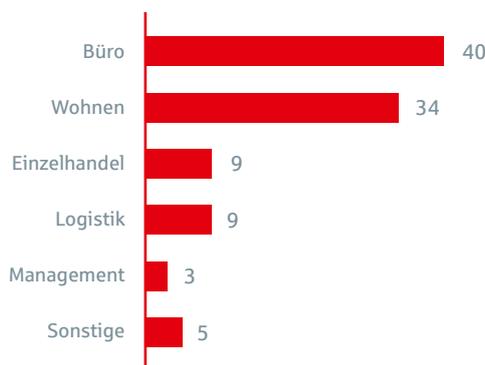
Regionen

in %



Objektarten

in %



zierungen im Gesamtvolumen von 1,4 Mrd. € (1,9 Mrd. €) entlang der kompletten Produktpalette realisiert werden.

Im klassischen Konsortialgeschäft wurde in mehreren Transaktionen ein Gesamtvolumen von 806 Mio. € finanziert. Des Weiteren wurden zwei ImmoSchuldschein-Transaktionen im Gesamtvolumen von 285 Mio. € sowie mehrere ImmoAval-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 233 Mio. € abgewickelt. Die Nachfrage nach dem erst 2019 entwickelten Produkt ImmoGarant verstetigte sich. Hier konnten im Geschäftsjahr Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 96 Mio. € gemeinsam mit Sparkassen realisiert werden.

Die Anzahl der Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen wurde mit 153 Instituten (151) aus allen Verbandsgebieten weiter ausgebaut. Die nur minimale Steigerung der Anzahl der Institute resultiert aus Fusionen einiger Sparkassen, jedoch konnten trotz der schwierigen Rahmenbedingungen drei neue Sparkassen als Nutzer unserer ImmoProdukte akquiriert werden.

Ihrer strategischen Zielstellung folgend hat die Berlin Hyp darüber hinaus die neue Online-Plattform ImmoDigital exklusiv für Sparkassen entwickelt und 2020 an den Markt gebracht. Bereits zum Jahresende 2020 wurde die erste Transaktion auf der Plattform erfolgreich abgeschlossen. ImmoDigital ermöglicht teilnehmenden Sparkassen eine Evaluierung der von der Berlin Hyp für die Sparkasse jeweils ausgewählten Beteiligungen, den Abschluss entsprechender Konsortialverträge und die Verwaltung vereinbarter Beteiligungen. Die Plattform soll herkömmliche Kommunikationswege entlasten, Medienbrüche verringern und Prozesse vereinfachen, indem sie alle relevanten Informationen zentral an einer Stelle bündelt. Ziel ist es, eine vollständig digitale Abwicklung der seitens der Berlin Hyp für Sparkassen entwickelten Beteiligungsformate aus der Immo-Produktreihe zu ermöglichen. In der aktuellen Version wird über die Immo-Digital-Plattform zunächst das Produkt ImmoAval angeboten. Die Integration weiterer Immo-Produkte der Berlin Hyp ist angestrebt.

Mit der Erweiterung der angebotenen Produkte und Dienstleistungen für Sparkassen wird die Berlin Hyp dem Wunsch der Sparkassen nach weiterer Diversifikation der Beteiligungsmöglichkeiten und zusätzlichen Dienstleistungen gerecht und festigt ihre Position als der Verbundpartner der Sparkassen.

Refinanzierung zu sehr guten Konditionen

Die mittel- bis langfristige Refinanzierung der Berlin Hyp erfolgt in der Regel über die Emission von Hypothekendarlehen und unbesicherten Bankschuldverschreibungen. 2020 hat die Bank auf diesen Wegen Fremdkapital mit einem Volumen von rund 2,2 Mrd. € (3,8 Mrd. €) aufgenommen. Der Marktzugang war trotz der Covid-19-Pandemie zu jedem Zeitpunkt gegeben. Mit insgesamt vier Benchmarktransaktionen, davon eine erstmals auch in Fremdwährung, war die Bank ein regelmäßiger Emittent am Markt für syndizierte Anleihen. Drei dieser Emissionen, darunter die Schweizer Franken Debutanleihe, wurden als

Green Bonds strukturiert. Somit schaffte es die Bank zum vierten Mal im Folge zwei oder mehr Green Bonds in einem Jahr zu begeben und bleibt mit zehn ausstehenden Euroemissionen der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken.

Eigenmittelposition durch weitere Zuführung gestärkt

Die harte Kernkapitalquote liegt unter Berücksichtigung der Feststellung des Jahresabschlusses bei 13,4 Prozent (13,3 Prozent) und die Gesamtkapitalquote bei 15,8 Prozent (16,0 Prozent). Durch die Stärkung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB um weitere 70,0 Mio. € (90,0 Mio. €) und die Nutzung von Erleichterungsregeln der CRR II konnten die Kapitalquoten bei konsstanten Risikoaktiva auf einem stabilen Niveau gehalten werden. Die Prognosen der Bank im Vorjahr wurden damit übertroffen.

Ertragslage

Ergebnisabführung deutlich unter Vorjahr

Die Berlin Hyp hat für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 23,4 Mio. € erwirtschaftet. Es lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 61,0 Mio. €. Im Hinblick auf das anhaltende Niedrigzinsumfeld, die strengen regulatorischen Anforderungen und den harten Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist die Bank mit der über den Erwartungen liegenden Ergebnisentwicklung zufrieden. Signifikante negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren bislang nicht zu verzeichnen. Trotz der bisher nicht eingetretenen Kreditrisiken hat die Bank erneut Vorsorgereserven gebildet und den Sonderposten gemäß § 340g HGB durch die Dotierung von 70,0 Mio. € (Vorjahr: 90,0 Mio. €) aus eigener Kraft weiter gestärkt. Die Ursachen für die Ergebnisentwicklung werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Zinsüberschuss leicht gestiegen

Der Zinsüberschuss lag mit 313,1 Mio. € um 3,4 Mio. € über dem Vorjahreswert und damit deutlich über den Erwartungen. Positiv wirkten neben dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um 1,4 Mrd. € auch die Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III) und die daraus resultierenden Zinsen. Die weiteren Sondereffekte, darunter insbesondere die in Verbindung mit außerplanmäßigen Tilgungen stehenden Vorfälligkeitsentgelte, wurden durch kompensatorische Maßnahmen, insbesondere durch das Closing von Zinsswaps mit negativen Marktwerten, weitgehend neutralisiert.

Provisionsüberschuss gesteigert

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Provisionsüberschuss um 2,2 Mio. € auf 20,0 Mio. € gesteigert werden. Er enthält im Wesentlichen Provisionserträge aus dem Kreditgeschäft, die sich aufgrund der guten Neugeschäftsentwicklung über dem Vorjahreswert bewegten. Aufgrund der 2017 zu den Kreditbearbeitungsgebühren ergangenen BGH-Urteile erfolgt die Abbildung der Bearbeitungsentgelte weitgehend in den Zinsmargen und über die Laufzeit verteilt.

Verwaltungsaufwand auf Vorjahresniveau

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen. Er betrug 173,2 Mio. € und lag damit lediglich 0,9 Mio. € über dem Vorjahreswert im Rahmen der Erwartungen.

Die Personalaufwendungen sind durch geringere Altersvorsorgeverpflichtungen im Vorjahresvergleich um 10,4 Mio. € auf 82,0 Mio. € gesunken.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen betragen 70,1 Mio. € und lagen damit 2,6 Mio. € über dem Vorjahreswert. Sie beinhalten im Wesentlichen die IT-Aufwendungen, Rechts- und Beratungskosten, den Aufwand des jährlichen Beitrags zur Europäischen Bankenabgabe, Gebäude- und Raumkosten sowie die Aufwendungen der Konzernumlage für die administrativen Holdingkosten des aufsichtsrechtlich führenden Instituts. Der Anstieg spiegelt die zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und die regulatorischen Meldeerfordernisse wider und ist vor dem Hintergrund der initiierten Projekte positiv zu werten. Der Aufwand für die Bankenabgabe hat sich im Vorjahresvergleich erneut um 1,4 Mio. € auf 13,4 Mio. € erhöht.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind deutlich um 8,7 Mio. € auf 21,1 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist die mit dem geplanten Neubau am Hauptsitz Berlin im Zusammenhang stehende stark verkürzte Restnutzungsdauer des bestehenden Gebäudes in der Budapester Straße 1. Zum Berichtsstichtag war das Objekt vollständig abgeschrieben.

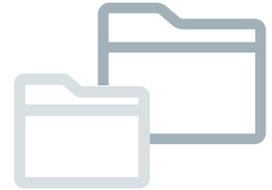
Sonstiges betriebliches Ergebnis durch Sonderfaktoren geprägt

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -1,7 Mio. € nach -1,6 Mio. € im Vorjahr. Es beinhaltet Aufwendungen aus der fortlaufenden Aufzinsung der Pensionsrückstellungen und der Anpassung der Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung sowie Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für die

Betriebsergebnis

(nach Risikovorsorge)

96,6 Mio. €



aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 zu Kreditbearbeitungsgebühren erwachsenen Rechtsrisiken.

Cost-Income-Ratio verbessert

Die Cost-Income-Ratio setzt den Verwaltungsaufwand ins Verhältnis zum Zins- und Provisionsüberschuss einschließlich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses. Trotz der teilweise durch Sondereffekte, wie zum Beispiel die höheren Abschreibungen auf das Hauptgebäude und die Investitionen in Zukunftsprojekte, belasteten Verwaltungsaufwendungen sowie des schlechteren sonstigen betrieblichen Ergebnisses führte der Anstieg des Zins- und Provisionsüberschusses zu einem Rückgang der Cost-Income-Ratio um 0,6 Prozentpunkte auf 52,3 Prozent. Planerisch wurde mit einem deutlichen Anstieg der Cost-Income-Ratio gerechnet. Insoweit konnte eine bessere Entwicklung als erwartet erreicht werden.

Risikovorsorge deutlich erhöht

Die Bank hat für das Kreditgeschäft eine über den Erwartungen liegende Risikovorsorge in Höhe von 81,4 Mio. € (netto, Vorjahr: 7,5 Mio. €) gebildet. Den aus der Covid-19-Pandemie erwachsenden latenten Risiken hat die Berlin Hyp durch die Bildung eines zusätzlichen PWB Management Adjustments auf valutierte Kredite und durch die Bildung von Rückstellungen für unwiderrufliche Kreditzusagen Rechnung getragen. Durch das aktive Risikomanagement der Bank waren im Berichtsjahr keine pandemiebedingten Kreditausfälle zu verzeichnen. Eine detaillierte Übersicht über die Entwicklung der Kreditrisikovorsorge kann dem Anhang entnommen werden.

Die Risikovorsorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve wies durch erfolgte Verkäufe saldiert einen Ertrag von 19,8 Mio. € aus. Im Vorjahr betrug der Ertrag saldiert 9,7 Mio. €.

Finanzanlageergebnis leicht verbessert

Das Ergebnis aus Finanzanlagen von -2,8 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Beteiligung an der 21st Real Estate. Im Vorjahr lag das Finanzanlageergebnis bei -4,0 Mio. €.

Fonds für allgemeine Bankrisiken weiter gestärkt

Die Bank hat die gute wirtschaftliche Entwicklung genutzt, um den Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB um weitere 70,0 Mio. € (im Vorjahr Zuführung 90,0 Mio. €)

zu stärken. Der Fonds dotiert zum Stichtag mit 488,0 Mio. €.

Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung deutlich unter Vorjahr

Die Bank weist unter Berücksichtigung der weiteren Erhöhung von Vorsorgereserven ein über dem Plan liegendes Vorsteuerergebnis von 23,6 Mio. € aus. Dies entspricht einer Reduzierung um 38,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahresergebnis.

Ergebnisabführungsvertrag

Auf Basis des mit der Landesbank Berlin Holding geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages führt die Berlin Hyp einen Gewinn in Höhe von 23,4 Mio. € (61,0 Mio. €) ab.

Eigenkapitalrentabilität gesunken

Die Eigenkapitalrentabilität betrug 6,8 Prozent und lag aufgrund der unter Plan liegenden Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB sowie der umfangreichen Bildung von Vorsorgereserven unterhalb der Zielvorgaben. Der Vorjahreswert von 11,6 Prozent wurde ebenfalls deutlich unterschritten.

Ertragsentwicklung	2020	2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Zins- und Provisionsüberschuss	333,1	327,5	5,6
Zinsüberschuss	313,1	309,7	3,4
Provisionsüberschuss	20,0	17,8	2,2
Verwaltungsaufwendungen	173,2	172,3	0,9
Personalaufwand	82,0	92,4	-10,4
Andere Verwaltungsaufwendungen	70,1	67,5	2,6
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	13,4	12,0	1,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	21,1	12,4	8,7
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-1,7	-1,6	-0,1
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	158,2	153,6	4,6
Risikovorsorge	-61,6	2,2	-63,8
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	-81,4	-7,5	-73,9
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	19,8	9,7	10,1
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	96,6	155,8	-59,2
Finanzanlageergebnis	-2,8	-4,0	1,2
Fonds für allgemeine Bankrisiken	70,0	90,0	-20,0
Sonstige Steuern	0,2	0,2	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern und Abführung	23,6	61,6	-38,0
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	0,2	0,6	-0,4
Aufwand aus Gewinnabführung	23,4	61,0	-37,6
Überschuss	0,0	0,0	0,0

Vermögenslage

Bilanzsumme deutlich gestiegen

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme per 31. Dezember 2020 deutlich um 6,4 Mrd. € auf 33,4 Mrd. €. Auf der Aktivseite führten insbesondere die gestiegenen Hypothekendarlehens- und Wertpapierbestände sowie höhere Bundesbankguthaben zu dem Anstieg. Die einzelnen Bilanzposten entwickelten sich insgesamt entsprechend der strategischen Ausrichtung der Bank.

Veränderungen wesentlicher Bilanzpositionen

Die Forderungen an Kreditinstitute reduzierten sich um 0,2 Mrd. € auf 0,1 Mrd. €. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Termingeldanlagen zurückzuführen.

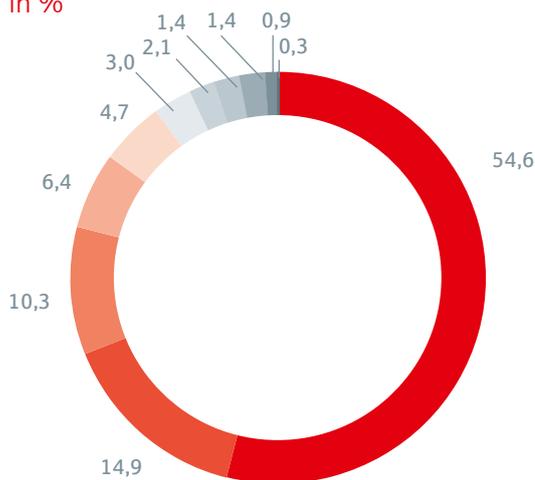
Die Forderungen an Kunden erhöhten sich um 2,0 Mrd. € auf 24,4 Mrd. €. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Hypothekendarlehen, deren Bestand um 2,1 Mrd. € wuchs und mit

23,9 Mrd. € einen neuen Höchstwert erreichte. Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber. Im Rahmen des strategiekonformen Abbaus des Kommunaldarlehensgeschäfts reduzierte sich dessen Bestand weiter um 0,1 Mrd. € auf 0,4 Mrd. €. Der Betrag der zugesagten, aber noch nicht valuierten Darlehen blieb im Jahresvergleich mit 3,0 Mrd. € nahezu unverändert.

Der Bestand an Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren stieg deutlich um 2,5 Mrd. € auf 6,2 Mrd. €. Zugängen von Nominal 6,2 Mrd. € standen Abgänge von 3,7 Mrd. € entgegen.

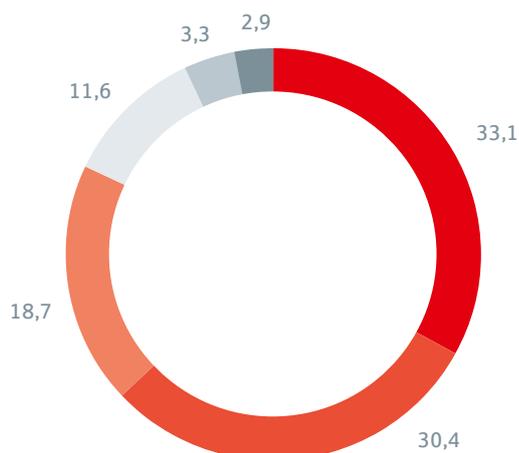
Die Emittentenstruktur des Wertpapierportfolios setzte sich am 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Länder
in %



- Deutschland
- Frankreich
- Skandinavien
- Nordamerika
- BE/NL/LUX
- Supranational
- UK
- Spanien
- Österreich
- Osteuropa
- Schweiz

Beleihungsrisiko
in %



- Covered
- Staatsrisiko
- Staatsgarantiert
- Senior Unsec ohne GW
- Supranational
- Unternehmen (In- und Ausland)

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen von 0,2 Mrd. € (0,2 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 sind deutlich um 5,4 Mrd.€ auf 9,5 Mrd. € gestiegen. Dem Rückgang der Lombardverbindlichkeiten um 1,0 Mrd. € stand der starke Anstieg von 6,6 Mrd. € der Verbindlichkeiten aus Termingeldern, insbesondere durch die Teilnahme an TLTRO-III Programm der Deutschen Bundesbank, entgegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 Mrd. € auf 4,5 Mrd. €.

Die verbrieften Verbindlichkeiten stiegen um 0,9 Mrd. € auf 17,1 Mrd. €. Neuemissionen von 3,4 Mrd. € standen Fälligkeiten von 2,2 Mrd. € und Rückkäufe von 0,3 Mrd. € gegenüber.

Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2020 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 2020 im Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB 488,0 Mio. € (418,0 Mio. €) als Reserve eingestellt. Darüber hinaus steht ein aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 186,1 Mio. € zur Verfügung.

Im Berichtsjahr wurden die Anforderungen bezüglich der aufsichtsrechtlichen Kapitalausstattung (CRR/CRD IV, Solvabilitätsverordnung) zu den Meldestichtagen 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 2020 das harte

Kernkapital bei 1.386,7 Mio. €, die Eigenmittel bei 1.630,8 Mio. € und der Gesamtrisikobetrag (RWA) bei 10.320,9 Mio. €. Die Kapitalquoten lagen bei 13,4 Prozent für die harte Kernkapitalquote und bei 15,8 Prozent für die Gesamtkapitalquote.

Weitere Kennzahlen

Die Leverage Ratio – berechnet nach den Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2015/62 – betrug zum 31. Dezember 2020 nach Feststellung 4,1 Prozent. Die bilanzorientierte Minimum Requirement for Eligible Liabilities (MREL) wird voraussichtlich erst im Jahr 2021 durch Entscheidung der Abwicklungsbehörde melderelevant. Zum 31. Dezember 2020 betrug sie auf Basis des Leverage Ratio Exposures 17,5 Prozent und auf Basis des Total Risk Exposure Amount (TREA) 57,0 Prozent.

Finanzlage



Emissionsrating
Hypothekendarlehen

Die aufgenommenen Refinanzierungsmittel beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2,2 Mrd. €. Davon entfielen 1,6 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 0,6 Mrd. € auf unbesicherte Bankschuldverschreibungen, die im Wettbewerbsvergleich zu sehr guten Konditionen aufgenommen werden konnten. Rund 0,1 Mrd. € gedeckte und 0,5 Mrd. € ungedeckte Titel wurden als Privat Placements emittiert.

Im Berichtsjahr trat die Berlin Hyp viermal mit syndizierten Anleihen auf. Im Februar emittierte die Bank einen siebenjährigen Pfandbrief über 500 Mio. € und einem Kupon von 0,01 Prozent zu einem Re-Offer Spread von Mid-Swap minus 1 Basispunkt. Die Rendite betrug minus 0,201 Prozent. Der Großteil der Anleihe ging mit 77 Prozent an einheimische Anleger, gefolgt von Investoren aus den Nordics und UK mit 8 bzw. 6 Prozent. Banken und Sparkassen waren mit 54 Prozent die größte Investorengruppe. Ende Juni und Ende August platzierte die Bank zudem ihren neunten und zehnten Green Bond, jeweils in Form von Grünen Pfandbriefen über 500 Mio. € am Kapitalmarkt. Sowohl bei der achtjährigen als auch bei der zehnjährigen Transaktion gestaltete sich die Nachfrage von in- und ausländischen Investoren ausgeglichen. In Bezug auf Investorengruppen zeigten Banken und Sparkassen jeweils das größte Interesse, gefolgt von Fonds. Beide Anleihen waren jeweils deutlich überzeichnet, sodass sie inmitten der Covid-19-Pandemie zu einem Re-Offer Spread von Mid-Swap plus 5 bzw. plus 6 Basispunkte und einer Rendite von minus 0,228 und minus 0,122 Prozent gepreist werden konnten. Zudem gab die Berlin Hyp ihr Fremdwährungsdebut am Schweizer Kapitalmarkt. Dort emittierte sie, ebenfalls im grünen Format, erstmals eine Anleihe in Schweizer Franken. Die achtjährige Senior Preferred Anleihe über 125 Mio. CHF wurde innerhalb kurzer Zeit bei einem Spread von Mid-Swap plus 50 platziert. Somit schaffte es die Bank zum vierten Mal im Folge zwei oder mehr Green Bonds in einem Jahr zu begeben und bleibt mit zehn ausstehenden Euroemissionen der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken.

Darüber hinaus kaufte die Bank im Juni kurzlaufende Pfandbriefe im Rahmen eines Tenderverfahrens im Wert von 303 Mio. € zurück und beteiligte sich an drei Tranchen des TLTRO-III-Programms.

Die Hypothekendarlehen der Berlin Hyp wurden zum Reportingstichtag von Moody's unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick eingestuft während die Senior Preferred und Senior Non-Preferred Ratings weiterhin mit einem Aa2 (Ausblick stabil) bzw. A2 bewertet wurden. Fitch stuft die Senior Preferred Anleihen im Rahmen einer methodischen Anpassung einen Notch auf AA- hoch. Das Senior Non-Preferred Rating blieb davon unberührt und liegt nach wie vor bei einem A+. Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie revidierte Fitch den Ausblick für das Issuer Default Rating (IDR) der Sparkassen-Finanzgruppe, dem Supportgeber der Bank, von stabil auf negativ. Damit einhergehend änderte sich auch der Ausblick auf das IDR der Berlin Hyp. Davon betroffen ist der Ausblick auf die Ratings der Senior Preferred und Senior Non-Preferred Anleihen.

Kapitalmarkrefinanzierung *
in Mio. €

	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2019 Mio. €	Neuemissionen**		Fälligkeiten***	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2020 Mio. €
		01.01. – 31.12.2020 Mio. €	%	01.01. – 31.12.2020 Mio. €	
Hypothekenspfandbriefe	10.285,0	1.584,0	75,1	1.433,2	10.435,8
Öffentliche Pfandbriefe	20,0	-	-	-	20,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	3.409,0	-	-	279,0	3.130,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	2.060,0	341,5	16,2	5,0	2.396,5
Hypotheken Namenspfandbriefe	1.773,9	28,0	1,3	194,5	1.607,4
Öffentliche Namenspfandbriefe	432,0	-	-	192,0	240,0
Schuldscheindarlehen non-preferred	483,3	-	-	73,0	410,3
Schuldscheindarlehen preferred	30,0	70,8	3,4	-	100,8
Namenschuldverschreibungen non-preferred	1.384,8	63,4	3,0	128,7	1.319,5
Namenschuldverschreibungen preferred	121,4	22,0	1,0	-	143,4
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	6,0	-	-	6,0	-
Nachrangige Schuldscheindarlehen	219,2	-	-	99,7	119,5
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	108,0	-	-	-	108,0
	20.332,6	2.109,7	100,0	2.411,1	20.031,2

* Ohne Restanten.

** Neuemissionen 2020 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

*** Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

**Kapitalmarkrefinanzierung
in Fremdwährung***
in Mio.CHF

	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2019 Mio.CHF	Neuemissionen**		Fälligkeiten***	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2020 Mio.CHF
		01.01. – 31.12.2020 Mio.CHF	%	01.01. – 31.12.2020 Mio.CHF	
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	-	125,0	100,0	-	125,0
	-	125,0	100,0	-	125,0

* Ohne Restanten.

** Neuemissionen 2020 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

*** Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding lag unter Berücksichtigung der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 70,0 Mio. € bei 23,4 Mio. € und damit 37,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang fiel aufgrund der deutlich unter den Erwartungen liegenden Risikovorsorgeaufwendungen nicht so stark aus wie im letztjährigen Lagebericht prognostiziert. Dennoch stand er unter dem Einfluss der im Geschäftsverlauf beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen.

Der Zins- und Provisionsüberschuss stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 Mio. € auf 333,1 Mio. €. Dabei erhöhte sich der Zinsüberschuss entgegen den Erwartungen und verbesserte sich um 3,4 Mio. € auf 313,1 Mio. €. Der Anstieg beruhte neben einem höheren durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand auf der Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III) und den daraus resultierenden Zinsen. Der Provisionsüberschuss, den wir auf dem Niveau von 2019 erwartet hatten, fiel ebenfalls besser aus und lag mit 20,0 Mio. € um 2,2 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Die Cost-Income-Ratio fiel mit 52,3 Prozent erfreulicherweise deutlich geringer aus als erwartet. Die auf dem Niveau des Vorjahres liegenden Verwaltungsaufwendungen führten in Kombination mit dem gestiegenen Zins- und Provisionsüberschuss zu einem moderaten Rückgang der Cost-Income-Ratio um 0,6 Prozentpunkte.

Die Eigenkapitalrentabilität lag zum Stichtag bei 6,8 Prozent und damit 4,8 Prozentpunkte unterhalb des Vorjahreswertes. Durch die gesunkene Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding AG, die im Vorjahresvergleich geringere Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie die umfangreiche Bildung von Vorsorgeserven wurde der sehr gute Vorjahreswert von 11,6 Prozent und auch der Zielkorridor nicht erreicht.

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 13,4 Prozent (13,3 Prozent) auch unter Berücksichtigung der strengeren Eigenmittelanforderungen nach CRR II/CRD IV die Erwartungen.

Das Neugeschäftsvolumen lag mit 5,7 Mrd. € leicht über dem prognostizierten Wert und unter dem des Vorjahres von 6,3 Mrd. €. Inklusive der langfristigen Prolongationen sank das Neugeschäft um 0,6 Mrd. € auf 6,7 Mrd. € (7,3 Mrd. €).

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der Anteil an Neugeschäften mit Neukunden betrug 27 Prozent des Gesamtvolumens des Neugeschäfts und lag damit deutlich über den Erwartungen.

Anhand der Marktdurchdringung bei den Sparkassen, d.h. die Anzahl der Sparkassen, zu denen die Berlin Hyp Geschäftsbeziehungen pflegt, wird sowohl das strategische Ziel der Bank, sich als Verbundpartner der Sparkassen zu positionieren, als auch ihr auf Partnerschaft beruhender Markenkern, reflektiert. Darüber hinaus ist die Berlin Hyp bestrebt, ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio konsequent zu erweitern, um so ihre Attraktivität als Verbundpartner weiter zu steigern. 2020 betrug das Volumen des Verbundgeschäfts 1,4 Mrd. € (1,9 Mrd. €) und lag, insbesondere beeinflusst durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, deutlich unter den Erwartungen. An die Entwicklungen der Vorjahre konnte damit im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht angeknüpft werden, allerdings wurde mit aktiven Geschäftsbeziehungen zu 153 Sparkasseninstituten (151 Institute) aus allen Verbandsgebieten die Vernetzung innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe auch in Zeiten erhöhter Unsicherheit weiter gesteigert. Hierzu trug insbesondere das stetig erweiterte Produktportfolio der Berlin Hyp bei.

Für den Marktbereich hat sich das Zielportfolio für Steuerungszwecke in den vergangenen Jahren etabliert. Dazu gehören die folgenden Aggregationsgruppen: Objektarten, Kunden-

gruppen, Beleihungsregionen, Ratingklassen sowie die Green Bond-Fähigkeit von Finanzierungen. Die hierfür festgelegten Zielfortfolio-werte, die die konservative Risikostrategie der Bank widerspiegeln, wurden 2020 insgesamt eingehalten. Einzelne Abweichungen wurden analysiert und bei der Portfoliosteuerung berücksichtigt. Die Märkte der Berlin Hyp werden durch regelmäßige interne Research-studien analysiert und beurteilt.

Die Leistungsfähigkeit der Berlin Hyp hängt neben den Marktbedingungen im Wesentlichen von ihren Mitarbeitern ab. Seit dem Berichtsjahr 2018 ist der Personalbestand in Vollzeitäquivalenten (FTE) nichtfinanzieller Leistungsindikator.

Der Personalbestand betrug am 31. Dezember 2020 552 FTE (564 FTE), in dem 20 FTE (23 FTE) von Nachwuchskräften enthalten waren.

2020 wurde begonnen, eine neue zukunftsorientierte Aufbauorganisation zu implementieren. Die Mitarbeiterqualifizierung hat vor diesem Hintergrund eine noch stärkere Bedeutung.

Die strategische Ressourcenplanung soll die Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp sicherstellen. Zur Unterstützung der strategischen Ressourcenplanung werden auf Basis einer Betriebsvereinbarung Vorruhestands- und Aufhebungsvereinbarungen angeboten. Die Altersstruktur der Bank führt mittel- bis langfristig zu einer zunehmenden Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter, die mit Erreichen des Renteneintritts die Berlin Hyp verlassen. Aufgrund des Know-how-Transfers kommt es bei Nachfolgelösungen häufig zu temporären Doppelbesetzungen von Stellen.

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 ihr Debüt mit dem weltweit ersten Grünen Pfandbrief gab, wurden inzwischen zehn Green Bonds mit einem Volumen

von insgesamt 5 Mrd. € begeben. Außerdem platzierte die Berlin Hyp eine achtjährige grüne Senior Preferred Anleihe über 125 Mio. CHF und konnte ihr erstes grünes Private Placement emittieren. 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.

Im Oktober 2020 hat die ISS ESG (vorher oekom research) den Prime Status der Berlin Hyp mit einer Gesamtnote B- bestätigt. Im ESG-Riskrating von Sustainalytics erhielt die Berlin Hyp im Oktober 2020 mit 11,9 die Bestätigung ein „Low Risk“ zu haben. Die Ratingagentur MSCI hob im November 2019 die Bewertung im Nachhaltigkeitsrating der Berlin Hyp von bisher „BBB“ auf Note „A“ an. Mit den sehr guten Ratingergebnissen 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

Das Jahr 2020 wurde maßgeblich durch die Covid-19-Pandemie beherrscht. Vor dem Hintergrund der bislang nicht eingetretenen Kreditrisiken sowie des unverändert hohen Wettbewerbs in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, des anhaltenden Niedrigzinsniveaus und der gestiegenen regulatorischen Anforderungen ist der Vorstand mit der über den Erwartungen liegenden Ergebnisentwicklung zufrieden.

Die Bank hat ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 23,4 Mio. € (61,0 Mio. €), und damit mehr als geplant, als Gewinn an die Landesbank Berlin Holding AG abgeführt. Beim Neugeschäft wurden die Zielvorgaben erreicht.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 bestand über den Januar hinweg weiterhin eine längere Phase des harten Lock-Down mit deutlich reduzierten Wirtschaftsaktivitäten und eingeschränkter Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen (u.a. Hotels, Non-Lebensmittel-Einzelhandel, u.v.a.). Damit hat die Verbreitung von Covid-19 erkennbar weiterhin erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Tätigkeit vieler Märkte. Somit hat sich auch die Wahrscheinlichkeit für weitergehende Belastungen der Konjunktur sowie zukünftige negative Folgen auch für die Immobilienwirtschaft deutlich erhöht. Insoweit liegt ein wertbegründendes Ereignis nach dem Bilanzstichtag vor.

Die konkreten Auswirkungen auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen sind derzeit weiterhin noch nicht abschließend abschätzbar. Die im Lagebericht enthaltenen Prognosen sind in Anbetracht der sich entfaltenden Dynamik von hoher Unsicherheit geprägt. Sofern sich die Auswirkungen des Coronavirus auf die Wirtschaft jedoch in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen und die aktuelle Situation länger anhält oder sich verschärft, könnte dies

auch die Immobilienmärkte abweichend von den bisherigen Erwartungen durch Leerstände und Wertverluste bei Gewerbeimmobilien deutlich belasten und damit zu steigenden Risikovorsorgeaufwendungen führen. Ferner könnte sich eine Abnahme des Neugeschäftsvolumens und der Bestände im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft ergeben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen zur Covid-19-Krise zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Ergebnisgrößen führen werden. So könnte in einer derartigen Situation die Ergebnisabführung im Jahr 2021 durch steigende Risikovorsorgeaufwendungen und Belastungen im Zinsergebnis auch deutlich unter dem Ergebnis des Jahres 2020 liegen. In diesem Fall würden sich möglicherweise auch die weiteren zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger entwickeln als im Prognosebericht dargestellt. Darüber hinaus können sich entsprechende Folgewirkungen für das aufsichtsrechtliche Kapital und die aufsichtsrechtlichen Kennziffern ergeben. Ferner können hieraus Liquiditätsrisiken entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen in der Corona-Krise im Geschäftsjahr 2021 auch Risikosteuerungsgrößen negativ beeinflussen.

III Chancen-, Prognose- und Risikobericht

Chancen- und Prognosebericht

Der Prognosebericht sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Lagebericht gelesen werden. Die darin enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in die Unternehmensplanung der Berlin Hyp eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten und Risiken, von denen viele Faktoren außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme der Bank stehen. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den im Prognosebericht getätigten Zukunftsaussagen abweichen.

Insbesondere sind die konkreten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen derzeit weiterhin noch nicht abschließend abschätzbar. Die nachfolgend dargestellten Prognosen sind in diesem Zusammenhang von hoher Unsicherheit geprägt.

Prognosemöglichkeiten in einem volatilen Umfeld sind nur eingeschränkt gegeben. Wesentliche Chancen und Risiken der Prognosen für die zentrale Steuerungsindikatoren werden nachfolgend dargestellt. Chancen sind dabei definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp positiven Prognose- bzw. Zielabweichung führen können. Risiken sind demgegenüber definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp negativen Prognose- bzw. Zielabweichung führen können. Im erweiterten Risikobericht werden die bankspezifischen Risikoarten separat erläutert.

Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft⁴

Für das Jahr 2021 erwarten wir eine gegenüber dem Vorjahr deutliche Erholung der Weltwirtschaft mit entsprechend positiven Wachstumsraten. Dabei wird der Konjunkturverlauf im Wesentlichen vom Pandemiegeschehen abhängen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte sich bereits gezeigt, dass es zu rapiden Erholungseffekten kommt, sobald das Infektionsgeschehen ein weitgehend reguläres Wirtschaftsleben zulässt. Dies steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den getroffenen Lockdown-Maßnahmen und deren Effektivität. So hat sich beispielsweise in China die Wirtschaft inzwischen wieder vollständig erholt. Weitere Hoffnungen beruhen auf den Entwicklungserfolgen bei Vakzinen. Von der Fortsetzung der sehr expansiven Geld- und Finanzpolitik werden stützende Impulse ausgehen. Hingegen bestehen Risiken für den beschriebenen Erholungspfad durch ein erneutes Aufflammen des Infektionsgeschehens bei zu frühen Aufhebungen der Reise- und Kontaktbeschränkungen oder durch Mutationen des Virus. Auch handelspolitische Konflikte, die vor dem Ausbruch der Pandemie die konjunkturelle Entwicklung negativ beeinflussten, könnten wieder in den Vordergrund rücken. Nach dem Regierungswechsel in den USA ist hierbei jedoch zumindest für die EU von einer Mäßigung des protektionistischen Gebarens jenseits des Atlantiks auszugehen.

Für den Euroraum ist von einer besonders hohen Dynamik der konjunkturellen Zuwächse auszugehen, was insbesondere dem hohen Aufholungspotential nach dem erneuten Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2020 geschuldet ist. Zudem wird momentan an einer zügigen Durchimpfung aller besonders vulnerablen Bevölkerungsgruppen bis spätestens Mitte 2021 gearbeitet. Spezielle Risiken für den Euroraum ergeben sich aus den Folgen des Brexits. Zwar kam es zum Abschluss des Jahres noch zu einer Einigung über das Austrittsabkommen, jedoch bestehen nun Beeinträchtigungen durch Grenzkontrollen und neu abzustimmende Lieferketten. Mittelfristig könnten Handelshemmnisse aufgrund fortan potentiell divergierender Produktstandards entstehen.

Aus deutscher Sicht wiegen diese weniger schwer. Bereits im vergangenen Jahr zeichneten sich antizipative Verschiebungen im

⁴ Quellen für die Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft: IDW, IfW Kiel, ifo.

Güterhandel und bei den Auslandsinvestitionen in die übrigen EU-Länder und außerhalb der EU nach China und in die USA ab.

Aufgrund der geschilderten Chancen und Risiken gehen wir auch für Deutschland von deutlichen Zuwachsraten der Wirtschaftsleistung aus. Diese werden wegen des geringer ausfallenden Vorjahreseffektes unter dem EU-Durchschnitt liegen.

Annahmen zur Entwicklung der Branche

Die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken wird auch in der überschaubaren Zukunft expansiv bleiben und in weiterhin niedrigen und negativen Zinsen resultieren. Dies trifft auch und insbesondere für die EZB zu. Der Umfang und die Dauer entsprechender Maßnahmen wird dabei weiter davon abhängen, welchen Erholungspfad die wirtschaftliche Aktivität auch im Hinblick auf den weiteren Pandemieverlauf einschlägt. Durch die bereits eingeleiteten fiskalischen Maßnahmen werden die teilweise bereits hohen Verschuldungsquoten vieler europäischer Staaten weiter in die Höhe getrieben, was eine restriktivere Geldpolitik in der Zukunft zusätzlich erschwert. Mögliche Einschränkungen in der Geldpolitik, die aus einem Anstieg der Inflationsrate resultieren würden, werden bereits im Vorfeld durch eine flexiblere Auslegung der Definition für Preisstabilität adressiert.

Für die Berlin Hyp sollte auch unter anspruchsvollen Bedingungen der Zugang zu allen Segmenten des Kapitalmarkts zu marktgerechten Konditionen möglich sein.

Einhergehend mit einer konjunkturellen Erholung und angesichts unverändert günstiger Finanzierungsbedingungen sowie des Anlagedrucks seitens der Investoren erwartet die Berlin Hyp für das Jahr 2021 eine nach wie vor hohe Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt. Das Erreichen oder gar das Überschreiten der Schwelle von 70 Mrd. € auf dem Gewerbe- und Wohnimmobilieninvestmentmarkt dürfte erneut realistisch sein. Dabei kann für das Wohnsegment wiederholt mit einem hohen Transaktionsvolumen in einer Größenordnung von 15 bis 20 Mrd. € gerechnet werden.

Wohnimmobilien werden mit Blick auf die stabilisierende Wirkung der Kurzarbeiterregelung und demzufolge vergleichsweise sicherer Mieteinnahmen eine unvermindert starke Investorennachfrage erfahren. Die Suche nach auskömmlichen Renditen wird die Nachfrage der Investoren aber auch am Gewerbeimmobilienmarkt hinsichtlich Core-Büroimmobilien auf A- und B-Standorten, lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien und Logistikimmobilien auf einem hohen Niveau halten. Ein Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien von etwa 50 bis 55 Mrd. € dürfte zu erzielen sein.⁵

Geschäftliche Entwicklung

Die Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe und der stabile Gesellschafterhintergrund sind für die Berlin Hyp unverändert eine solide Basis zur Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Zusätzliche Potenziale will die Bank darüber hinaus durch ihre erfahrene Belegschaft in Kombination mit einer soliden Refinanzierungsstrategie und durch ihre Innovationskraft erschließen. Die Berlin Hyp sieht sich für die Zukunft in einem herausfordernden Umfeld gut aufgestellt.

2020 ist die Bank auf dem Weg zu ihrem Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden, ein großes Stück weitergekommen. So wurden insbesondere die Großprojekte konsequent vorangetrieben, der Zukunftsprozess <next dimension berlin hyp> weiterentwickelt und neue Formen des Arbeitens erprobt. Für 2021 stehen nicht nur weitere Meilensteine bei diesen Themen an, die Berlin Hyp rückt auch das Thema Cloud-Lösung in den Fokus und wird über den ‚Digitalen Arbeitsplatz‘ der Belegschaft noch mehr Flexibilität ermöglichen.

Die Bank verfolgt unverändert eine konsequente IT-Strategie mit dem Ziel einer durchgängig digitalen Plattform, vom Erstkundenkontakt bis hin zum externen Reporting. Dabei spielen SAP HANA und hoch standardisierte Applikationen eine zentrale Rolle zur Sicherstellung der erforderlichen Zukunftsfähigkeit, Flexibilität, Sicherheit, Qualität und

⁵ Quellen für die Annahmen zur Entwicklung der Branche: BNP Paribas Real Estate, CBRE, EZB, ifo, Savills.

Verfügbarkeit von Daten und Reports. Durch die weiter fortschreitende Digitalisierung des Kernprozesses der Bank sollen auch 2021 Prozessoptimierungen erzielt und somit noch schnellere Reaktionsmöglichkeiten auf Kundenwünsche geschaffen werden.

Solider Ausgangspunkt bleibt dabei unverändert das Kerngeschäft der Berlin Hyp, d. h. die individuellen Finanzierungsstrukturen bei risikoadäquatem Pricing mit hohem Inlandsanteil. Die Finanzierungen und Überlegungen bezüglich der Aktivitäten in ausgewählten Auslandsmärkten erfolgen weiterhin zum Zweck einer ausgewogenen risiko- und ertragsorientierten Portfoliodiversifizierung. Seit Anfang 2021 werden für diese Aktivitäten zusätzliche Managementkapazitäten vorgehalten.

2021 plant die Berlin Hyp Geschäftsbeziehungen zu weiteren Sparkassen im Verbundgeschäft aufzubauen und das Volumen im Verbundgeschäft gegenüber dem Vorjahr moderat zu steigern. Aufgrund des Regionalprinzips und der individuellen Geschäftsschwerpunkte jedes Sparkasseninstitutes sind die Steigerungsraten bei der Marktdurchdringung jedoch grundsätzlich begrenzt. Das Nicht-Erreichen dieses Ziels birgt keine erkennbaren Risiken für das Geschäftsmodell oder den Geschäftserfolg der Bank. Das Erreichen des genannten Ziels steigert hingegen die Chancen der Berlin Hyp, sich nachhaltig als Verbundpartner innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe zu positionieren.

Das Kommunalkreditgeschäft gehört nicht zum Kerngeschäft der Bank und wird daher weiter abschmelzen.

Kapitalmarktbedingt ist das Wertpapierportfolio 2020 angestiegen. Unter Berücksichtigung der regulatorischen Notwendigkeiten sollen sich bietende Ertragspotentiale auch weiterhin zur Unterstützung des Zinsergebnisses unter Beibehaltung der konservativen Investmentstrategie genutzt werden. Die Berlin Hyp geht für 2021 von keiner signifikanten Erhöhung des Wertpapierportfolios aus.

Für 2021 rechnet die Berlin Hyp mit einem Zins- und Provisionsüberschuss, der deutlich unter dem erfreulich hohen Niveau des Geschäftsjahres 2020 liegen wird.

Dabei geht die Berlin Hyp im Zinsüberschuss aufgrund der steigend geplanten Bestände von stabilen Zinserträgen im Kerngeschäft aus.

Allerdings werden die unverändert niedrige und flache Zinskurve in Kombination mit geringeren Neugeschäfts- und Prolongationsmargen eine Belastung darstellen. Positiv im Zinsüberschuss werden voraussichtlich unverändert die Ergebnisbeiträge aus den Kreditbearbeitungsgebühren und deren Verteilung über die Laufzeit wirken. Chancen bestehen aus einer weiteren Stärkung der Marktstellung durch die Expertise der Berlin Hyp als gewerblicher Immobilienfinanzierer und daraus resultierend einer Übererfüllung der Vertriebsziele und damit des Zinsüberschusses. Dies könnte durch die konsequente Umsetzung der Digitalisierungsstrategie weiter begünstigt werden. Die Teilnahme an den längerfristigen gezielten Refinanzierungsgeschäften der Europäischen Zentralbank (TLTRO-III) birgt unter der Voraussetzung, dass das entsprechende Kreditwachstum erreicht wird, zusätzliches Ergebnispotenzial. Potenzielle Risiken können sich ergeben, sofern die Vertriebsziele zum Beispiel aufgrund der Covid-19-Pandemie oder einer Eintrübung der Immobilienmärkte verfehlt werden. Aufgehobene bzw. verschobene Investitionen könnten zu einer sinkenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilienfinanzierungen führen und in Abhängigkeit von der Immobilienmarkt- und Zinsentwicklung die außerplanmäßigen Darlehensrückführungen erhöhen. Außerdem ergeben sich Ergebnisrisiken, sofern im Vergleich zum Plan im Kerngeschäft nur geringere Zinsmargen aufgrund des starken Wettbewerbs vereinbart werden können oder, dass durch Verzögerungen bei der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie weniger Geschäftspotenzial als erwartet akquiriert werden kann.

Für die Neukundengewinnung wird für 2021 ein Anteil von 20 Prozent am Neugeschäft und damit ein leicht geringerer Anteil im Vergleich zu 2020 (27 Prozent) erwartet.

Aufgrund des pandemisch geprägten, herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfeldes rechnen wir im Jahr 2021 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich deutlich unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2020 liegen wird. Abhängig vom Verlauf der Pandemie können sich auf den bisher sehr krisenresistenten Immobilienmärkten und Assetklassen neben dem Risiko einer Planunterschreitung aber auch Chancen für ein im Vergleich zur Planung leicht höheres Neugeschäft ergeben.

Aufgrund des vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie geringer erwarteten

Neugeschäftsvolumens wird der Provisionsüberschuss voraussichtlich moderat unter dem Niveau des Vorjahreswertes liegen.

Für 2021 erwartet die Berlin Hyp einen im Vorjahresvergleich insgesamt leicht steigenden Verwaltungsaufwand. Die Entwicklung des Personalaufwands wird durch die Belastungen im Zusammenhang mit den Zuführungen zu den Pensionsverpflichtungen infolge sinkender Durchschnittszinssätze sowie von den Ergebnissen künftiger Tarifabschlüsse geprägt sein. Neben dem unverändert hohen Kostenbewusstsein und den intensiven Optimierungsaktivitäten bezüglich der Anpassung der personellen Ressourcen werden auch strategisch notwendige Projekte, wie z. B. die Optimierung und Digitalisierung des Kreditprozesses, die Schaffung einer durchgängigen SAP-Bank oder aber der Neubau der Firmenzentrale zu höheren Aufwendungen führen. Der Personalbestand der Berlin Hyp wird mittel- bis langfristig auf der Grundlage der heutigen Erkenntnislage sinkend erwartet. Die wesentliche Grundlage für das entsprechende Ressourcenmanagement stellt seit Januar 2019 eine Betriebsvereinbarung dar.

Die Berechnung der Beiträge zur Europäischen Bankenabgabe erfolgt durch die Bankenaufsicht. Die Berlin Hyp geht davon aus, dass sich gegenüber 2020 keine nennenswerten Anpassungen bei den Beiträgen ergeben.

Die Cost-Income-Ratio wird aus den vorgenannten Gründen 2021 spürbar ansteigen, nachdem der für 2020 geplante Anstieg ausgeblieben ist. Mit Einstellen der Umsetzungserfolge aus den Projekten und den eingeleiteten sonstigen Maßnahmen, sind in den Folgejahren wieder deutliche Reduzierungen zu erwarten.

Ein Übertreffen der den vorgenannten Projekten und Abgaben zugrundeliegenden Planungen kann zu positiven Auswirkungen auf den Verwaltungsaufwand und die Cost-Income-Ratio führen. Im Gegenzug besteht das Risiko, dass Planverfehlungen, negative Zinsentwicklungen oder eine über dem bisherigen Niveau festgelegte Bankenabgabe zu höheren Verwaltungsaufwendungen und damit auch zu einer steigenden Cost-Income-Ratio führen.

Analog zu 2020 wird das sonstige betriebliche Ergebnis der Berlin Hyp planerisch 2021 erneut im negativen einstelligen Millionenbereich liegen.

Die Berlin Hyp geht im Rahmen der vorsichtigen Planung von einem spürbaren Anstieg der Risikovorsorge 2021 aus. Bei Fortsetzen der aktuell soliden Markt- und Portfolioentwicklung ergeben sich entsprechende Ergebnischancen. Durch den Mietendeckel besteht das grundsätzliche Risiko einer negativen Auswirkung auf die Nachfrage nach Immobilienprojekten in Berlin und damit auf das regionale Transaktionsvolumen. Ferner könnten potenzielle Renovierungsmaßnahmen aufgeschoben werden mit der Folge von Verschlechterungen von Ratings und Sicherheitenwerten. Die Bank erwartet aus dem Mietendeckel gemäß einer internen Analyse keine signifikanten Zuführungsbeträge zur Risikovorsorge. Mittelfristige Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Marktentwicklung insbesondere von Büro- und Einzelhandelsobjekten sind bisher schwer abzuschätzen.

So können begrenzt planbare und unerwartete Entwicklungen externer volkswirtschaftlicher, geopolitischer und branchenbezogener Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten Chancen und Risiken für das Risikoergebnis des Kapitalmarktgeschäfts darstellen. Desweiteren könnte trotz vorsichtiger Planung eine Trendwende der externen Rahmenbedingungen, beispielsweise bei einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise infolge eines Zinsanstiegs, zu einer Verschlechterung der Bonität der Kreditnehmer und auch zu einer Wertminderung der gestellten Sicherheiten führen und zusätzlichen Risikovorsorge- bzw. Wertberichtigungsbedarf für die gewerbliche Immobilienfinanzierung verursachen. Daneben ist es auch möglich, dass bei gleichbleibenden oder sich verbessernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Risikovorsorgebedarf geringer ausfallen wird als erwartet.

Sofern sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie über die derzeitigen Erwartungen hinaus in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, könnte dies die Immobilienmärkte durch Leerstände und weitere Wertverluste bei Gewerbeimmobilien belasten und damit zu steigenden Risikovorsorgeaufwendungen insbesondere bei Hotelfinanzierungen oder Finanzierungen spezifischer Einzelhandelsnutzungen führen. Ferner könnte sich eine Abnahme des Neugeschäftsvolumens und der Bestände im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft der Bank ergeben. Es bestehen auch Risiken

bezüglich der prognostizierten Ergebnisgrößen (u.a. Zins- und Provisionsergebnis, Ergebnisabführung) und die zentralen Steuerungsgrößen der BerlinHyp. Darüber hinaus können sich entsprechende Folgewirkungen für das aufsichtsrechtliche Kapital und die aufsichtsrechtlichen Kennziffern ergeben. Es ist nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen in der Corona-Krise im Geschäftsjahr 2021 auch die Risikosteuerungsgrößen erheblich negativ beeinflussen.

Darüber hinaus bestehen in entsprechenden Krisensituationen möglicherweise Verwerfungen bei Credit Spreads oder der Marktliquidität an den Kapitalmärkten. Dadurch können erhöhte Liquiditätsrisiken für Kreditinstitute entstehen, die sich auch auf die Berlin Hyp auswirken können.

Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, dass sich die negativen Auswirkungen aus der Covid-19-Pandemie als weniger nachhaltig oder milder erweisen, als derzeit von der Bank eingeschätzt und in der Prognose verarbeitet. Entsprechend könnten sich die Immobilienmärkte in diesem Fall möglicherweise schneller oder stärker erholen, als von der Bank derzeit erwartet. Dazu könnte beispielsweise auch eine wieder ansteigende Nachfrage nach Immobilien infolge des Fehlens von Anlagealternativen beitragen. Aus einer damit verbundenen höheren Kreditnachfrage würden sich für die Bank Chancen für die Neugeschäfts- und Bestandsentwicklung im Kerngeschäftsfeld ergeben. Eine höhere Nachfrage nach Immobilien könnte daneben zu einer Erholung bei den Immobilienpreisen führen, was sich bei der Bank in einem positiven Effekt im Risikoegebnis bemerkbar machen würde.

Die Berlin Hyp geht planerisch davon aus, dass sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge, das insbesondere durch das Zinsniveau und die Zukunftsinvestitionen belastet wird, unter Berücksichtigung der vorsichtigen Risikovorsorgeplanung sowie der vorgenannten Erwartungen verbessern wird. Das Ergebnis vor Gewinnabführung wird sich aufgrund planerischer höherer Zuführungen zum Sonderposten gemäß § 340g HGB voraussichtlich etwas unterhalb dem des Jahres 2020 bewegen. Während ein sehr negativer Verlauf der Pandemie zu einer unter den Erwartungen liegenden Gewinnabführung führen könnte, ergeben sich Chancen auf ein höheres Ergebnis vor Gewinnabführung bei einem positiveren Verlauf der Covid-19-Pandemie als planerisch unterstellt.

Die Eigenkapitalrentabilität sollte sich 2021 wieder erholen und zum Jahresultimo nur noch leicht unterhalb des Zielkorridors von 8 bis 10 Prozent liegen. Sofern das Ergebnis vor Gewinnabführung oder die Zuführungen zum Sonderposten gemäß § 340g HGB die Erwartungen verfehlen, wird auch die Eigenkapitalrentabilität geringer ausfallen. Andernfalls besteht die Chance einer positiven Planabweichung.

Die Bank erwartet auf 12-Monatssicht eine harte Kernkapitalquote (CET1) von 12,7 Prozent. Für die kommenden Jahre sind weitere verschärfende regulatorische Vorgaben wie Basel IV avisiert, die auch die Berlin Hyp stark belasten werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der geplanten Kapitalquoten wird neben unverändert weiteren Zuführungen zu den Vorsorgereserven auch die aktive Steuerung des Gesamtrisikobetrages (RWA) generiert werden. Risiken hinsichtlich der Zielerreichung bestehen beispielsweise im Falle eines über den Erwartungen liegenden RWA-Anstiegs infolge reduzierter Sicherheitenwerte und Ratingveränderungen durch die Covid-19-Pandemie und die zunehmende Mietenregulierung.

Eine Veränderung des Ratings der Bank kann positive oder negative Auswirkungen auf die Finanzierungsmöglichkeiten oder Refinanzierungskosten der Bank haben. Darüber hinaus kann eine restriktiver als erwartet umgesetzte Geldpolitik der wesentlichen Notenbanken die Refinanzierungskosten erhöhen.

Ertragsrisiken entstehen insbesondere, wenn eine Verteuerung der Refinanzierungskosten nicht im Rahmen der Konditionierung weitergegeben oder das erwartete Neugeschäftsvolumen zu den geplanten Margen auf den Märkten nicht generiert werden kann. Chancen auf eine günstigere Refinanzierung könnten darüber hinaus durch die weitere Diversifikation der Investorenbasis, beispielsweise durch die Emission weiterer Green Bonds, bestehen.

Zudem könnten zukünftige regulatorische Eingriffe mit Restriktionen und somit mit Ertragsrisiken sowie die Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand einhergehen. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der Mitgliedschaft der Bank im institutsbezogenen Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe. Im Rahmen von Entschädigungs- und

Unterstützungsmaßnahmen könnten von den Instituten des Sicherungssystems Sonderzahlungen eingefordert werden, die das Ergebnis der Bank belasten würden. Gleiches gilt für mögliche Nachschusspflichten an den Restrukturierungsfonds für Kreditinstitute. Ob und in welcher Höhe es zu derartigen Zahlungen kommen wird, ist derzeit nicht absehbar.

Gesamtaussage

Die Rahmenbedingungen für die Gesamtwirtschaft, die Branche und damit auch für die Berlin Hyp bleiben vor allem aufgrund der Covid-19-Pandemie weiterhin sehr anspruchsvoll.

Vor diesem Hintergrund stellen der grundsätzlich 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 unverändert sehr große Herausforderungen für die Berlin Hyp dar.

Chancen ergeben sich aus der Positionierung der Berlin Hyp im Markt unter Einbeziehung ihrer Innovationskraft, verbunden mit der weiterhin soliden Refinanzierungsstrategie. Dies bildet eine gute Grundlage für die Fortführung ihrer erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Mit dem nach wie vor bestehenden stabilen und soliden Gesellschafterhintergrund, einer immer stärkeren Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe sowie der erfahrenen und motivierten Belegschaft sieht der Vorstand die Berlin Hyp auch weiterhin für die Zukunft in einem immer mehr herausfordernden Umfeld gut aufgestellt. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Optimierung der Personalinstrumente und die dadurch begonnene Optimierung der Allokation der Personalressourcen sollen die Fähigkeiten jedes einzelnen Mitarbeiters fördern.

Dadurch soll die Berlin Hyp ihre Stabilität und Zukunftsfähigkeit sichern und sogleich den Mitarbeitern eine zuverlässige Perspektive bieten.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Immo-Produktpalette für Sparkassen wird es der Berlin Hyp auch unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie ermöglichen das gemeinsame Finanzierungsgeschäft mit Sparkassen fortzusetzen und ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe zu steigern.

Die Entwicklung des Verbundgeschäfts wird durch kundenorientierte Vertriebsstrukturen sowie durch die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands unterstützt.

Auch unter Berücksichtigung der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten rezessiven Wirtschaftsentwicklung und den noch immer nicht einschätzbaren Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. möglichen wiederkehrenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten geht die Berlin Hyp für 2021 davon aus, dass sich die positive Entwicklung im Geschäft mit ihren Kunden grundsätzlich fortsetzt. Sofern es keinen gegenüber der Planung vorgesehenen zusätzlichen Risikoversorbedarf gibt, wird die Eigenkapitalrentabilität wieder leicht steigend erwartet.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung wird unter Berücksichtigung der auch für 2021 geplanten nennenswerten Dotierung des Sonderpostens gemäß § 340g HGB sowie vor dem Hintergrund der Kosten für zukunftsorientierte Projekte und Investitionen voraussichtlich etwas unter dem des Geschäftsjahres 2020 liegen. Chancen auf eine höhere Gewinnabführung ergeben sich bei einem positiveren Verlauf der Covid-19-Pandemie.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Ziel des Risikomanagements ist es, durch die Limitierung der ökonomischen Risiken und durch die Festlegung von Obergrenzen für das gebundene Kapital die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicher zu stellen.

Die Berlin Hyp ist 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 sollen sicherstellen, dass die eingegangenen Risiken tragbar bleiben. 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

und wird mit dem Aufsichtsrat erörtert. Die Einhaltung der Risikostrategie wird laufend überwacht.

Das Risikohandbuch der Gruppe, das den Rahmen für das operative Risikocontrolling vorgibt, stellt detailliert die Rahmenbedingungen, Verantwortlichkeiten, Methoden und Prozesse des Risikomanagements dar. Für jede wesentliche Risikoart sind Limitsystematiken und Eskalationsprozesse festgelegt.

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 unter Rentabilitätsgesichtspunkten. 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.

Die Risikostrategie wird mit der Mittelfrist- und der operativen Planung operationalisiert. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der absehbaren Risiko- und Kapitaleffekte auf Ebene der Bank.

Das Risikocontrolling unterstützt den Vorstand in allen risikopolitischen Fragen, bei der Entwicklung und Umsetzung der Risikostrategie und bei der Ausgestaltung des Systems zur Messung und Begrenzung der Risiken. Wesentliche Aufgaben des Risikocontrollings sind dabei die laufende Überwachung der Risikosituation, der Risikotragfähigkeit und der Einhaltung der Risikolimits sowie die regelmäßige Berichterstattung zur Risikosituation an Vorstand und Gremien.

Die Dokumentation der wesentlichen Elemente des Risikomanagements erfolgt zentral im Risikohandbuch der Berlin Hyp. Dieses Dokument enthält die vollständige Abbildung des

Risikomanagementprozesses mit den Methoden und Prozessen zur Identifikation, Messung, Bewertung, Steuerung und Überwachung. Das Risikomanagementsystem beinhaltet sowohl Risikoauswertungen nach aufsichtsrechtlichen Vorgaben als auch eine Risikobetrachtung aus ökonomischer Sicht.

Im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt die Bank jährlich die wesentlichen Risiken, erstellt ein Gesamtrisikoprofil für die Bank und überprüft die im Risikomanagementsystem angewandten Methoden.

Zudem 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 Risikolokation in den verschiedenen Geschäftsfeldern bzw. 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, der gleichzeitig als Risikoausschuss fungiert, berät mit dem Vorstand die Grundsätze der Geschäftspolitik 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. Die interne Revision berichtet unabhängig und direkt an den Vorstand.

Die Berlin Hyp ist in dem Risikomanagement-, dem Kreditrisiko- und in dem OpRisk-Komitee der Landesbank Berlin Holding - vertreten.

Gremien der Berlin Hyp

→ Aufsichtsrat inklusive seiner Ausschüsse

→ Vorstand

→ Dispositionsausschuss

→ Kreditkomitee

→ 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.

Die Verantwortung für die operative Risiko- steuerung, also das Eingehen von Risiken im Rahmen der Limite, ist den definierten Verantwortungsträgern zugeordnet. So erfolgt die Gesamtbankrisikosteuerung durch den Gesamtvorstand, die Marktpreisrisiko- und die Liquiditätsrisikosteuerung unter Einhaltung der verbindlichen Vorgaben des Vorstandes 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

Die Risikosituation der Berlin Hyp wird vierteljährlich ausführlich in einem Gesamtrisikobericht für Vorstand und Aufsichtsrat dargestellt.

Der Gesamtrisikobericht beinhaltet neben den wesentlichen Informationen zu den einzelnen als wesentlich eingestuften Risikoarten, den Stresstestergebnissen und Informationen zu den Risikokonzentrationen auch Angaben zur Angemessenheit der Kapitalausstattung, zum aufsichtsrechtlichen und ökonomischen Kapital, zu den aktuellen Kapital- und Liquiditätskennzahlen sowie zu Refinanzierungspositionen. Zusätzlich zum vierteljährlichen Gesamtrisikobericht erstellt das Risikocontrolling monatlich Berichte über einzelne Risikoarten und die Risikotragfähigkeit der Bank. Markt- und Liquiditätsrisiken werden täglich berichtet. Im Rahmen der Berichterstattung werden bei Bedarf auch Handlungsempfehlungen gegeben sowie Soll-/Ist-Vergleiche, Veränderungskommentierungen und sonstige Analysen vorgenommen. Zusätzlich zu der turnusmäßigen Erstellung von Risikoberichten (Gesamtrisikobericht, Berichte über einzelne Risikoarten) werden Berichte bei Bedarf auch anlassbezogen erstellt (sog. Ad hoc-Reporting), sofern dies aufgrund der aktuellen Risikosituation geboten erscheint, beispielsweise bei Überschreitung vorab definierter Risikolimits oder Verlustgrenzen.

Neben den Berichten zur Risikosituation werden regelmäßig auch Berichte über die Entwicklung des Geschäftsvolumens, der Deckungsstöcke sowie Berichte über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank erstellt.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die wesentlichen Berichte der Berlin Hyp und deren Berichtsfrequenz:

Berichtshäufigkeit	Berichtsgegenstand
Täglich	→ Marktpreis- und Liquiditätsrisiken (Beschaffungsrisiko)
Monatlich	→ Liquiditätsrisiken → Entwicklung der Bilanzpositionen → Entwicklung der Ertragslage → Adressenausfallrisiken auf Portfolioebene → Risikotragfähigkeit → Risikoreporting der Deckungsstöcke
Quartalsweise	→ HGB-Quartalsberichte → zusammenfassender Risikobericht über alle Risikoarten → Bestandsentwicklung Hypotheken (u. a. Neugeschäfts- und Prolongationsvolumen, Margen)

Risiken

Risikoinventur

Die Berlin Hyp prüft regelmäßig (mindestens jährlich) im Rahmen einer Risikoinventur, welche Risiken die Vermögenslage, die Ertragslage oder die Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können. Im Rahmen der Risikoinventur wird ein Gesamtrisikoprofil für die Bank erstellt und eine Beurteilung der Wesentlichkeit der identifizierten Risiken durch den Vorstand vorgenommen. Alle als wesentlich identifizierten Risiken sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung über die Risikosituation der Bank. Neue Produkte werden vor Einführung in der Bank im Rahmen eines Neuproduktprozesses detailliert analysiert und insbesondere auch hinsichtlich ihrer Risiken für die Bank überprüft. Durch die Beteiligung aller betroffenen Bereiche soll der Neuproduktprozess sicherstellen, dass Risiken aus neuen oder sich verändernden Produkten ordnungsgemäß abgebildet werden können.

Die Berlin Hyp hat im Rahmen der Risikoinventur Nachhaltigkeitsrisiken bzw. so genannte ESG-Risiken (Environmental, Social, Governance) als übergreifende Risiken untersucht und als für die Bank grundsätzlich relevante Risiken eingestuft.

Wesentliche Risiken

Die Bank hat im Rahmen ihrer regelmäßig durchgeführten Risikoinventur folgende Risikoarten als wesentlich eingestuft:

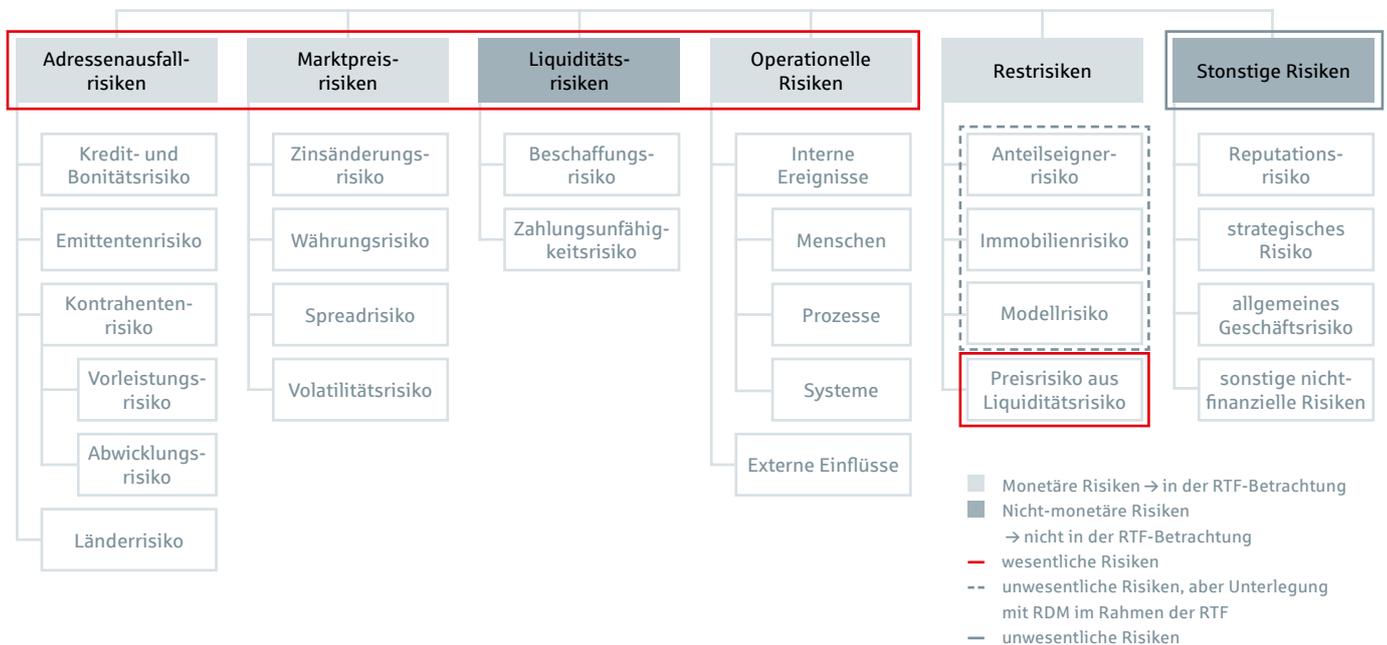
- Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken),
- Marktpreisrisiken,
- Liquiditätsrisiken (einschließlich des Preisrisikos aus dem Liquiditätsrisiko) und
- operationelle Risiken.

Die Berlin Hyp unterscheidet monetäre und nicht-monetäre Risiken. Monetäre Risiken werden bei der zusammenfassenden Darstellung der Risikopositionen der Bank (Gesamtbankrisiko) berücksichtigt und im Rahmen der Analyse der Risikotragfähigkeit der Risikodeckungsmasse der Bank gegenübergestellt. Nicht-monetäre Risiken (z. B. Zahlungsunfähigkeitsrisiko) können zwar nicht durch Risikodeckungsmasse unterlegt werden, werden aber durch entsprechende marktübliche Methoden und Modelle angemessen in die Risikosteue-

rungs- und -controllingprozessen integriert. 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 ermittelte Höhe der Risiken der letzten Periode ausgewertet.

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Überblick über die wesentlichen Risikoarten der Berlin Hyp. Relevante, aber nicht wesentliche Risiken werden unter sonstige Risiken zusammengefasst.

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 Organisationseinheiten/Ausschuss	Risikocontrolling durch die Bereiche
Adressenausfallrisiken	→ Immobilienfinanzierung → Portfoliomanagement → Treasury → Kredit → Risikobetreuung	→ Risikocontrolling
Marktpreisrisiken	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risikocontrolling
Liquiditätsrisiken (einschließlich Preisrisiko)	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risikocontrolling
Operationelle Risiken	→ Prozessverantwortliche Geschäftsbereiche	→ Risikocontrolling

Risikotragfähigkeit

Die Berlin Hyp hat ein Risikotragfähigkeitskonzept implementiert, mit dem die Bank sicherstellt, dass die monetären Risiken durch die Risikodeckungsmasse der Bank laufend abgedeckt sind und somit die Risikotragfähigkeit der Bank jederzeit sichergestellt ist. Die Bank verwendet dazu geeignete Verfahren zur Quantifizierung der einzelnen Risiken. Da die Risikoberechnungen auf bestimmten Konfidenzintervallen beruhen, gibt es eine Restwahrscheinlichkeit, dass die eingetretenen Risiken höher ausfallen. Für alle monetären Risiken sind Limite implementiert, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die der Quantifizierung der Risiken zu Grunde liegenden Annahmen werden ebenso wie die entsprechenden Limite regelmäßig, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls durch Vorstandsbeschluss angepasst.

Das Risikotragfähigkeitskonzept der Bank wurde im Jahr 2019 auf Basis des „Leitfadens der EZB für den bankinternen Prozess zur Sicherstellung einer angemessenen Kapitalausstattung (Internal Capital Adequacy Assessment Process – ICAAP)“ überarbeitet und angepasst. Im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts werden sowohl die ökonomische Perspektive als auch die normative Perspektive betrachtet.

Für die Betrachtung der Risikotragfähigkeit werden die Risiken in der ökonomischen Perspektive mit Value at Risk basierten Ansätzen quantifiziert. Dabei wird ein Konfidenzniveau von 99,9% bei einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr zugrunde gelegt. Damit die Risikotragfähigkeit der Bank gegeben ist, darf die auf diese Art ermittelte Gesamtrisikoposition die Risikodeckungsmasse nicht übersteigen. Für das Gesamtrisiko im Rahmen der Risikotragfähigkeitsbetrachtung besteht eine Vorwarnstufe bei 80 Prozent der verfügbaren Risikodeckungsmasse. Ergänzt wird die Bewertung der Gesamtrisikolage durch die Beurteilung der Ergebnisse verschiedener Stresstests, die sowohl die Risiken aus ökonomischer als auch regulatorischer Sicht berücksichtigen.

Die Berechnung der Risikodeckungsmasse ergibt sich aus der Summe des aufsichtsrechtlichen Eigenkapitals und bestimmter ökonomischer Korrekturposten.

Im Restrisiko werden die nicht 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.

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 alle wesentlichen Risiken untersucht. Ziel ist es, u. a. die monetären Risikoarten zu einem gestressten Gesamtrisiko zusammenzuführen und Auswirkungen auf das regulatorische und ökonomische Kapital aufzuzeigen.

Durch die Zusammenfassung der spezifischen Stresstests in den einzelnen Risikoarten zu mehreren risikoartenübergreifenden Gesamtbank-Stresstests lässt sich der Einfluss makroökonomischer Änderungen auf die Risikodeckungsmasse bzw. auf die aufsichtsrechtlichen Kapitalquoten abschätzen. Hierfür wurden gemäß den Anforderungen der MaRisk 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 über- bzw. die Mindestkapitalausstattung unterschritten würde.

Die Risikotragfähigkeit der Bank war im Jahr 2020 zu allen Berichtsstichtagen sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Details zur Risikotragfähigkeit per 31. Dezember 2020 sind im Abschnitt „Gesamtaussage zur Risikolage“ dargestellt.

Risikomanagementsystem in den einzelnen Risikoarten

Adressenausfallrisiken

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 gesteuert und überwacht. Das Beteiligungsrisiko (Anteilseignerrisiko) wird als nicht wesentliches Risiko eingestuft.

Einzelengagementsebene

Ein adäquates Risikomanagement der Adressenausfallrisiken soll durch eine Kreditkompetenzordnung sowie durch definierte Abläufe und Schnittstellen von der Akquisition über die Kreditneugewährung bis zur Kreditrückzahlung (enge Verzahnung von Akquisition und Marktfolgebereich) gewährleistet werden. 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 Einzelkreditnehmer-ebene wird mit einer regelmäßigen Analyse der Kreditwürdigkeit verifiziert. Kern der Risikobewertung sind Ratingverfahren, die schuldner- und geschäftsspezifische Merkmale berücksichtigen. Die Preisgestaltung sowie die Kreditentscheidung orientiert sich unter Würdigung der Sicherheiten an dem Rating. Bei Immobilienfinanzierungen wird überwiegend das SparkassenImmobiliengeschäftsRating (SIR) sowie das Verfahren für Internationale Gewerbliche Immobilienfinanzierungen (ICRE) verwendet. Daneben kommen weitere Ratingverfahren zur Anwendung. Diese Verfahren betreffen insbesondere das Kapitalmarkt-

geschäft und hier vor allem 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 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. 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 Non Performing Loans (Ratingklassen 16 bis 18) unterteilen.

Der Anteil der Non Performing Loans am Gesamtportfolio liegt zum 31. Dezember 2020 bei 0,6 Prozent und befindet sich damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

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

NPL-Ratio gemäß FinRep

in %

— Performing Loans
— Non Performing Loans



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 bzw. 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. 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 werden im Interbankengeschäft grundsätzlich durch die Stellung von Sicherheiten abgesichert. Die Bank strebt einen hohen Anteil an zentral abgewickelten Derivaten an (zentrales Clearing). 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.

Die Bank hat im März 2020 aufgrund der Corona-Pandemie eine COVID-19-Task-Force eingeführt. Es wurden die notwendigen Schritte eingeleitet, um zeitnah die potenziellen Auswirkungen der Pandemie auf das Kreditportfolio abzuschätzen. Im Verlauf des Jahres wurden detaillierte Bottom-Up und Top-Down Analysen durchgeführt. Im Frühjahr 2020 wurden Szenariorechnungen zur Abschätzung der Folgen der Covid-19-Pandemie auf die Kapitaldienstfähigkeit und Entwicklung der Marktwerte für jede relevante Assetklasse erstellt. Die Szenarien bildeten die Grundlage für die Abschätzung der veränderten Kreditrisikoparameter und somit der Prognose des Kreditrisikos, der Risikovorsorge und der risikogewichteten Aktiva (RWA). Im Ergebnis wurden bestimmte Assetklassen als stärker betroffen identifiziert als andere, wie z. B. Warenhäuser und Einkaufszentren im Segment der Einzelhandelsimmobilien sowie die Hotelimmobilien. Es wurden rund 200 Einzelengagements mit einem Gesamtvolumen von 8 Mrd. € genauer untersucht, die von der Covid-19-Pandemie unmittelbar betroffenen waren. Die Analyse umfasste neben kurz- und langfristigen Szenariorechnungen auch für 50 Einzelengagements eine Kundenbefragung. Die Ergebnisse der Analysen ergaben, dass keine spezifischen Risiken innerhalb einzelner Geschäfte zu identifizieren waren. Einzelne Engagements zeigten in den Analysen Schwächen, doch in keinem Fall wurden Maßnahmen über die Aufnahme in die Intensivbetreuung hinaus erforderlich. Im Verlauf des Jahres 2020 sind keine pandemiebedingten Kreditausfälle aufgetreten.

Über den Prozess der regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung der Ratings hinaus

wurde ein Re-Rating Prozess aufgesetzt. Es wurden 60 Einzelengagements mit einem Finanzierungsvolumen von 3,2 Mrd. €, u. a. die größten Handels- und Hotelfinanzierungen und relevante Engagements aus den Analysen neu geratet. Die Grundlage bildeten Simulationsannahmen auf Basis erster Marktdaten und Experteneinschätzungen der Bank zur Entwicklung der Marktmieten und Marktwerte oder belastbare Prognose- bzw. Zwischenzahlen der Kunden mit Covid-19-Auswirkungen. Bei der Hälfte des Finanzierungsvolumens wirkte sich das Re-Rating notentechnisch neutral und in wenigen Fällen entlastend aus. Höhere Notensprünge (> 3 Noten) waren dem Hotelsegment zuzuordnen. Die Re-Ratings führten zu einem RWA-Anstieg von ca. 230 Mio. €. Zusätzlich zu den Einzelanalysen wurden Corona-spezifische Stresstests innerhalb des Kreditportfolios eingeführt, um mögliche negative Entwicklungen zu untersuchen.

Gemessen an den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wurde nur eine geringe Anzahl an Anträge auf Unterstützungsmaßnahmen gestellt. Es wurden 15 Corona-bedingte Anträge auf Tilgungsstundungen und Tilgungsreduzierungen mit einem Gesamtfinanzierungsvolumen von 326 Mio. € genehmigt. Das Volumen an vertraglich vereinbarten Stundungen belief sich auf 3,6 Mio. €. Davon fiel ein Engagement mit einem Stundungsvolumen von 0,14 Mio. € unter die Vorgaben des vdp-Moratoriums, dem die Bank im Frühjahr 2020 beigetreten ist.

Bei der Bewertung des Kreditportfolios werden in der Berlin Hyp die aktuellen besonderen Entwicklungen infolge der Covid-19-Pandemie sowohl durch die Bildung eines zusätzlichen PWB Management Adjustments in Höhe von 25,6 Mio. € auf valutierte Kredite und in Höhe von 6,4 Mio.€ durch die Bildung von Rückstellungen für unwiderrufliche Kreditzusagen berücksichtigt.

Portfolioebene

Neben der Risiküberwachung 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 zugesagten Limiten),
- 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.

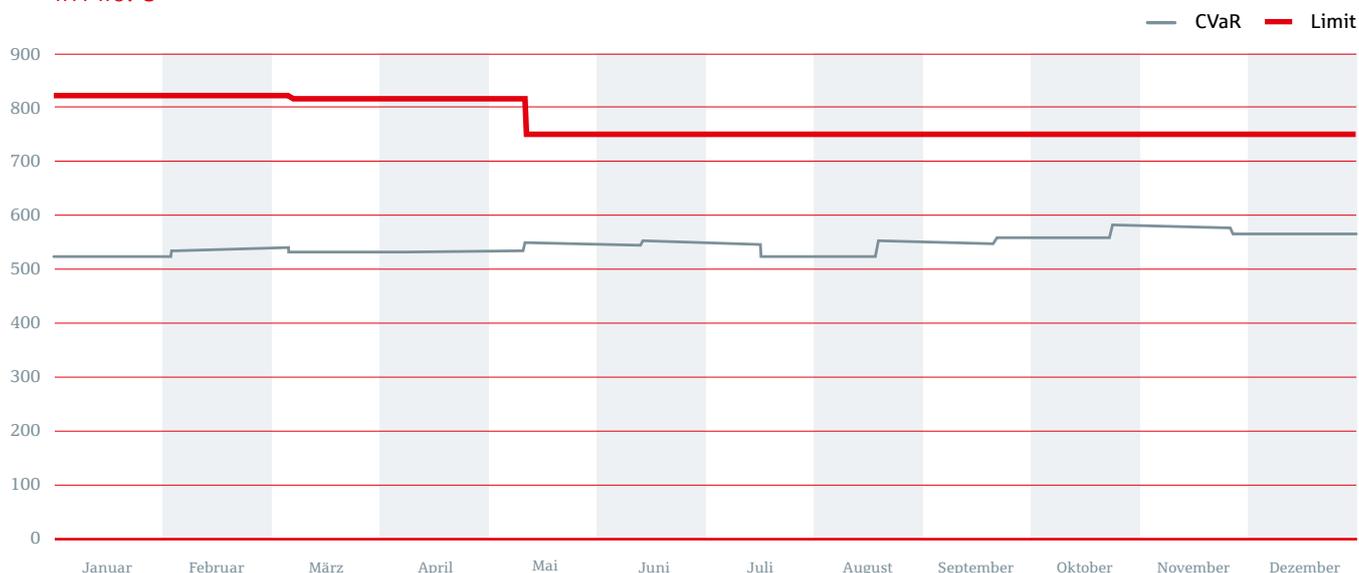
Unter der Annahme, dass sich die Risikostruktur des Portfolios nicht grundlegend ändert (constant level of risk, Geschäftsfortführungsansatz), lässt die ermittelte Kreditverlustverteilung Aussagen über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Kreditverlusten im folgenden Jahr zu. Aus der Kreditverlustverteilung 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 Berliner Sparkasse 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 durch den Vorstand beschlossen. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Auslastung 571 Mio. € und das Limit 749 Mio. €.

Die Methodenhoheit sowie die 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.

Entwicklung des CVaR in 2020 in Mio. €

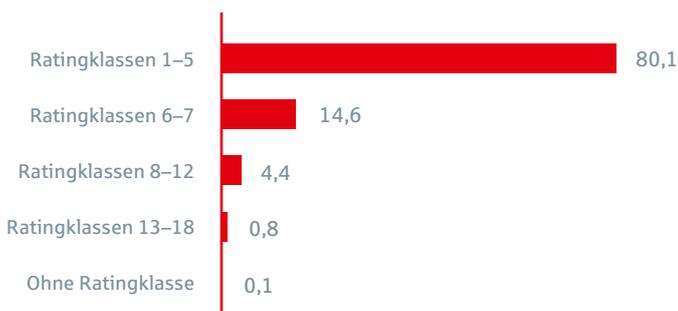


Im Rahmen des Kreditportfoliomodells werden Stresstests vorgenommen, die Veränderungen eines Kreditportfolios unter der Annahme extremer Szenarien simulieren, um die finanzielle Stabilität der Bank gegenüber makroökonomischen Krisen zu überprüfen. Die Definition der Szenarien sowie deren Parametrisierung stehen im Einklang mit den Anforderungen der MaRisk und basiert auf dem Gesamtbankstresskonzept der Landesbank Berlin Holding.

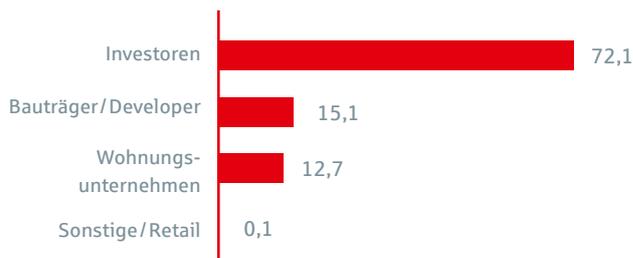
Zum 31. Dezember 2020 betrug das für die Ermittlung des Adressenausfallrisikos relevante Geschäftsvolumen der Berlin Hyp 37,8 Mrd. €. Dieses Geschäftsvolumen untergliedert sich in Hypothekenkredite i. H. v. 27,6 Mrd. €, Geldmarkt- und Derivategeschäfte von rund 3,5 Mrd. € sowie Wertpapiere und Kommunaldarlehen rund 6,6 Mrd. €.

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

Ratingklassen in %

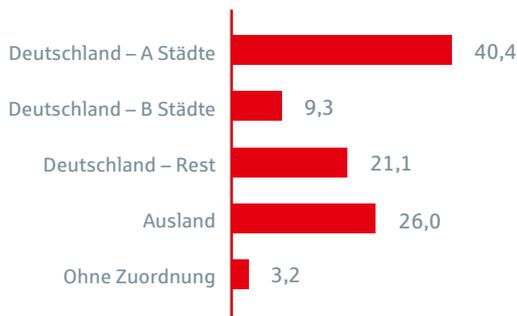


Kundengruppen in %



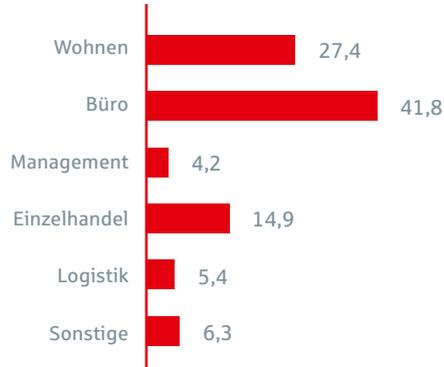
Regionen

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 bankeigenen Konzepts 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 Objektes und in allen anderen Fällen nach dem Sitz des Geschäftspartners.

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 Hypothekenbankgeschäften in Fremdwährung erfolgt grundsätzlich durch direkt zuordenbare Sicherungsgeschäfte. Um sich ergebende Opportunitäten in der Refinanzierung über Fremdwährungen nutzen zu können und die Investorenbasis weiter zu diversifizieren, wurde im August 2020 erstmalig eine unsecured Emission in Schweizer Franken erfolgreich am Markt platziert. Der sich hieraus ergebende Refinanzierungserlös wird in Euro konvertiert.

Das Fremdwährungsrisiko wird über einen Cross-Currency-Swap abgesichert. 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 weiterer Stresstests ein. Für Marktpreisrisiken wird auf Basis des Ansatzes der Historischen Simulation unter Nutzung einer ungewichteten Zeitreihe ein Value at Risk mit einer Haltedauer von einem Handelstag sowie einem Konfidenzniveau von 99,0 Prozent ermittelt, welcher lineare und nicht lineare Risiken inklusive Volatilitätsrisiken berücksichtigt. Für die Betrachtung des Marktpreisrisikos im Rahmen der Risikotragfähigkeit (ICAAP) wird eine entsprechende Skalierung der Risikowerte auf ein Konfidenzniveau von 99,9% und eine Haltedauer von einem Jahr vorgenommen. Das Verfahren wurde im Juli 2020 in Reaktion auf entsprechende Validierungserkenntnisse von einem Varianz-Kovarianz-Ansatz in das Verfahren der Historischen Simulation auf Basis zehnjähriger Zeitreihen geändert. 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 Pensionsrückstellungen der Bank.

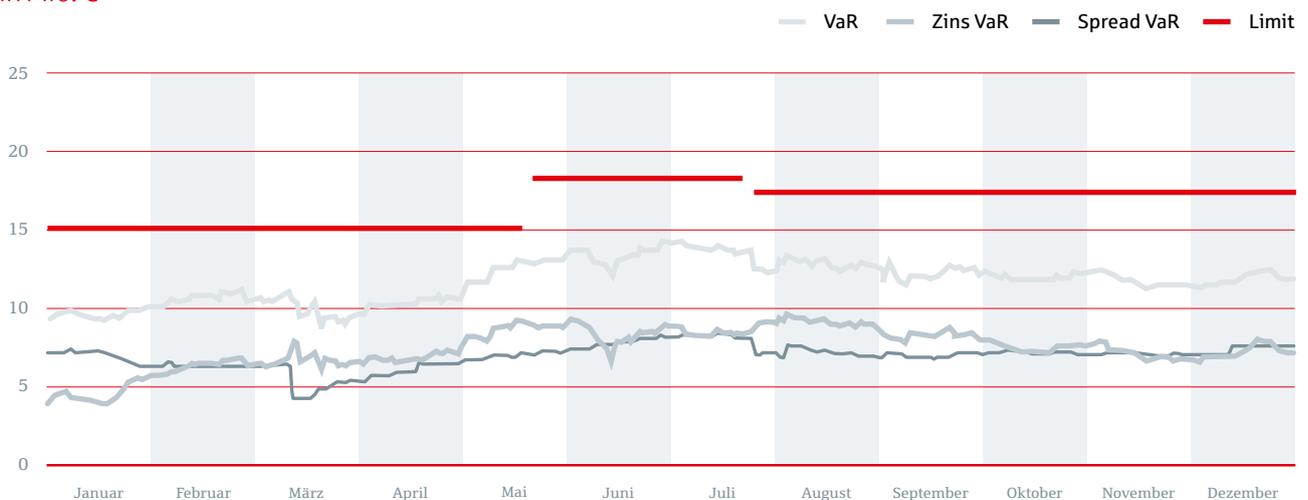
Die Bank ermittelt einen Risikokoeffizienten, mit dem Barwertänderungen des Anlagebuchs in Relation zu den Eigenmitteln bei einem Zinsshift von +/- 200 Basispunkten auf Grundlage der EBA-Leitlinie und des damit korrespondierenden BaFin-Rundschreiben zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs errechnet werden. In den Stressszenarien für das Marktpreisrisiko sind auch diverse Ergebnis- und Risiko-Stresstests sowie eine Zinsüberschusssimulation enthalten.

Der Value at Risk und der Risikokoeffizient sind limitiert. Den Limiten sind jeweils Schwellenwerte vorgelagert. Die Veränderungen des Risikokoeffizienten sowie des Zinsüberschusses bei Anwendung von sechs aufsichtsrechtlich vorgegebenen IRRBB-Zinsszenarien (Interest Rate Risk arising from the Banking Book) sind mit Warnmarken versehen. Die Inanspruchnahme des Marktpreisrisikos lag im gesamten Jahresverlauf 2020 unterhalb des Value at Risk-Limits. Dies gilt auch für den März 2020, als die Märkte auf den Beginn der Pandemie in Europa und die damit verbundenen unklaren wirtschaftlichen Perspektiven mit erheblicher Verunsicherung reagierten. Das Wertpapierportfolio der Bank hat zwischenzeitlich höhere barwertige Verluste erfahren, die jedoch im weiteren Jahresverlauf wieder ausgeglichen worden sind. Per Berichtsstichtag betrug die Auslastung 11,9 Mio. € und das Limit 17,5 Mio. €.

lenwerte vorgelagert. Die Veränderungen des Risikokoeffizienten sowie des Zinsüberschusses bei Anwendung von sechs aufsichtsrechtlich vorgegebenen IRRBB-Zinsszenarien (Interest Rate Risk arising from the Banking Book) sind mit Warnmarken versehen. Die Inanspruchnahme des Marktpreisrisikos lag im gesamten Jahresverlauf 2020 unterhalb des Value at Risk-Limits. Dies gilt auch für den März 2020, als die Märkte auf den Beginn der Pandemie in Europa und die damit verbundenen unklaren wirtschaftlichen Perspektiven mit erheblicher Verunsicherung reagierten. Das Wertpapierportfolio der Bank hat zwischenzeitlich höhere barwertige Verluste erfahren, die jedoch im weiteren Jahresverlauf wieder ausgeglichen worden sind. Per Berichtsstichtag betrug die Auslastung 11,9 Mio. € und das Limit 17,5 Mio. €.

Entwicklung des VaR 2020

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 Risikokoeffizienten, die Value at Risk-Auslastung sowie barwertige Ergebnisanalysen. Werden Warnschwellen oder Limite erreicht oder überschritten, löst dies einen definierten Eskalationsprozess aus. Um einen Ausbau der Liquiditätsreserve zu ermöglichen, erfolgte im Monat Mai eine Limiterhöhung bei gleichzeitiger Limitreduzierung für das Adressenausfallrisiko. Im Rahmen der Umstellung des Marktrisikomodells auf Historische Simulation

wurde im Monat Juli wiederum eine Anpassung des Limits vorgenommen.

Im Rahmen der täglichen Berichterstattung an die Geschäftsleitung werden Backtesting-Ergebnisse kommentiert. Im Vorjahr, also 2019, entstanden Ausreißer im Zusammenhang mit ereignisgetriebenen Marktbewegungen insbesondere in Einheiten der LBB-Gruppe mit Zinsänderungsrisiken im langfristigen Laufzeitbereich. Ursächlich hierfür war ein deutlicher Anstieg der Volatilität der Zinsen in diesem Laufzeitbereich im Jahresverlauf als Folge globaler politischer Unsicherheiten sowie in Reaktion

auf Verlautbarungen der Zentralbanken. Um den beobachteten Backtest-Ausreißern zu begegnen, ist im Juli 2020 die o.g. Anpassung am Marktpreisrisikomodell vorgenommen worden. Seit dem Wechsel auf den Ansatz der Historischen Simulation ist das Modell im Backtesting unauffällig.

Periodisch erfolgt im Rahmen der monatlichen und quartalsweisen Reports die Berichterstattung zu den Ergebnissen aus Stresstests. Diese Szenarien enthalten neben fest vorgegebenen Zinsshifts 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 Einstandes 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. Diese Risiken werden im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt.

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.

Die Analyse der aktuellen Liquiditätssituation der Bank erfolgt auf Basis einer Liquiditätsablaufbilanz.

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.

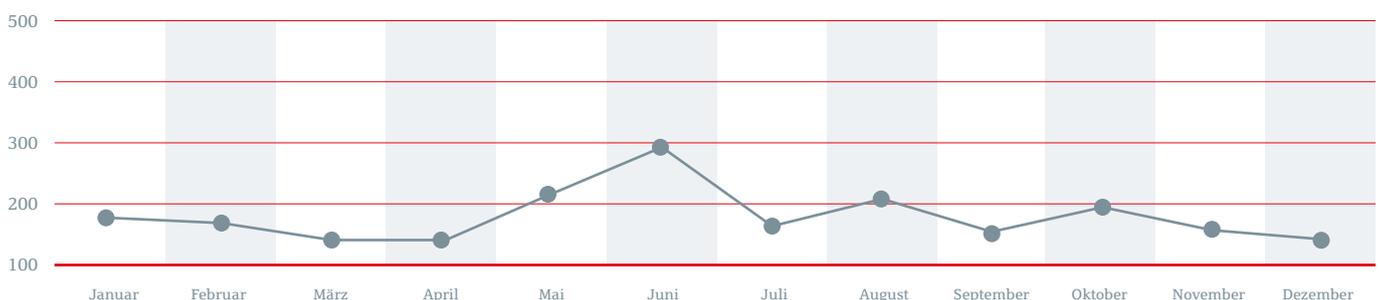
Da sich die Bank als kapitalmarktorientiertes Institut im Sinne der MaRisk einstuft, wird täglich kontrolliert, ob die Liquidität auch unter den definierten Bedingungen der MaRisk (BTR 3.2) für die Dauer von sieben bzw. 30 Tagen gewährleistet ist.

Für die **Liquidity Coverage Ratio (LCR)** galt 2020 eine aufsichtsrechtliche Mindestquote von 100 Prozent. Die interne Steuerung der LCR erfolgt mit einer Zielquote von mindestens 120 Prozent. Per Stichtag 31. Dezember 2020 betrug die LCR-Kennziffer 141 Prozent und lag somit deutlich über der geltenden Mindestquote.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der LCR jeweils zum Monatsultimo:

Entwicklung der LCR 2020

in %



Der Anstieg der LCR-Quote im Juni ist im Wesentlichen auf die deutliche Reduzierung von kurzfristigen Geldmarktrefinanzierungen infolge der Aufnahme von langfristigen TLTRO-Mitteln bei der EZB zurückzuführen.

Das Liquiditätsrisiko für die kommenden 365 Tage wird durch die Landesbank Berlin Holding für die Gruppe und die Institute ermittelt und durch das jeweilige Institut überwacht. Die Grundlage hierfür bildet das **Zahlungsunfähigkeitsrisiko**, das täglich ermittelt und berichtet wird. Es basiert auf einer Risiko-Liquiditätsablaufbilanz und unterstellt einen intakten Zugang zum besicherten und unbesicherten Kapitalmarkt. Daneben wird die **Survival Period** ermittelt. Diese beschreibt den Zeitraum, den die Bank in einem stresshaften Umfeld ohne Zugang zum unbesicherten Kapitalmarkt liquiditätsseitig überleben kann.

Das **Preisrisiko** erfasst das Risiko, dass die Bank bei Inkongruenzen zwischen den Kapitalfälligkeiten in den nächsten zwölf Monaten Anschlussrefinanzierungen nur auf Grundlage erhöhter Refinanzierungsspreads durchführen kann. Darüber hinaus werden im Preisrisiko zusätzlich die Auswirkungen erhöhter Refinanzierungsspreads bei bereits konditionierten Forward-Darlehen berücksichtigt. Das Risiko wird im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts berücksichtigt und ist limitiert. Zum 31. Dezember 2020 beträgt es 16 Mio. € bei einem Limit von 40 Mio. €.

Ergänzend zu der Überwachung der Liquiditätsrisikolimiten wird 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 bzw. eines Limits löst einen definierten Eskalationsprozess aus.

Der Liquiditätspuffer zur Sicherstellung der Liquidität besteht aus diversifizierten, nahezu ausschließlich EZB-fähigen, 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.

Für die **Net Stable Funding Ratio (NSFR)** gilt ab 30.06.2021 eine aufsichtsrechtliche Mindestquote von 100 Prozent. Per Stichtag 31. Dezember 2020 betrug die auf Basis der CRR II berechnete NSFR-Kennziffer 110 Prozent. Auf Basis der Liquiditäts- und Emissionsplanung wird quartalsweise eine Prognose der zukünftigen LCR- und NSFR-Entwicklung erstellt.

Die Refinanzierungsfähigkeit der Berlin Hyp war auch im Jahr 2020 jederzeit gewährleistet und wurde von der Corona-Krise nicht beeinträchtigt.

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 für die Berlin Hyp.

Das Management operationeller Risiken ist konzernweit einheitlich geregelt. Die Berlin Hyp hat für das OpRisk-Komitee im Konzern einen OpRisk-Koordinator 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 bestimmt wird. Das Modell wird regelmäßig validiert.

In der Berlin Hyp gibt es einen systematischen und konsistenten Prozess zur Identifikation, Bewertung, Überwachung sowie Steuerung operationeller Risiken. Der Vorstand wird über die operationellen Risiken der Bank im quartalsweisen Risikobericht informiert. Bei Eintritt außerordentlicher Ereignisse, insbesondere bei wesentlichen Schadensfällen, erfolgt ein Ad hoc-Reporting an den Vorstand.

Die zentrale Koordination des OpRisk Managements und die Überwachung der OpRisk Ergebnisse und Entwicklungen erfolgt im Bereich Risikocontrolling. Das Management operationeller Risiken erfolgt 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 des operationellen Risikos werden verschiedene Instrumente angewendet. Diese umfassen u. a.:

- 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 Lasten des Instituts geschaffen. Über das Gefährdungspotenzial der Bank wird der Vorstand einmal jährlich in Form einer Risikoanalyse unterrichtet. Im Rahmen der Risikoanalyse 2020 kam der Geldwäschebeauftragte zu dem Ergebnis, dass das Risiko der Gefährdung durch Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstige strafbare Handlungen unter Berücksichtigung implementierter risikominimierender Maßnahmen als „gering“ einzustufen ist.

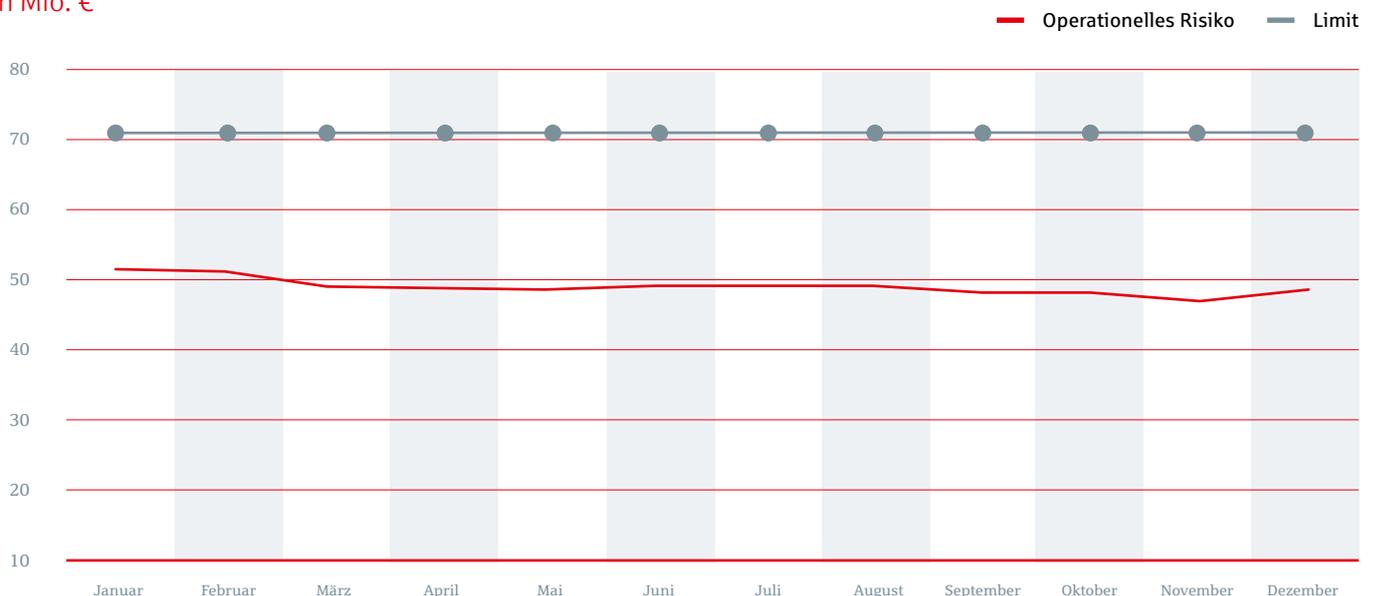
Der Vorstand der Berlin Hyp beschließt im Rahmen der aus der Risikotragfähigkeit der Berlin Hyp abgeleiteten Gesamtrisikoeinschätzung Limite für operationelle Risiken.

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 für operationelle Risiken beträgt per 31. Dezember 2020 71 Mio. €. Per Stichtag 31. Dezember 2020 beträgt das operationelle Risiko 49 Mio. €. Die mittels AMA Modell monatlich ermittelten Werte im Jahr 2020 für das operationelle Risiko sind in der folgenden Darstellung abgebildet:

Auslastung des Limits

in Mio. €



Die operative Stabilität der Bank war seit Beginn der Corona-Krise jederzeit gegeben. Wie in vielen anderen Banken wurde der Betrieb der Bank in weiten Teilen auf mobile Arbeitsplätze außerhalb der Büros verlagert. Hierdurch entstanden keinerlei Einschränkungen im operativen Betrieb. Darüber hinaus hat die Bank Regelungen zum Schutz der Mitarbeiter auf Grundlage der Vorgaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales festgelegt. Alle Mitarbeiter wurden regelmäßig sensibilisiert und über die aktuellen Regelungen informiert. Die im Jahr 2020 im Rahmen der Corona-Krise notwendigen Ausgaben für Desinfektionsmittel, Schutzmasken und für sonstige Corona-bedingte Maßnahmen wurde als OpRisk-Schaden erfasst. Darüber hinaus sind in 2020 aus der Corona-Krise keine operationellen Risiken schlagend geworden.

Für den Fall außergewöhnlicher Ereignisse, welche die Gefahr weitreichender Folgen in sich 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 Kosten bzw. Vermögensnachteilen aus. Im Jahr 2020 wurde der Krisenstab im Kontext der Corona-Pandemie erstmals am 28.02.2020 einberufen, um die Auswirkungen auf die Berlin Hyp zu beurteilen und Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter und zur Sicherstellung des kontinuierlichen Geschäftsbetriebs zu veranlassen. In der Folge gab es zahlreiche weitere Sitzungen des Krisenstabs aufgrund der Corona-Pandemie. Die Bank hat im März 2020 zudem eine COVID-19-Task-Force gebildet. Seit Juni 2020 wird das Thema Corona-Krise im Rahmen der Vorstandssitzung wöchentlich in einem gesonderten Tagesordnungspunkt behandelt.

Systemrisiken

Die Bank hat sowohl ein Informationssicherheitsmanagement als auch ein Informations- und IT-Risikomanagement für die kontinuierliche Verbesserung der Informationssicherheit unter Beachtung der Risikosituation und zur wirksamen Risikosteuerung. Bestandsgefährdende Informations- oder IT-Risiken mit hohem Restrisiko (Quotienten aus Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit) werden nicht erwartet.

Mit der integrierten SAP-HANA-Systemlandschaft verfügt die Berlin Hyp über eine leistungsfähige IT-Plattform, die der Art und dem Umfang der geschäftlichen Aktivitäten entspricht. Das System lief ganzjährig stabil. Mit dem SAP-System als Gesamtbanklösung verfügt die Berlin Hyp über eine homogene aktuelle IT-Landschaft, die der zunehmenden Bedeutung der Informationstechnologie als Wettbewerbsfaktor Rechnung trägt. Die Plattform wird durch das SAP-HANA-Projekt aktuell umfangreich ausgebaut. So wurde 2020 mit der produktiven Einführung der SAP-FSDP (Financial Services Data Platform) im täglichen Delta-Beladeverfahren ein wichtiger Meilenstein zu einer hochintegrierten Plattform erreicht, die den Anforderungen an nachvollziehbare und dokumentierte anwendungsübergreifende Datenströme entspricht.

Durch begleitende organisatorische Maßnahmen ist ein Zugriffsschutzsystem implementiert, das unberechtigte oder ungewollte Zugriffe auf Datenbestände, sei es lesend oder schreibend, unterbinden soll. Darüber hinaus wurden Schutzmaßnahmen etabliert, die die Integrität, Verfügbarkeit, Authentizität und Vertraulichkeit der Daten durch die IT-Systeme und IT-Prozesse sicherstellen sollen. Hierbei ist die Einführung eines Schwachstellenmanagements zur automatischen Erkennung von bekannten Bedrohungen hervorzuheben.

Zur Absicherung gegen eventuelle Katastrophenfälle in den eigenen und bei Dienstleistern betriebenen Rechenzentren liegen von der Berlin Hyp gemeinsam mit den IT-Servicepartnern erarbeitete aktuelle Regelungen vor. Wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen sind Ersatzumgebungen, auf die im Katastrophenfall schnell umgestellt werden kann. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen wurde gemeinsam mit den IT-Servicepartnern und den nutzenden Fachbereichen überprüft. Im Zuge des Projektes B-One wurde das Rechenzentrum aus dem Gebäude Budapester Strasse an einen neuen Standort verlegt und gleichzeitig die Risikosituation verbessert.

Zur Begrenzung von Informations- und IT-Risiken wurden auf Basis der identifizierten kritischen Geschäftsprozesse und den zugeordneten IT-Systemen Regelungen zur Datensicherheit sowie regelmäßig aktualisierte und überprüfte Notfallverfahren als integraler Bestandteil der schriftlich fixierten Ordnung der Bank definiert. Auf diese Weise soll die

Funktionsfähigkeit der Geschäftsprozesse bei technischen Störungen mithilfe kurzfristig verfügbarer Ersatzlösungen gewährleistet werden.

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

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 ausreichender sorgfältiger Rechtsanwendung (nachlässige Interpretation), fahrlässigen Handelns oder nicht zeitgerechter Umsetzung.

Zur Identifikation von und Vorbeugung von 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.

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.

Anteilseignerrisiken

Die Berlin Hyp AG hielt im Berichtsjahr Gesellschaftsanteile an insgesamt fünf verschiedenen Unternehmen, davon an drei jungen Unternehmen aus der Immobilien-Digitalisierungsbranche mit Sitz in Berlin.

Hierzu zählt die OnSite ImmoAgent GmbH mit ihrem crowd-basierten Immobilienbesichtigungsservice in Höhe von 49%. Einen weiteren Minderheitsanteil hält die Bank an der 21st Real Estate GmbH mit 5,35%, die ein System für die Bewertung und den digitalen Ankaufprozess von Immobilien betreibt. Des Weiteren hält die Bank Fondsanteile an einem Venture-Capital-Fonds, PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG, dessen Anlagefokus auf Startups für die Digitalisierung der europäischen Immobilienwirtschaft ausgerichtet ist. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Anteilsquote 14,43 %.

Die Minderheitsbeteiligung an BrickVest Ltd., London, wird nach deren Insolvenz abgewickelt.

Schließlich hält die Berlin Hyp AG 100 % der Anteile an der Berlin Hyp Immobilien GmbH, die sich neben eigener Maklertätigkeit auch mit der Vermarktung von Immobilien befasst, aber keinen aktiven Geschäftsbetrieb mehr hat. Das unternehmerische Risiko wird im Rahmen des Anteilseignerrisikos berücksichtigt. Ferner wird die Geschäftsleitung der Berlin Hyp vierteljährlich mit einem separaten Controllingbericht über die Entwicklung der strategischen Beteiligungen und deren wirtschaftliche Lage informiert.

Immobilienrisiken

Das Immobilienrisiko bezeichnet das Risiko, durch Wertänderungen von eigenen im Besitz der Berlin Hyp befindlichen Immobilien Verluste gegenüber dem aktuellen Marktwert zu erleiden. Das Portfolio umfasste im Berichtsjahr zwei Immobilien, die von der Berlin Hyp selbst genutzt werden.

Modellrisiken

Im Berichtsjahr hat die Berlin Hyp Modellrisiken – also die Risiken nachteiliger Folgen durch unzutreffende Ergebnisse aus Modellen (Modellunschärfen) – in der Betrachtung der Risikotragfähigkeit für die Risikoarten

Adressenausfallrisiko und Marktpreisrisiko berücksichtigt.

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 Risikomanagementsystem der Berlin Hyp eingebunden. Zudem bestehen im Einklang mit aufsichtsrechtlichen Vorgaben Limite. Die Einhaltung dieser Limite wird im Rahmen des Risikomanagements der Deckungsstöcke arbeitstäglich überwacht und monatlich in einem gesonderten Bericht dem Vorstand dargestellt.

Gesamtaussage zur Risikolage

Die durch die Berlin Hyp eingegangenen Risiken wurden im Geschäftsjahr durch die zur

Verfügung stehende Risikodeckungsmasse jederzeit abgedeckt. Limite und Vorwarnstufen für die Risikotragfähigkeit wurden nicht verletzt. Im gesamten Jahr 2020 wurden die Risikolimite für alle wesentlichen Risiken der Bank eingehalten.

Die Risikodeckungsmasse zum 31. Dezember 2020 betrug 1.566 Mio. €, die Gesamtrisikoposition betrug 932 Mio. €. Das Limit für das Gesamtrisiko wurde von der Bank auf 1.277 Mio. € festgelegt. Somit ergaben sich zum Bilanzstichtag eine Auslastung der Risikodeckungsmasse von ca. 59,5 Prozent und eine Limitauslastung von ca. 73,0 Prozent.

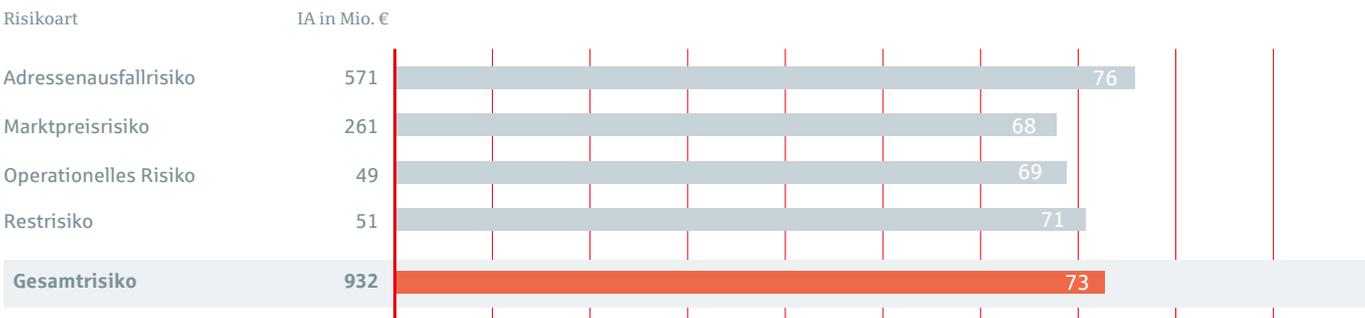
Den Freiraum sowie die Entwicklung der Risikodeckungsmasse im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts der Berlin Hyp zeigt die folgende Abbildung:

Freiraumentwicklung 2020

in Mio. €



Limitauslastung je Risikoart zum 31. Dezember 2020 in %



Die im Risikotragfähigkeitskonzept unterstellte Haltedauer beträgt ein Jahr bei einem Konfidenzniveau von 99,9%

Die Bank hat in 2020 detaillierte Analyse des Kreditportfolios durchgeführt, um die potenziellen Auswirkungen der Corona-Krise auf das Kreditportfolio der Bank abzuschätzen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einzelne Assetklassen im Portfolio stärker von der Pandemie betroffen sind als andere, darunter vor allem Warenhäuser und Einkaufszentren im Segment der Einzelhandelsimmobilien sowie Hotelimmobilien. Einzelne Engagements zeigten in den Analysen Schwächen, doch in keinem Fall wurden Maßnahmen über die Aufnahme in die Intensivbetreuung hinaus erforderlich. Für 60 Einzelengagements mit einem Finanzierungsvolumen von 3,2 Mrd. €, wurde in 2020 zusätzlich zur regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung der Ratings im Rahmen eines Regelprozesses ein strukturierter Re-Rating Prozess durchgeführt, der in Summe zu einem RWA-Mehrbedarf von ca. 230 Mio. € geführt hat. Im gesamten Jahr 2020 hat es keine Corona-bedingten Kreditausfälle im Portfolio der Bank gegeben. Die Analysen zeigen zudem, dass bisher keine besonderen Risiken in Einzelengagement der Bank erkennbar sind. Die Bank hat Maßnahmen initiiert, um potenzielle Bonitätsverschlechterungen in Einzelengagements frühzeitig erkennen zu können. Die Analyse des Kreditportfolios wurde ergänzt durch Corona-spezifische Stresstests, durch die mögliche Auswirkungen adverser Entwicklungen regelmäßig untersucht werden. Bei der Bewertung des Kreditportfolios werden in der Berlin Hyp die aktuellen besonderen Entwicklungen infolge der Covid-19-Pandemie sowohl durch die Bildung eines zusätzlichen PWB Management Adjustments in Höhe von 25,6 Mio. € auf valutierte Kredite und in Höhe von 6,4 Mio.€ durch die Bildung von Rückstellungen für unwiderrufliche Kreditzusagen berücksichtigt. Das Wertpapierportfolio der Bank hatte im Rahmen der Corona-Krise zwischenzeitlich höhere barwertige Verluste erfahren, die allerdings im Jahresverlauf wieder ausgeglichen worden sind. Die Refinanzierungsfähigkeit der Berlin Hyp war im gesamten Jahr jederzeit gewährleistet und wurde von der Corona-Krise nicht beeinträchtigt. Erhöhte Liquiditätsrisiken wurden nicht festgestellt. Insgesamt ließen sich in keiner der wesentlichen Risikoarten der Bank bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 nennenswerte Auswirkungen der Corona-Pandemie erkennen.

Die operative Stabilität der Bank war seit Beginn der Corona-Krise jederzeit gegeben. Durch die Verlagerung von weiten Teilen des Bankbetriebs

auf mobiles Arbeiten entstanden keinerlei Einschränkungen im operativen Betrieb.

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 Gesamtvorstand. 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 Konzernstrategie stellt den Rahmen 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 2020 gab es keine Vorkommnisse in Bezug auf Reputationsrisiken.

Personalrisiken

Verfügbarkeitsrisiko

Die quantitative und qualitative Personalausstattung der Bankbereiche wird mit der

strategischen Ressourcenplanung gesteuert. Diese soll die Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp sicherstellen und wird laufend angepasst. Um die Planung aktuell und realistisch zu halten, werden Megatrends (z. B. Digitalisierung/Automatisierung, Alternde Gesellschaft, Wissenskultur, Individualisierung), die Entwicklungen in neuen und etablierten Geschäftsfeldern sowie die Anforderungen aus der Regulatorik berücksichtigt.

Die Berlin Hyp nutzt zur Deckung des Personalbedarfs verschiedene 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 öffentlich zugänglichen Medien. Dabei werden für das gesuchte Profil spezialisierte Plattformen genutzt, um die vakante Stelle möglichst schnell zu besetzen. Bei Schlüsselpositionen lässt sich die Berlin Hyp von Personalberatern unterstützen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Personalausstattung der Bank wird das Verfügbarkeitsrisiko insgesamt als gering eingeschätzt. Offene Stellen konnten in angemessener Zeit adäquat besetzt werden.

Motivationsrisiko

Die Motivation der Mitarbeiter wird durch zukunftsfähige Arbeitsplätze und -inhalte, eine lebendige Unternehmenskultur sowie die aktive Beteiligung der Mitarbeiter an der Entwicklung der Berlin Hyp gefördert. Als Indikator dient hierbei das laufende Feedback. Dieses gehört zur Unternehmenskultur, ist im Kompetenzmodell der Bank verankert und in verschiedenen Prozessen sowie über unterschiedliche Medien konkret implementiert. Insbesondere in der Gestaltung des Veränderungsprozesses verfolgt die Bank einen partizipativen Ansatz, der die Beteiligung und damit die Identifikation der Mitarbeiter mit den Neuerungen stärkt. Seit 2019 wirken z. B. Mitarbeiter aus verschiedenen Bereichen und Hierarchiestufen als „Culture-Board“ konkret an der Entwicklung der Unternehmenskultur mit.

In 2020 wurde die Expertenkarriere, die Talente mit für das Unternehmen besonders mehrwertstiftender Expertise besonders fördert, als alternative Entwicklungsoption zur Führungskarriere eingeführt. Das Motivationsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Qualifikationsrisiko

Aufgrund der Altersstruktur werden mittel- bis langfristig eine Reihe an Mitarbeitern die Berlin Hyp aus Altersgründen verlassen. Hier muss sichergestellt werden, dass der Know-how-Transfer von den ausscheidenden Mitarbeitern auf die verbleibenden Kollegen gelingt. Die Effizienzsteigerungen aus den derzeit laufenden Großprojekten der Berlin Hyp führen zu neuen Arbeitsbedingungen und verändern die benötigten Mitarbeiterkompetenzen. Parallel zum Know-how-Transfer wird daher die Mitarbeiterentwicklung verstärkt. Lernen und Entwicklung im Arbeitskontext versteht die Bank als kontinuierlichen Prozess. Die fachlichen, methodischen und persönlichen Anforderungen werden im Kompetenzmodell der Bank und den Stellenprofilen definiert und durch die Führungskräfte mit ihren Mitarbeitern konkretisiert und nachgehalten. Das ist in der Kompetenz „Kontinuierlich Neues lernen“ im Kompetenzmodell durch klare Verhaltensanker beschrieben. Die angebotenen Qualifikationsmaßnahmen werden im Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeiter nachgehalten. Diese Aufgabe der Führungskräfte „Mitarbeiter in ihrer Entwicklung unterstützen“ ist ebenso im Kompetenzmodell definiert. Durch das 270-Grad-Feedback wird die Umsetzung der Führungskompetenzen gemessen und durch individuelle Entwicklungsmaßnahmen nachgehalten.

Das 270-Grad-Feedback für Führungskräfte wird alle 2 Jahre durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse des Führungsfeedbacks sowie der Anforderungen an Führungskräfte, die sich aus ihrer Rolle in der Umsetzung der Zukunftsthemen der Bank ergeben, wird das in 2019 eingeführte ganzheitliche Entwicklungsprogramm für Führungskräfte in der Bank kontinuierlich umgesetzt.

Als Zielgröße hat die Bank durchschnittlich 3,5 Qualifikationstage pro Mitarbeiter festgelegt. 2020 haben sich die Mitarbeiter durchschnittlich 3,0 Tage aus- und weitergebildet. Die im Vergleich zum Vorjahr verringerte Ist-Zahl ist grundsätzlich auf die Reduzierung von Präsenzveranstaltungen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen. Als Ausgleich wurden alternative, vornehmlich virtuelle und damit zeitlich verdichtete, Lernformate in Anspruch genommen. Das Qualifikationsrisiko sieht die Berlin Hyp aufgrund einer Vielzahl maßgeschneiderter Inhouse-Maßnahmen und ausgewählter externer Fortbildungsmaßnahmen als gering an.

IV Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Rechnungslegung und Jahresabschluss der Berlin Hyp erfolgen nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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. Die Organisationseinheiten des Bereiches 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 Risikocontrolling und die Bewertung der Kreditrisiken im Einzelfall durch den Abteilung Risikobetreuung werden dem Prinzip der Funktionstrennung folgend im Prozess der Abschlusserstellung weiterverarbeitet. Für alle relevanten Arbeitsplätze liegen Stellenprofile 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 Rechnungs-

legung, zur Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und die Sicherstellung der Wirksamkeit der Kontrollen in Bezug auf die Rechnungslegung.

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 Wesentlichen die Kernanwendung SAP als integrierte Gesamtbanklösung ein. Hierdurch werden Schnittstellen zwischen unterschiedlichen DV-Anwendungen, Sollbruchstellen im Datenfluss sowie manuelle Eingriffe und Prozesse reduziert. 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 soll a priori sichergestellt werden, dass Eingriffe in die Abläufe des Rechnungslegungsprozesses nur bei entsprechender Zuständigkeit und Kompetenz möglich sind. Sofern kein systemseitiges Vier-Augen-Prinzip besteht, sind standardmäßig organisatorische Kontrollaktivitäten vorgesehen. 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 2020 wurden hierzu u. a. Prüfungen zur Abwicklung von Wertpapiergeschäften, zum Prozess der Budgetierung sowie zum Halbjahresfinanzbericht durchgeführt. Entsprechend den Vorjahren erfolgte durch die Interne Revision in ihrer Eigenschaft als neutrale Stelle die Begleitung der Abstimmung der Darlehensknoten im Rahmen der Versandaktion der Jahresauszüge.

Analog zum Vorjahr ergaben sich im Rahmen der Prüfungen durch die interne Revision im Berichtsjahr keine wesentlichen Feststellungen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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.

Etwaig getroffene Feststellungen werden von der Bank in einem koordinierten Verfahren unter Federführung der Internen Revision nachgehalten und abgearbeitet.

V Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

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 zwei Mitglieder. Es gilt weiterhin die vom Aufsichtsrat vorgegebene Frauenquote von null 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 hat der Vorstand der Berlin Hyp in 2020 aufgrund der veränderten Aufbauorganisation die Zielgrößen für weibliche Führungskräfte adjustiert.

Bis zum 30. Juni 2025 soll auf beiden Führungsebenen die Zielgröße von 33 Prozent erreicht werden.

Zum 31. Dezember 2020 waren auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 29,4 Prozent und auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands 29,5 Prozent der Führungskräfte weiblich. Insgesamt beträgt der Anteil an Frauen in Führungspositionen über alle Führungsebenen in der Berlin Hyp 28,6 Prozent.

VI Nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b und c HGB

Vorwort

Die Berlin Hyp AG (Berlin Hyp) ist gemäß §§ 289b-e HGB zu einer jährlichen Publikation einer nichtfinanziellen Erklärung verpflichtet.

Dieser Pflicht kommt sie – ohne Inanspruchnahme einer Befreiungsmöglichkeit – durch die Publikation dieser „nichtfinanziellen Erklärung“ (im Folgenden auch „Erklärung“ genannt) nach. Die Erklärung bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020. Ergänzend wird die Berlin Hyp diese Erklärung auf ihrer Internetseite unter www.berlinhyp.de veröffentlichen.

Die Erklärung orientiert sich an den Leistungsindikatoren gemäß den Standards der Global Reporting Initiative (GRI SRS) soweit deren Rahmensetzungen jeweils im Einzelfall für die Berlin Hyp adäquat sind.

Zur besseren Lesbarkeit wurden die Begriffe der Global Reporting Initiative an die Begriffe gemäß § 289c HGB angepasst. Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp AG hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft freiwillig mit einer betriebswirtschaftlichen Prüfung des Berichts unter Beachtung des ISAE 3000 (Revised) zum Zwecke der Erlangung einer begrenzten Prüfungssicherheit (Limited Assurance) gemäß §§ 289b-e HGB beauftragt. Zusätzlich zu der vorliegenden nichtfinanziellen Erklärung publiziert die Berlin Hyp ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten 2021 nach GRI SRS im GRI Bericht. Es ist geplant, den GRI-Bericht im zweiten Quartal 2021 zu veröffentlichen. Hieraus können weitere, über die gesetzlichen Anforderungen gemäß HGB hinausgehende Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie und zur Nachhaltigkeitsleistung der Bank entnommen werden.

Alle Verweise auf weitere Berichte sind zusätzliche Angaben und nicht Bestandteil dieser Erklärung bzw. dessen Prüfung.

Geschäftsmodell

Angaben zum Geschäftsmodell finden sich im Lagebericht unter I Grundlagen der Bank – Geschäftsmodell.

Allgemeine Informationen

1. Nachhaltigkeitskonzept

1.1 Strategische Analyse und Maßnahmen

Die Berlin Hyp ist im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung eine der bedeutenden Immobilien- und Pfandbriefbanken in Deutschland. Sie greift zur Analyse ihrer Chancen und Risiken auf die Erkenntnisse des Risikomanagements sowie auf eine jährlich zu aktualisierende Materialitätsmatrix zurück. Für den Gebäudebereich, auf den je nach Berechnung zwischen 30 und 40 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen, wurden von der EU und den einzelnen Mitgliedstaaten ehrgeizige Klimaschutzziele festgehalten. Die Berlin Hyp bekennt sich zu den Pariser Klimazielen und dem Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland und hat eine entsprechende weitreichende Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet, um die Transformation zu einer treibhausgasärmeren Wirtschaft voranzutreiben.

Die Berlin Hyp orientiert sich in ihrem Engagement für Nachhaltigkeit grundsätzlich an den zehn Prinzipien des UN Global Compact, an der Charta der Vielfalt, an den Nachhaltigkeitsleitsätzen des DSGVO sowie am Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienwirtschaft des Zentralen Immobilienausschusses ZIA. Außerdem wurde nachhaltiges Handeln fest in der Unternehmensstrategie verankert. Es wurden Anforderungen und Vorgehensweisen festgelegt, um verantwortlich mit ESG-Risiken (Environment, Social, Governance) im Regelgeschäft umzugehen. Ferner hat die Berlin Hyp geschäftliche Aktivitäten in Bezug auf bestimmte kritische Branchen ausgeschlossen. Beispielsweise werden keine Immobilien finanziert, deren Errichtung oder Betrieb in einem direkten Zusammenhang mit der Herstellung von genetisch modifizierten Organismen oder der Produktion von Tabak oder Alkohol stehen.

Das strategische Leitbild, welches den Rahmen für die Nachhaltigkeit setzt, wird unter 1.3 dargestellt.

1.2 Wesentlichkeit

Um die Perspektive unserer Stakeholdergruppen zu berücksichtigen führt die Berlin Hyp in der Regel im Zweijahresrhythmus eine Stakeholder-Befragung durch. Eine direkte Stakeholderbefragung wurde angesichts der außergewöhnlichen Situation der im Geschäftsjahr anhaltenden Corona Pandemie auf das Jahr 2021 verschoben.

Die auf Basis der 2018 durchgeführten Befragung erstellte Wesentlichkeitsanalyse wurde

im ESG-Board der Berlin Hyp auf Aktualität überprüft und angepasst.

Dabei wurde zum einen geprüft, inwiefern die Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp im nennenswerten Umfang auf die einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte einwirkt. Zum anderen wurde untersucht, ob eine Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte für das Verständnis von Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage der Berlin Hyp gegeben ist.

Übersicht wesentlicher Themen

		Wesentlich nach CSR-RUG	Relevant für die Berlin Hyp
Arbeitnehmerbelange	Förderung eines offenen und fairen Arbeitsklimas	✓	✓
	Faire Vergütungspolitik, Angemessenheit von Provisionen und Boni		✓
Sozialbelange	Berücksichtigung sozialer Kriterien bei der Emission von Bonds/Anleihen	✓	✓
	Schutz persönlicher Daten von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern*		✓
	Angebot sicherer/stabiler Finanzprodukte	✓	✓
	Transparente Darstellung von Impacts, Chancen und Risiken des Portfolios	✓	✓
Bekämpfung von Korruption	Prävention von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten*		✓
	Steuerehrlichkeit		✓
	Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung		✓
Umweltbelange	Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Emission von Bonds/Anleihen	✓	✓
	Berücksichtigung von Klimaschutzkriterien bei der Auswahl von Finanzierungsprojekten	✓	✓
	Berücksichtigung von Kriterien zur Ressourcenschonung und Schutz der Biodiversität bei der Auswahl von Finanzierungsprojekten	✓	✓
	Reduzierung der Umweltauswirkungen an den eigenen Standorten*		✓
Menschenrechte	Menschenrechtliche Sorgfaltspflicht und Berücksichtigung sozialer Kriterien bei der Auswahl von Finanzierungsprojekten	✓	✓
Sonstige	Verantwortliche Ausgestaltung der Digitalisierung von Prozessen**	✓	✓

* Diese Themen weisen keine doppelte Wesentlichkeit nach CSR-RUG auf. Jedoch wird diesen Themen innerhalb der Berlin Hyp eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Aufgrund dessen wird im Folgenden freiwillig näher auf diese Themen eingegangen.

** Die verantwortliche Ausgestaltung der Digitalisierung von Prozessen wirkt auf Arbeitnehmer- und Sozialbelange und wird im Folgenden auf Ebene der einzelnen Aspekte näher erläutert.

• **Arbeitnehmerbelange**

Ohne die Mitarbeiter ist der Geschäftsbetrieb nicht möglich. Deshalb wurden zur Förderung eines offenen und fairen Arbeitsklimas auch entsprechende Maßnahmen zu Arbeitnehmerrechten, Chancengerechtigkeit und Qualifizierung ergriffen. Sie sollen zur Weiterentwicklung der Arbeitnehmersituation beitragen. Im Geschäftsjahr 2020 hatte COVID-19 aufgrund des Gesundheitsschutzes besondere Auswirkungen auf den Aspekt Arbeitnehmerbelange.

• **Sozialbelange**

Durch ihre Tätigkeit als Finanzdienstleister wirkt die Berlin Hyp insbesondere durch ihre Produkte und Dienstleistungen auf den Aspekt der Sozialbelange ein. Maßnahmen wie die Integration sozialer Kriterien in unser Eigenanlagegeschäft und die verantwortliche Ausgestaltung der Digitalisierung von Prozessen tragen außerdem zu einer positiven Geschäftsentwicklung bei.

• **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**

Die Prävention von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten und die Einhaltung rechtlicher Anforderungen durch die Produkte und Dienstleistungen der Berlin Hyp haben einen erfolgsentscheidenden Einfluss auf ihre Geschäftstätigkeit. Von dieser geht nach gemeinsamer Einschätzung mit den Stakeholdern nur eine nicht-wesentliche Auswirkung auf den Aspekt „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ aus. Jedoch wird diesem Thema innerhalb der Berlin Hyp eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

• **Umweltbelange**

Da die Berlin Hyp als Finanzdienstleister – im Gegensatz zum produzierenden Gewerbe – mit ihrer Geschäftstätigkeit natürliche Ressourcen verhältnismäßig geringfügig verbraucht und keinen bedeutenden Anteil an klimarelevanten Emissionen hat, wird in dieser Erklärung nicht näher auf die bankinterne Betriebsökologie eingegangen. Berichtsrelevant sind Finanzierungsprojekte, Produkte und Dienstleistungen der Berlin Hyp, da sich diese indirekt auf die Umwelt und den Klimaschutz auswirken. Wir konnten in diesem Bereich unser Produktangebot erweitern und somit positiv zur Entwicklung der Geschäftslage beitragen.

• **Menschenrechte**

Die Berlin Hyp bekennt sich zu ihrer Verantwortung in Bezug auf den Schutz der Menschenrechte in allen Aktivitäten der Geschäftstätigkeit. Um diesen zu gewährleisten hat die Berlin Hyp mehrere Richtlinien verabschiedet und ist bereits 2015 dem UN Global Compact beigetreten. Da die Berlin Hyp überwiegend in Deutschland sowie in ausgewählten Kernmärkten Europas tätig ist, wird die Wahrscheinlichkeit von Menschenrechtsverletzungen im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit als gering eingeschätzt.

Die Analyse möglicher berichtspflichtiger Risiken im Zusammenhang mit den nicht-finanziellen Aspekten hat ergeben, dass nach Anwendung der Nettomethode unter Berücksichtigung der Risikobegrenzungsmaßnahmen, keine wesentlichen, mit der eigenen Geschäftstätigkeit und Geschäftsbeziehungen sowie den Produkten und Dienstleistungen der Berlin Hyp verknüpfte Risiken i.S.d. §289c Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und 4 HGB identifiziert wurden, die sehr wahrscheinlich schwerwiegend negative Auswirkungen auf die genannten Aspekte haben oder haben werden.

1.3 Ziele

Neben den im Folgenden aufgeführten gesamtstrategischen Zielen, finden sich in den Kapiteln zu den verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekten Ziele, welche nur dem jeweiligen Aspekt zugeordnet sind und zur Erreichung der gesamtstrategischen Ziele beitragen. Die Gesamtstrategie der Berlin Hyp wird jährlich durch die Unternehmensleitung überprüft und ist auf die beiden folgenden Ziele ausgerichtet:

1. Die Berlin Hyp ist der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland.
2. Die Berlin Hyp ist der Verbundpartner der Sparkassen.

In ihrem Nachhaltigkeitsleitbild hat sich die Berlin Hyp zur Unterstützung dieser Ziele folgenden Handlungsrahmen gegeben: "In unserem Handeln berücksichtigen wir neben ökonomischen Aspekten auch ökologische und soziale. Damit übernehmen wir eine über das Gesetzliche hinausgehende Verantwortung gegenüber Eigentümern, Kunden, Mitarbeitern und der Gesellschaft:

1. Wir verfolgen eine langfristig orientierte, verantwortungs- und risikobewusste Geschäftspolitik und tragen so verlässlich zu

- einer positiven Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft bei.
2. Wir begrüßen den freiwilligen Einbezug ökologischer und sozialer Aspekte in die Immobilienwirtschaft und in den Kapitalmarkt. Wir verbessern kontinuierlich unseren eigenen ökologischen und sozialen „Fußabdruck“.
 3. Wir übernehmen Verantwortung für die Qualität unserer Arbeit. Wir verhalten uns fair, halten die Gesetze ein und orientieren uns darüber hinaus an freiwilligen, relevanten Standards.
 4. Wir bieten unseren Mitarbeitern langfristige Berufsperspektiven in Verbindung mit einem umfassenden Weiterbildungsangebot. Wir fördern die soziale Vielfalt und den Erhalt der Gesundheit in unserem Unternehmen und wir unterstützen unsere Mitarbeiter in sozialen Notlagen."

Diese übergeordneten Rahmensetzungen werden bspw. in Richtlinien konkretisiert. Zur Unterstützung dieser Ziele hat die Berlin Hyp Nachhaltigkeitsgremien eingerichtet, in denen Vertreter aller verantwortlichen Fachbereiche in regelmäßigen Abständen zusammenkommen, um Fortschrittsberichte zu den aktuellen Maßnahmen abzugeben, aktuelle Ent-

wicklungen vorzustellen und neue Maßnahmen zu diskutieren.

Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt durch das Nachhaltigkeitsmanagement im Bereich Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Die Ergebnisse werden der Geschäftsleitung im Rahmen des Nachhaltigkeitsberichts bzw. GRI-Bericht zur Kenntnis und zur Freigabe gegeben.

1.4 Tiefe der Wertschöpfungskette

Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Immobilien hat die Berlin Hyp ein explizites Interesse daran, dass ihre Kunden Immobilien errichten bzw. erwerben und betreiben, deren Werthaltigkeit durch eine professionelle Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien langfristig gewährleistet wird. Dieses Interesse wird durch eine entsprechende Produktrichtlinie unterstützt, wonach beispielsweise Finanzierungen von Gebäuden, die im Zusammenhang mit Arbeitsrechts- und Menschenrechtsverletzungen stehen, abzulehnen sind. Außerdem fordert die Berlin Hyp von ihren wesentlichen Lieferanten, sich an den Erfordernissen der zehn Prinzipien des UN Global Compact zu orientieren.

Nachhaltigkeitsprogramm (auszugsweise)

Nr.	Handlungsfeld	Maßnahme	Nachhaltigkeitsaspekt	Termin	Umsetzungsstand
1	Profitables Geschäftsmodell	Entwicklung eines Konzepts für eine Klimarisikoanalyse von Immobilienportfolios	Umweltbelange	12/2021	Fortschritt 2020: - Projektarbeit Carbon Delta abgeschlossen - ESG-Risk-Commission gebildet - Übersicht zum ESG-Risk-Assessment erstellt - Transparenzziele verabschiedet
2	Profitables Geschäftsmodell	Prüfung und ggf Konzepterstellung zur erweiterten Impactmessung des gesamten finanzierten Immobilienportfolios	Sozialbelange- gesellschaftliche Wirkung	12/2022	Fortschritt 2020: siehe unter 1. ESG-Risk-Commission gebildet - Übersicht zum ESG-Risk-Assessment erstellt
3	Profitables Geschäftsmodell	Teilnahme Studie zur Bewertung der Marktfähigkeit der Taxonomie (DGNB u.a.)	Umweltbelange	12/2020	Abgeschlossen
4	Zukunftsorientierte Kundenbeziehung	Weiterentwicklung und Prozessoptimierung des Green Bonds Konzepts	Umweltbelange	Fortlaufend	Fortschritte 2020: Erstmalig grüne Private Placements - Erstmalige Emission eines Green Bonds in Fremdwährung

2. Prozessmanagement



2.1 Verantwortung

Nachhaltigkeit ist in der Berlin Hyp bereichsübergreifend verankert. Dies wird durch das Zusammenspiel von Vorstand, Nachhaltigkeitsmanagement und Managementkomitee sowie dem ESG-Board, bestehend aus ständigen Vertretern der Bereiche Unternehmensstrategie, Governance, Treasury, Immobilienfinanzierung, Finanzen, Risikocontrolling, Kredit, Wertermittlung, Kommunikation und Marketing, Personal, Portfoliosteuerung, Organisation sichergestellt. Die Gesamtverantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Vorstandsvorsitzenden.

2.2 Regeln und Prozesse

Das Handeln der Bank berücksichtigt neben ökonomischen Aspekten auch ökologische und soziale. Richtlinien mit entsprechenden Vorgaben stellen die Berücksichtigung dieser Aspekte sicher. Operationalisiert werden sie

durch in den Geschäftsprozessen verankerten Maßnahmen Schritte. Die Überwachung der kontinuierlichen Anwendung der Maßnahmen Schritte ist primär Aufgabe der Führungskräfte. Die Ermittlung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der mit den fünf Nachhaltigkeitsaspekten verbundenen nichtfinanziellen Risiken obliegt operativ den jeweils zuständigen Fachbereichen und übergreifend dem Risikomanagement. Arbeitsweise und Ergebnisse des Risikomanagements sind im Lagebericht unter III Chancen-, Prognose- und Risikobericht ausführlich beschrieben und werden hier deshalb nicht weiter ausgeführt.

2.3 Kontrolle – Due Diligence

Im Rahmen regelmäßiger Berichte wesentlicher Organisationseinheiten, namentlich Compliance, Personal sowie Revision, werden dem Vorstand der Bank die relevanten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren vorgelegt. Die ausge-

wählten Berichte werden in Kapitel 3 unter den einzelnen Nachhaltigkeitsaspekten aufgeführt.

2.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Berlin Hyp nutzt grundsätzlich ihre etablierten Gesprächsformate mit den für sie wichtigsten gesellschaftlichen Gruppen, um deren Nachhaltigkeitsanforderungen zu erkennen und umsetzen zu können. Dies sind insbesondere Kunden, Mitarbeiter, Gesellschaft, Mitbewerber und Eigentümer.

Der Dialog mit Anspruchsgruppen selbst ist Bestandteil der täglichen Geschäftsprozesse, beispielsweise in Form von Kundengesprächen, Mitarbeiterbefragungen oder durch die Mitarbeit in Gremien von Verbänden.

2018 hatte die Berlin Hyp mit Hilfe einer digitalen Stakeholder-Befragung die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen aus der Sicht der Stakeholder identifiziert. 2020 wurden auch in der Corona Situation vertiefende Gespräche mit Stakeholdergruppen geführt. Im Allgemeinen sieht die Berlin Hyp bei ihren wesentlichen Anspruchsgruppen folgende Nachhaltigkeitsaspekte und –sachverhalte verortet:

- Anforderungen der Eigentümer und der Kunden sind vor allem ein profitables Geschäftsmodell, ein verantwortungsvoller Geschäftsbetrieb, darunter die Einhaltung der Menschenrechte, zukunftsorientierte Kundenbeziehungen und die Schaffung eines verbindenden Vertrauens. Im Rahmen dieser Erklärung wird zu diesen Anforderungen – soweit gesetzlich erforderlich – vor allem unter den folgenden Aspekten/Sachverhalten berichtet: Umweltbelange, Sozialbelange, gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten.
- Die Mitarbeiteranforderungen beziehen sich auf ein profitables Geschäftsmodell, einen verantwortungsvollen Geschäftsbetrieb, einen attraktiven Arbeitgeber sowie die Schaffung eines verbindenden Vertrauens. Im Rahmen dieser Erklärung wird zu diesen Anforderungen – soweit gesetzlich erforderlich – vor allem unter dem folgenden Aspekt berichtet: Arbeitnehmerbelange.
- Aus Sicht der Gesellschaft sind vor allem ein profitables Geschäftsmodell, ein verantwortungsvoller Geschäftsbetrieb sowie die Schaffung eines verbindenden Vertrauens relevant. Im Rahmen dieser Erklärung wird zu diesen Anforderungen – soweit gesetzlich erforder-

lich – vor allem unter den folgenden Aspekten/Sachverhalten berichtet: Sozialbelange, gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten.

- Für die Mitbewerber ist ein verbindendes Vertrauen von Relevanz. Im Rahmen dieser Erklärung wird zu dieser Anforderung – soweit gesetzlich erforderlich – vor allem unter dem folgenden Sachverhalt berichtet: gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten.

3. Nachhaltigkeitsaspekte

3.1 Arbeitnehmerbelange

Die Führungskultur der Berlin Hyp möchte sich durch Wertschätzung, Zielorientierung, langfristige Sicherheit und weitreichende Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume für alle Mitarbeiter auszeichnen. Die Führungskräfte haben eine besondere Rolle bei der Umsetzung des unternehmerischen Leitbilds und tragen zur Unterstützung der Mitarbeiter bei der Entwicklung entlang ihrer individuellen Berufs- und Lebensphasen bei.

Dieser Anspruch liegt der Personalstrategie zugrunde, die damit die Gesamtstrategie der Berlin Hyp unterstützt und gemeinsam mit den entsprechenden Richtlinien und Prozessen den internen Rahmen für die im Folgenden aufgeführten Einzelaspekte unter 3.1.1 bis 3.1.3 abdeckt.

Ziel ist es, den Mitarbeitern einen langfristig attraktiven Arbeitsplatz mit Gestaltungsfreiraum und Entwicklungspotential zu bieten. Bei Stellenbesetzungen geht es darum Mitarbeiter zu gewinnen, die zusätzlich zu ihrer Qualifikation auch das passende Mindset zur aktiven Gestaltung der Werte und der Unternehmenskultur mitbringen. Die systematische Personalplanung liegt in der Verantwortung des Personalbereichs. Um die Planung aktuell und realistisch zu halten, werden Megatrends (z. B. Digitalisierung/Automatisierung, Alternde Gesellschaft, Wissenskultur, Individualisierung), die Entwicklungen in neuen und etablierten Geschäftsfeldern sowie die Anforderungen aus der Regulatorik berücksichtigt.

Zur Deckung des Personalbedarfs werden interne und externe Ressourcen genutzt. Offene Stellen werden zunächst intern ausgeschrieben, um qualifizierten Mitarbeitern die Chance auf persönliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Gewinnung von Nachwuchskräften wird durch die Einstellung von Trainees, dual Studierenden, Werkstudenten und Praktikanten gewährleistet.

Neben dem Traineeprogramm bietet die Berlin Hyp auch den Direkteinstieg nach Studienabschluss an. Digitalisierung und Automatisierung verändern ganz konkret die Arbeitsbedingungen. Neue Arbeitswelten und mobile technische Ausstattung tragen dazu bei, die Mitarbeiter in ihrem Arbeitsalltag zu entlasten und ihnen eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Dies ist insbesondere in der Corona-Pandemie ein Erfolgsfaktor für die Berlin Hyp. Durch die notwendigen Kontaktreduzierungen und Abstandsregeln haben die Mitarbeiter gewohnte Präsenz-Formen der Kommunikation und Zusammenarbeit erfolgreich auf digital oder hybrid umgestellt. Die Mitarbeiter wurden in die Lage versetzt, mobil zu arbeiten, um die Infektionsgefahr zu reduzieren.

Zum Schutz der Mitarbeiter wurden darüber hinaus im Berichtsjahr entlang der Verordnungen des Infektionsschutzes des Berliner Senats und des Corona Arbeitsschutzgesetzes die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- Hygienekonzept in der Bank
- kostenloser Mund-Nasen-Schutz und Hinweise zur Nutzung
- Anwesenheitsregeln (A/B-Teams)
- Infolinks zu wichtigen Veröffentlichungen, z. B. des RKI
- sowie FAQ zu allen Regelungen

Das HR-Reporting wird jeweils halbjährlich erstellt und liefert einen ausführlichen Überblick über Kennzahlen zu den Arbeitnehmerbelangen. Erforderliche Maßnahmen zur Veränderung dieser Kennzahlen werden eingeleitet.

3.1.1 Arbeitnehmerrechte

Die Mitarbeiter der Berlin Hyp sind nahezu ausschließlich in Deutschland tätig und unterliegen daher neben den EU-Regelungen den deutschen Vorschriften zum Arbeitsrecht, zur betrieblichen Mitbestimmung und den Rechten zur Koalitions- und Vereinigungsfreiheit. Die auf tariflicher Basis angestellten Mitarbeiter genießen darüber hinaus unmittelbar den Schutz der tarifvertraglichen Bestimmungen, da die Berlin Hyp Mitglied des tarifschließenden Arbeitgeberverbandes ist.

Durch eine Reihe von Vereinbarungen mit dem Betriebsrat und dem Sprecherausschuss für Leitende Angestellte hat die Berlin Hyp wichtige Sachverhalte zu Arbeitnehmerrechten über die gesetzlichen Anforderungen hinaus geregelt,

u. a. zur Ordnung des Betriebes, zur betrieblichen Altersversorgung und zum mobilen Arbeiten. Die beiden Arbeitnehmervertretungen haben das Recht, die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen zu überwachen.

Auch „Arbeitsschutz-“ und „Gesundheitsschutz“ sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben organisiert bzw. in Betriebsvereinbarungen geregelt. Im Auftrag des Vorstands der Berlin Hyp verhandeln die verantwortlichen Bereiche diese Themen nicht direkt mit Gewerkschaften, sondern gemäß den gesetzlichen Anforderungen mit dem Betriebsrat bzw. dem Sprecherausschuss für Leitende Angestellte. Daneben können übergreifende Themen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes Gegenstand tariflicher Vereinbarungen zwischen den tarifschließenden Verbänden werden.

3.1.2 Chancengerechtigkeit

Die Berlin Hyp ist der festen Überzeugung, dass Vielfalt Vorteile aus Gegensätzen schafft. Diese Haltung wurde u. a. durch die Unterzeichnung der Charta der Vielfalt unterstrichen. Die Richtlinie Menschenrechte, Diversity und Inklusion gibt den Mitarbeitern und Geschäftspartnern in diesem Zusammenhang klare Orientierung für das tägliche Handeln. Sie basiert auf nationalen Gesetzgebungen und orientiert sich an internationalen Standards, wie u. a.:

- Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen
- Konventionen der Vereinten Nationen mit Bezug zur Arbeitswelt
- Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten der Europäischen Union

Die Berlin Hyp strebt an, die gleichberechtigte Berücksichtigung von Frauen und Männern bei der Besetzung von Führungspositionen noch stärker in die Unternehmenskultur zu integrieren (zu den Zielgrößen für weibliche Führungskräfte siehe Lagebericht VI „Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB“).

Dies wird u. a. durch folgende Maßnahmen unterstützt:

- Verbindliche Regelung zum Einbezug weiblicher Bewerber bei der Rekrutierung durch Personalberater zur Identifikation und Förderung weiblicher Potentiale
- Besetzung verschiedenster Auswahl- und Beobachtergremien mit mindestens einer Frau

- Expliziter Einbezug des Themas Chancengerechtigkeit durch den Bereich Personal bei Beratung von Führungskräften in Personalanlässen (z. B. bei Stellenbesetzungen)
- Operative Verankerung der Förderung von Frauen mittels des Verhaltensankers für Führungskräfte im Kompetenzmodell der Bank, welches die gleichberechtigte Behandlung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlangt.

Mit dem in 2020 eingeführten Bewerbermanagement-Tool kann der angemessene Einbezug weiblicher Bewerber in jedem Stellenbesetzungsverfahren der Berlin Hyp systematisch erfasst und ausgewertet werden. Darüber hinaus wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und in der Folge Chancengleichheit von der Berlin Hyp durch verschiedene Instrumente und Maßnahmen wie Vertrauensarbeitszeit, mobiles Arbeiten und Eltern-Kind- Arbeitsplätze aktiv unterstützt.

Das „Kompetenzmodell“ der Berlin Hyp ist die Grundlage für die Gestaltung der personalwirtschaftlichen Instrumente und unterstützt die Chancengerechtigkeit.

Für das Berichtsjahr 2020 sind uns keine Diskriminierungsfälle bekannt.

3.1.3 Qualifizierung

Durch Aus- und Weiterbildung wird die Leistungsfähigkeit von Führungskräften und Mitarbeitern erhalten und die individuelle Leistungsbereitschaft gefördert.

Die Veränderung der Anforderungen der Berlin Hyp an die benötigten Mitarbeiterkompetenzen infolge von Digitalisierung und Automatisierung wird durch eine Vielzahl von bedarfsorientierten Inhouse-Maßnahmen und externen Fortbildungsmaßnahmen unterstützt. Dabei wird für die Nachhaltigkeit der Entwicklung der Belegschaft zunehmend ein kontext- und anlassbezogenes Lernen im direkten Zusammenhang mit konkreten Arbeits- und Veränderungsprozessen gefördert. Das Lernverhalten entwickelt sich hin zu einem höheren Anteil virtueller Lernformate, zeitlich kürzerer „Learning-Nuggets“ und eigenverantwortlicher Nutzung verschiedenster Plattformen und Formate. Die Verantwortlichkeiten liegen hier bei den Mitarbeitern i.S. der Anforderung an ihre eigenverantwortliche Entwicklung ihrer Kompetenzen sowie das aktive Teilen ihres Wissens; bei den Führungskräften i.S. der aktiven Unterstützung in diesem Prozess, dem Aufzeigen von

Entwicklungsperspektiven und dem stetigen Feedback zu Verhalten und Leistung sowie beim Bereich Personal i.S. der Gestaltung moderner, bedarfsorientierter und wertschöpfender Lernformate und Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Mitarbeiter und Führungskräfte. Ziel aller Entwicklungsmaßnahmen, die mit durchschnittlich 3,5 Tagen pro Jahr für die Belegschaft festgelegt wurden, sind

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Führungskräften und Mitarbeitern sowie Förderung der individuellen Leistungsbereitschaft
- Steigerung der Anpassungsfähigkeit der Mitarbeiter an strukturelle Veränderungen der Organisation und Veränderungen der Unternehmenskultur und damit auch
- die Flexibilisierung des Personaleinsatzes
- Erhöhung der Innovationsfähigkeit der Bank
- Höhere Unabhängigkeit von externen Arbeitsmärkten
- Bindung von Mitarbeitern durch eine höhere Arbeitszufriedenheit

Die in 2019 implementierte „Lernwelt für Führungskräfte“ verfolgt einen systemischen Ansatz, in dem organisationales Lernen im Vordergrund steht. Abgeleitet aus strategischen Anforderungen der Bank an Führung, dem individuellen Bedarf der Führungskräfte aus dem 270°Feedback – sowie lerntheoretischen Erkenntnissen, wird durch begleitetes Prozesslernen anhand konkreter Führungssituationen Unterstützung in den aktuellen Veränderungsprozessen gegeben, um dadurch nachhaltig eine moderne und strategieunterstützende Führungskultur zu stärken.

Kollegen aus allen Hierarchiestufen der Bank lernten in unterschiedlichen Qualifizierungsmethoden neue agile Arbeitsmethoden kennen, die es im Zuge zunehmender Digitalisierung bedarf. Im Jahr 2020 haben sich die Mitarbeiter und Führungskräfte durchschnittlich 3,0 Tage aus- und weitergebildet. Die im Vergleich zum Vorjahr verringerte Ist-Zahl ist grundsätzlich auf die Reduzierung von Präsenzveranstaltungen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen. Als Ausgleich wurden alternative, vornehmlich virtuelle und damit zeitlich verdichtete, Lernformate in Anspruch genommen.

3.2 Umweltbelange

Für die Berlin Hyp ist Umweltschutz grundsätzlich ein wichtiges Thema. Als Immobilienfinanzierer hat sie indirekten Einfluss auf

ökologische und soziale Faktoren der von ihr finanzierten Immobilien. Daher wurde ausgehend von der Gesamtbankstrategie in der neuen Nachhaltigkeitsagenda der Berlin Hyp das Nachhaltigkeitsziel aufgenommen, bis zum Jahr 2025 den Anteil von grünen Finanzierungen im Kreditportfolio der Bank auf 1/3 zu erhöhen.

Die Berlin Hyp hat sich in den letzten drei Jahren auf die nachhaltige Entwicklung ihres Kerngeschäfts konzentriert. Heute ist sie der größte Emittent von Green Bonds im Benchmarkformat unter den europäischen Geschäftsbanken und begibt Green Bonds in zwei verschiedenen Assetklassen. Entsprechend verfolgt die Bank die aktuelle Entwicklung im Rahmen des European Action Plan for Financing Sustainable Growth, insbesondere die Definition einer Taxonomie und eines Green Bond-Standards mit großem Interesse und arbeitet in den Nachhaltigkeitsgremien an den für ihr Geschäft daraus abzuleitenden Anforderungen.

Zur Unterstützung der Ziele des Pariser Klimaabkommens und Klimapfads der Bundesrepublik Deutschland hat die Berlin Hyp 2020 eine Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet:

- 1) Commitment zum Pariser Klimaabkommen und zum Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland
- 2) 1/3 Green Building im Finanzierungsportfolio bis 2025
- 3) Portfolio-Transparenz bis 2023 – systematische Ermittlung von Energiewerten, CO₂ bis 2023 und Klimarisiken bis 2025
- 4) Einführung eines weiteren Nachhaltigkeitsprodukts: Der Transformationskredit

Die Berlin Hyp leistet mit der Emission von Green Bonds einen aktiven Beitrag zur Verminderung des Ausstoßes von CO₂. Im Rahmen

der kontinuierlichen Weiterentwicklung und Prozessoptimierung des Green Bond Konzepts wurde im Berichtsjahr die Entscheidung getroffen, den Berichtszeitraum für das Impact-Reporting an das Geschäftsjahr anzupassen. Im aktuellen Impact-Reporting (1. März 2020 bis 31. Dezember 2020) der Berlin Hyp in Kooperation mit Drees & Sommer werden die Ergebnisse und die Methodologie zur Schätzung eingesparter CO₂-Emissionen durch die finanzierten Green Buildings dargestellt. Der verkürzte Betrachtungszeitraum von März bis Dezember ergibt sich einmalig infolge der Anpassung des Berichtszeitraums. Das letzte veröffentlichte Impact-Reporting endete mit dem 29. Februar 2020. Auf Basis der Analyse von Drees & Sommer werden rechnerisch und je nach angewandtem Modell mit jeder Million Euro Nominalwert der Green Bonds zwischen 12,92 t und 26,60 t CO₂ pro Jahr gegenüber den verwendeten Benchmarks eingespart.

Die CO₂-Einsparungen pro investierter Millionen Euro haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Falle der EnEV reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf die Umstellung auf eine aktuellere Quelle der nun niedrigeren Konvertierungsfaktoren für Elektrizität und einem höheren ausstehenden Anleihevolumen zurückzuführen. Das aktuelle Impact-Reporting sowie die Re-Verification (externe Plausibilisierung) durch ISS ESG sollen zum 31. März 2021 unter <https://www.berlinhyp.de/de/investoren/green-bonds> veröffentlicht werden.

Nach Herausgabe von bereits acht Green Bonds im Benchmark Format seit 2015, wurden Ende Juni und Ende August der neunte und zehnte Green Bond, jeweils in Form von Grünen Pfandbriefen über 500 Mio. €, erfolgreich emittiert. Darüber hinaus erweiterte die Bank ihr Green Bondsspektrum und gab im August Fremd-

Eingesparte t CO ₂ / € Mio. / Jahr	100 %-Zuordnung zur Finanzierung der Berlin Hyp	Anteilige Zuordnung nach Höhe der anfänglichen Beteiligung der Berlin Hyp an der Finanzierung
Vergleich mit aktuellen EnEV-Referenzwerten (Wärme und Strom)	26,60 (VJ 39,89)	14,52 (VJ 22,58)
Vergleich mit europäischem Durchschnitt (nur Wärme)	23,56 (VJ 24,77)	12,92 (VJ 13,93)

währungsdebut am Schweizer Kapitalmarkt. Dort platzierte sie eine achtjährige grüne Senior Preferred Anleihe über 125 Mio. CHF. Zusätzlich konnte die Berlin Hyp ihr erstes grünes Private Placement emittieren. Der Wert der ausstehenden grünen Anleihen, bestehend aus Covered Bonds, Senior-Preferred und Senior Non-Preferred Anleihen, liegt bei über 5 Mrd. €.

Die Unternehmensleitung wird quartalsweise über die Entwicklung des Kreditportfolios und des Anteils an grünen Finanzierungen unterrichtet und kann dadurch Steuerungsmaßnahmen ergreifen. Zum 31.12.2020 wurde die Zielgröße von 24 % erreicht.

Um Risiken aus dem Klimawandel für die geografischen Märkte zu erkennen und zu beurteilen, in denen die von der Berlin Hyp finanzierten Projekte liegen, wird im Jahresrhythmus eine Länder-Klimarisikoanalyse durchgeführt, für die unter anderem der Notre Dame Global Adaptation Index (ND-GAIN) herangezogen wird.

Um tiefere Einblicke zu erhalten, wie sich der Klimawandel auf die Immobilienbewertung auswirken könnte, hatte die Berlin Hyp sich im Herbst 2018 an einem Projekt mit dem Schweizer Startup Carbon Delta (jetzt MSCI Carbon Delta) beteiligt. Anhand der Ergebnisse für drei synthetisch zusammengestellte Immobilienportfolios der Assetklassen Handel, Büro und Wohnen konnten erste Risikoindikatoren auf Objektebene identifiziert werden.

2020 hat die Berlin Hyp ihre Nachhaltigkeitsgremien zur Umsetzung der EZB Leitlinien zur Berücksichtigung von Klima- und Umweltrisiken um eine ESG-Risk-Commission erweitert. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Vertretern von Risikocontrolling, Wertermittlung, Portfoliosteuerung, Kreditbereich und Strategie sowie Nachhaltigkeitsmanagement zusammen und tagt im Rhythmus von zwei Wochen. In der Arbeitsgruppe wurden im Berichtsjahr ebenfalls die Maßnahmen „Entwicklung eines Konzeptfolios“ und „Prüfung und ggf. Konzepterstellung zur erweiterten Impactmessung des gesamten finanzierten Immobilienportfolios“ gebündelt. Die Fortschritte aus 2020 können dem Ausschnitt unter 1.3 Ziele entnommen werden. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der bisher vorgenommenen Risikoanalyse haben maßgeblich die 2020 verabschiedete Nachhaltigkeitsagenda und die Konzeption des Transformationskredits

geprägt. Mit der Incentivierung der Transformation von Bestandsgebäuden zu treibhausgasärmeren Gebäuden beschreitet die Berlin Hyp einen neuen Weg, um die negativen Auswirkungen von Gebäuden auf das Klima und die Umwelt zu reduzieren.

Die Berücksichtigung von Kriterien zur Ressourcenschonung und dem Schutz der Biodiversität bei der Auswahl von Finanzierungsprojekten ist der Berlin Hyp wichtig. Diesbezüglich beobachtet sie insbesondere die Entwicklung der technischen Bewertungskriterien der EU Taxonomie für den Schutz von Ökosystemen und Biodiversität. Entsprechende Kriterien sollen bis Ende 2021 von der EU vorgelegt werden. Die Berlin Hyp wird im Anschluss evaluieren, welche Auswirkungen die Kriterien auf ihr Geschäft haben und wie sie einen positiven Beitrag zur Erreichung der Ziele leisten kann.

Die Berlin Hyp engagiert sich gleichermaßen in der Betriebsökologie mit dem Ziel, das Bewusstsein für den Umweltschutz weiterzuentwickeln und die sich ergebenden Chancen zu nutzen.

Die Berlin Hyp baut eine neue Unternehmenszentrale am Traditionsstandort der Bank, in der Budapester Straße 1 in Berlin-Tiergarten. Zukünftig sollen alle Mitarbeiter in Berlin in nur einem Gebäude zusammengeführt werden. Bisher waren sie auf zwei Gebäude räumlich verteilt. Für die neue Unternehmenszentrale strebt die Bank eine Zertifizierung nach sehr hohem Standard der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Dies ist Teil der langjährigen Nachhaltigkeitsstrategie der Berlin Hyp. Im Vergleich zum alten Gebäude wird eine Reduzierung des Energieverbrauchs um mehr als 50 Prozent möglich sein. Außerdem sinken die Bewirtschaftungskosten signifikant. Mit der Architektur des Neubaus wird durch besondere Gestaltung von Außen- und Freiflächen das CO₂-Aufkommen reduziert. Dies ist beispielsweise durch Photovoltaikanlagen an der gesamten Fassade und teilweise auf dem Dach möglich. Beim Abriss des alten Gebäudes achtet die Immobilienbank auf eine umweltschonende Entsorgung und Recycling der Materialien. Nicht mehr benötigte Kleinmöbel, Materialien und Technik aus dem Gebäude wurden zum großen Teil gespendet oder über eine Auktion versteigert und so einer Wiedernutzung zugeführt. Das Umweltmanagement ist fest in das Abriss- und Neubauprojekt eingebunden.

3.3 Sozialbelange – Gesellschaftliche Wirkung

Die Berlin Hyp mit ihrem Sitz in Berlin leistet einen Beitrag zum wirtschaftlichen und sozialen Wohlergehen insbesondere im Land Berlin. Im Rahmen ihres Geschäftsmodells werden Einnahmen aus dem Zins- und Provisionsgeschäft erzielt und damit Gewinne, Gehälter der Mitarbeiter sowie Steuern bezahlt. Der Gewinn wird an die Alleinaktionärin Landesbank Berlin Holding, ebenfalls mit Sitz in Berlin, abgeführt.

Darüber hinaus strebt die Berlin Hyp mit ihrem gesellschaftlichen Engagement (Corporate Citizenship) eine angemessene Verankerung in der Region an. Nähere Informationen hierzu finden Sie auf der Website unter <https://www.berlinhyp.de/de/%C3%BCber-uns/nachhaltigkeit/mitarbeiter-gesellschaft> und in dem im zweiten Quartal 2021 zu veröffentlichenden GRI-Bericht 2020.

Die Berlin Hyp entspricht den gesellschaftlichen Anforderungen auch bei ihren Eigenanlagen. Sie hat hierfür ethische Anlagekriterien festgelegt, die sich aus den zehn Prinzipien des Global Compact, weiteren international anerkannten Nachhaltigkeitsstandards sowie den Compliance-Anforderungen der Bank ableiten. Hierauf basiert der in der Berlin Hyp verwendete Risikofilter der RepRisk AG für die Eigenanlagen der Bank (Depot A). Durch dessen Anwendung im Eigenanlagegeschäft sollen nachhaltige Aspekte bei der Geldanlage gleichberechtigt mit den ökonomischen Zielen der Anlage in Wertpapiere berücksichtigt werden. Die Basis für die Analyse des Depot A und die Grundlage für zukünftige Anlageentscheidungen bildet dabei die Online-Datenbank der RepRisk AG zur Risikoexposition von Unternehmen, Projekten, Sektoren und Ländern in Bezug auf ESG-Themen. Die RepRisk AG bewertet Risiken, in Bezug auf Umweltzerstörung, Menschenrechtsverletzungen, Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Betrug und Korruption, die sich auf die Reputation einer Organisation und ihre finanzielle Rentabilität auswirken oder zu Compliance-Problemen führen können.

Treten bei der halbjährlichen Überprüfung des Depot A durch das Nachhaltigkeitsmanagement Verstöße gegen die Kriterien des Filters zutage, berät sich Treasury mit dem Nachhaltigkeitsmanagement über zu treffende Maßnahmen. Über die in 2020 aufgetretenen Auffälligkeiten haben das Treasury und das Nachhaltigkeitsmanagement gemeinsam beraten.

Die Berlin Hyp hat 2020 begonnen, sich der Berücksichtigung sozialer Kriterien unter anderem im Rahmen der „Do no significant harm“-Kriterien der EU Taxonomie zu widmen.

3.4. Achtung der Menschenrechte

Die Berlin Hyp bekennt sich zur Wahrung der Menschenrechte in allen Aktivitäten der Geschäftstätigkeit. Als Zeichen nach innen und nach außen ist die Bank 2015 dem UN Global Compact beigetreten. Folgende zwei Prinzipien des UN Global Compact setzt die Berlin Hyp im Kontext der Menschenrechte gezielt um:

- Unternehmen sollen den Schutz der internationalen Menschenrechte unterstützen und achten.
- Unternehmen sollen sicherstellen, dass sie sich nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen.

Zur Umsetzung dieser Prinzipien hat die Berlin Hyp mehrere Richtlinien verabschiedet, wie die Richtlinie Menschenrechte, Diversity und Inklusion, aus denen konkrete Maßnahmen abgeleitet werden. Auch von unseren Auftragnehmern und Lieferanten erwarten wir unabhängig von ihrer Größe, Sektor oder geleisteten Arbeit, dass sie im Einklang mit den Prinzipien des UN Global Compact und den Menschenrechten handeln, dazu gehören insbesondere:

- Unterbindung von Kinderarbeit
- Freie Wahl der Beschäftigung
- Vereinigungsfreiheit
- Diskriminierungsverbot

Die Mitarbeiter der Abteilung Einkauf der Berlin Hyp können Auftragnehmer und Lieferanten durch Stichproben bzw. anlassbezogen mittels Fragebogen überprüfen. Dies kann jederzeit und unangekündigt im Rahmen geltenden Rechts geschehen. Dabei betrachten sie das Vorhandensein grundlegender Nachhaltigkeitsstrukturen, die Einhaltung von Grundsätzen sowie die Richtigkeit der im Fragebogen gemachten Angaben.

Wesentliche Verstöße gegen die Grundsätze und Anforderungen im eigenen Unternehmen oder in der vorgelagerten Lieferkette sind unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen. Mitarbeiter von Lieferanten können sich bei Verstößen über das Hinweisgebersystem der Berlin Hyp direkt an den Compliance-Beauftragten wenden. Die Berlin Hyp behält sich bei Verstößen vor, einen partnerschaftlichen

Aktionsplan zu vereinbaren oder schließlich ein Vertragsverhältnis zu kündigen. Wir dürfen dazu auch den Fortschritt des Aktionsplans unangekündigt überwachen. Verstöße gegen die Vorgaben aus dem Code of Conduct sind im Rahmen eines Aktionsplans zu beheben. Werden die Kriterien weiterhin verletzt, kann dies zu einer Beendigung des Vertragsverhältnisses führen.

Im Berichtsjahr gab es keine Verdachtsfälle in Bezug auf Menschenrechtsverletzungen.

3.5 Bekämpfung von Korruption und Bestechung – gesetz- und richtlinienkonformes Verhalten

Um den Erfolg in den Märkten zu sichern, ist es ein wichtiges Ziel der Bank, das Vertrauen der Kunden, Mitarbeiter, Eigentümer und Aufsichtsbehörden zu erhalten und zu stärken.

Die Reputation der Bank hat daher eine hohe Priorität. Hierzu zählt auch das Handeln im Kundeninteresse und die Vermeidung von Interessenkonflikten. Die Berlin Hyp hat zu diesem Zwecke eine umfassende Compliance-Organisation geschaffen, deren Grundsätze in einem Code of Conduct sowie in zahlreichen internen Arbeitsanweisungen zusammengefasst sind und über die Compliance-Abteilung unter Leitung des Compliance-Beauftragten überwacht werden.

Die Berlin Hyp hat sich zum Ziel gesetzt sämtliche Versuche betrügerischen Handelns oder korrupten Verhaltens zu verhindern. Im Rahmen der folgenden Teilaspekte wird auf die Organisation und ausgewählte Maßnahmen der Korruptions- und Bestechungsbekämpfung unter Einbindung der Unternehmensleitung näher eingegangen.

3.5.1 Politische Einflussnahme

Die Berlin Hyp übt keinen politischen Einfluss aus. Im Berichtsjahr wurden weder Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren getätigt noch sind Eintragungen in eine Lobbyliste erfolgt. Zuwendungen an politische Parteien oder Politiker sind bei der Berlin Hyp gemäß der Richtlinie Corporate Citizenship untersagt. Ihren Beitrag zur öffentlichen Debatte branchenrelevanter Entwicklungen leistet die Berlin Hyp über ihr Engagement in Verbänden und Brancheninstitutionen, die ihrerseits im Rahmen ihrer Satzungen handeln müssen und durch ihre Gremien überwacht werden.

3.5.2 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Maßstab unseres Handelns ist die Einhaltung von Recht und Gesetz, beruflichen Standards sowie von internen Regelungen, Vorschriften und Leitbildern. Die Mitarbeiter sind dazu angehalten, die Gesetze und Vorschriften, die in den jeweiligen Rechtsräumen gelten, in denen die Bank tätig ist, zu respektieren und zu befolgen. Es erfolgen Schulungen bzw. Unterrichtungen der Mitarbeiter zur Einhaltung der gesetzlichen Normen und internen Regelungen.

Unser Code of Conduct beinhaltet seit 2019 auch eine externe Whistleblowing-Hotline.

Für das Jahr 2020 sind keine Korruptionsvorfälle bei der Berlin Hyp bekannt. Die Unternehmensleitung wird durch die Compliance-Abteilung regelmäßig über den Stand des Compliance-Managements im Unternehmen informiert. Außerdem erfolgt ad hoc eine anlassbezogene Information im Falle schwerwiegender Verstöße gegen Compliance-Regelungen. Die regelgerechte Umsetzung unternehmensinterner Vorgaben wird außerdem planmäßig – und falls erforderlich ad hoc – durch die Interne Revision weisungsunabhängig überprüft, die direkt an den Vorstand berichtet. Es ergaben sich in dieser Hinsicht im Berichtsjahr keine Auffälligkeiten.

Im Berichtsjahr wurden keine Bußgelder gegen die Berlin Hyp verhängt. Außerdem wurden keine nicht monetären Strafen wegen der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften gegen die Bank ausgesprochen.

3.5.3 Schutz der Privatsphäre der Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner

Die Berlin Hyp erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern. Sie dienen dem allgemeinen Geschäftsbetrieb und ermöglichen die bedarfsgerechte Beratung und Betreuung der Kunden.

Der Umgang mit diesen personenbezogenen Daten darf nur sorgfältig, gesetzeskonform und nach klaren Regeln erfolgen, um das in die Bank gesetzte Vertrauen der Kunden zu rechtfertigen. Firmenintern und gegenüber Kunden und Geschäftspartnern achten wir deshalb darauf, wer welche Informationen erhält. Eine Weitergabe von Kundendaten an Dritte darf nur erfolgen, sofern die Kunden darin eingewilligt haben, eine rechtliche Zulässigkeit oder rechtliche Verpflichtung hierfür besteht. In

den internen Anweisungen sind die Prozesse festgelegt und beschrieben, mit denen auf die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung und anderer Vorschriften über den Datenschutz in der Berlin Hyp hingewirkt wird. Der betriebliche Datenschutz wird durch den Datenschutzbeauftragten überwacht. Er handelt im Auftrag des Vorstands und ist in den ihm zugewiesenen Aufgaben weisungsfrei. Der Datenschutzbe-

auftragte wirkt auf die Einhaltung des Datenschutzes hin und überwacht und koordiniert die Datenschutzmaßnahmen. Alle Mitarbeiter der Berlin Hyp absolvieren regelmäßig eine webbasierte Datenschutzbildung. Die Unternehmensleitung wird durch den Datenschutzbeauftragten mit einem jährlichen Bericht über den Stand des Datenschutzes im Unternehmen informiert bzw. ad hoc wenn erforderlich.

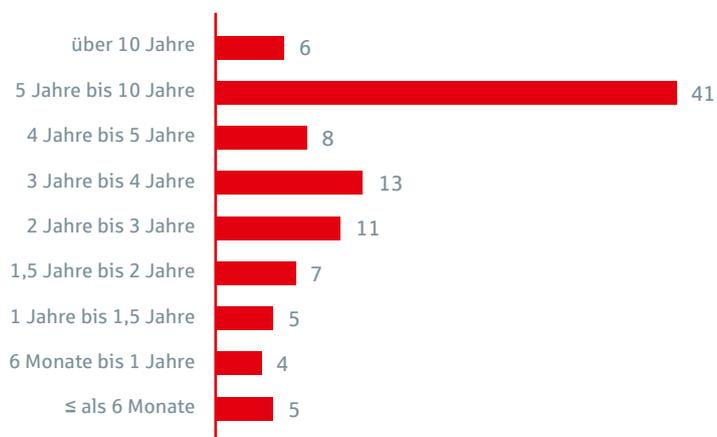
VII Weitere Angaben für Investoren

Hypothekenkreditportfolio

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Laufzeitenstruktur und Beleihungsauslauf stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

Laufzeitstruktur Darlehen

in %



Loan To Value nach Ländern (mit Exposure > 1% der Berichtsmenge)

in %

Beleihungsregion	Ø LTV
Deutschland	55,1
BeNeLux	53,6
Frankreich	48,4
Polen/Tschechien	55,0
Großbritannien	54,7

Available Distributable Items (ADI)

in Mio.€

	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzgewinn	0,0	0,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	0,0	0,0
Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,0	0,0
Einstellungen / Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0,0	0,0
Andere Gewinnrücklagen ohne gesetzliche Rücklagen*	2,2	2,2
Freie Kapitalrücklage nach § 272 II Nr. 4 HGB	158,3	158,3
abzgl. ausschüttungsgesperrte Beträge gem. § 268 VIII HGB	-30,1	-28,9
Verfügbare ausschüttungsfähige Posten	130,4	131,6

* nach Einstellungen in die Gewinnrücklagen

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen
in Mio.€

	31.12.2020	31.12.2019
Hartes Kernkapital (CET1)	1.386,6	1.323,8
Zusätzliches Kernkapital (AT1)	0,0	0,0
Kernkapital (T1)	1.386,6	1.323,8
Ergänzungskapital (T2)	244,2	273,4
Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)	1.630,8	1.597,2
RWA	10.320,9	9.984,3
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	13,4	13,3
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	13,4	13,3
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,8	16,0
Leverage Ratio in %	4,1	4,6
MREL (Leverage Ratio Exposure) *	17,5	23,4
MREL (Total Risk Exposure Amount)	57,0	66,6
LCR	140,7	156,8

* Bezugsgröße 31.12.2019: Bilanzsumme

Insolvenzhierarchie und Schutz von Senior Unsecured-Investoren

in Mio. €

Puffer vor Senior Unsecured-Verlusten 1.656,8 5,0 % (auf Bilanzsumme) 16,1 % (der RWA)	Eigenkapital CET 1 1.386,7 13,4 %	Gezeichnetes Kapital 753,4	MREL-Ratio¹: 17,5 % (auf LR Exposure) 57,0 % (auf RWA)
		Rücklagen 182,5	
		Fonds für allgemeine Bankrisiken (§ 340g HGB) 488,0 0,0 (in CET1 enthalten) (nicht in CET1 enthalten)	
	T2 Instrument		
		Nachrangige Verbindlichkeiten 232,9	
		Senior non-preferred sowie Senior Unsecured Schuldtitel 8.933,9 (4.206,9) ¹	

¹ Aufsichtsrechtlich werden für die MREL-Quote strukturierte Schuldtitel, Geldmarktpapiere und Kapitalmarktpapiere mit Restlaufzeit unter einem Jahr nicht berücksichtigt. Senior Unsecured Papiere werden bei 2,5% der RWA gekappt.

Inhalt

Jahresabschluss

Jahresbilanz	80
Gewinn- und Verlustrechnung	84
Eigenkapitalpiegel und Kapitalflussrechnung	86
Anhang	88
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	116
Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Erklärung	122

Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	€	31.12.2020 €	31.12.2019 T€
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	0,00		0,00
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	1.894.485.769,36		25.578
Darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 1.894.485.769,36 (Vj. T€ 25.578)		1.894.485.769,36	25.578
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind		0,00	0
3. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	0,00		0
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) Andere Forderungen	111.547.230,73		261.836
Darunter: täglich fällig € 4.800.780,58 (Vj. T€ 5.533) Gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		111.547.230,73	261.836
4. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	23.863.568.722,92		21.774.049
b) Kommunalkredite	417.881.129,35		521.895
c) Andere Forderungen	101.410.390,25		107.334
Darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		24.382.860.242,52	22.403.278
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Geldmarktpapiere			
aa) Von öffentlichen Emittenten	0,00		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
ab) Von anderen Emittenten	135.087.396,76		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 135.087.396,76 (Vj. T€ 0)			
	135.087.396,76		0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) Von öffentlichen Emittenten	2.096.131.096,12		619.999
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 2.096.128.931,91 (Vj. T€ 619.997)			
bb) Von anderen Emittenten	3.991.955.113,95		3.078.667
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 3.848.665.727,02 (Vj. T€ 2.924.438)			
	6.088.086.210,07		3.698.666
c) Eigene Schuldverschreibungen	0,00		0
Nennbetrag € 0,00 (Vj. T€ 0)		6.223.173.606,83	3.698.666
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		0,00	0
6a. Handelsbestand		0,00	0
7. Beteiligungen		3.195.934,41	5.716
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
Übertrag		32.615.262.783,85	26.395.074

Passivseite

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	124.812.624,14		177.518
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	9.367.788,03		45.760
c) Andere Verbindlichkeiten	9.323.553.246,26		3.803.269
Darunter: täglich fällig € 7,03 (Vj. T€ 103.370)		9.457.733.658,43	4.026.547
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.506.389.579,74		1.622.346
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	237.755.080,59		399.517
c) Andere Verbindlichkeiten	2.732.341.457,56		2.302.757
Darunter: täglich fällig € 287.549.063,19 (Vj. T€ 379.632)		4.476.486.117,89	4.324.620
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) Begebene Schuldverschreibungen			
aa) Hypothekenspfandbriefe	10.453.277.085,74		10.303.317
ab) Öffentliche Pfandbriefe	20.452.362,44		20.451
ac) Sonstige Schuldverschreibungen	6.607.050.597,10		5.828.783
	17.080.780.045,28		16.152.551
b) Andere verbrieftete Verbindlichkeiten	0,00		0
Darunter: Geldmarktpapiere € 0,00 (Vj. T€ 0)		17.080.780.045,28	16.152.551
3a. Handelsbestand		0,00	0
4. Treuhandverbindlichkeiten		0,00	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten		360.579.001,18	442.013
6. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	114.462.198,05		121.984
b) Andere	0,00		0
		114.462.198,05	121.984
6a. Passive latente Steuern		0,00	0
7. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	199.900.330,00		186.085
b) Steuerrückstellungen	94.500,00		10
c) Andere Rückstellungen	76.251.479,75		73.744
		276.246.309,75	259.839
8. Nachrangige Verbindlichkeiten		232.899.813,98	339.698
Übertrag		31.999.187.144,56	25.667.252

Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	€	31.12.2020 €	31.12.2019 T€
Übertrag		32.615.262.783,85	26.395.074
8. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.646,61	26
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
9. Treuhandvermögen		0,00	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch		0,00	0
11. Immaterielle Anlagewerte			
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	24.396.678,73		9.552
c) Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		0
d) Geleistete Anzahlungen	12.817.812,14		21.225
		37.214.490,87	30.777
12. Sachanlagen		42.536.934,92	49.312
13. Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital		0,00	0
14. Sonstige Vermögensgegenstände		623.990.485,13	409.040
15. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	102.466.758,09		135.514
b) Andere	1.593.202,22		1.412
		104.059.960,31	136.926
16. Aktive latente Steuern		0,00	0
17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0
18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	0
Summe der Aktiva		33.423.090.301,69	27.021.155

Passivseite

	€	31.12.2020 €	31.12.2019 T€
Übertrag		31.999.187.144,56	25.667.252
9. Genussrechtskapital		0,00	0
Darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00 (Vj. T€ 0)			
10. Fonds für allgemeine Bankrisiken		488.000.000,00	418.000
11. Eigenkapital			
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	2.174.992,78		2.175
	24.197.648,07		24.198
d) Bilanzgewinn	0,00		0
		935.903.157,13	935.903
Summe der Passiva		33.423.090.301,69	27.021.155
1. Eventualverbindlichkeiten			
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		183.995.054,92	258.890
2. Andere Verpflichtungen			
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		3.006.043.168,36	2.958.659

Gewinn- und Verlustrechnung

der Berlin Hyp AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Aufwendungen

	€	2020 €	2019 T€
1. Zinsaufwendungen	101.096.091,14		91.860
Abzüglich positiver Zinsen	31.815.758,83	69.280.332,31	73.751
2. Provisionsaufwendungen		9.276.698,00	8.768
3. Nettoaufwand des Handelsbestands		0,00	0
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	58.775.963,62		57.277
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Darunter: für Altersversorgung € 15.154.274,48 (Vj. T€ 27.202)	23.258.025,51		35.088
	82.033.989,13		92.365
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	70.075.968,46		67.558
Davon: Aufwand Bankenabgabe € 13.388.028,87 (Vj. T€ 12.040)		152.109.957,59	159.923
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		21.093.018,92	12.388
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9.846.759,85	10.199
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		61.600.596,51	0
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		2.846.027,36	4.000
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	0
10. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken		70.000.000,00	90.000
11. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		238.563,80	609
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen		171.074,00	175
14. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		23.403.689,45	61.007
15. Jahresüberschuss		0,00	0
Summe der Aufwendungen		419.866.717,79	420.820

Erträge

	€	2020 €	2019 T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	398.696.915,06		391.938
Abzüglich negativer Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	10.326.878,31	388.370.036,75	5.815 386.123
b) Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	-5.941.518,29		-2.665
		382.428.518,46	383.458
2. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0
b) Beteiligungen	2.546,16		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00		0
		2.546,16	0
3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnab- führungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		0,00	0
4. Provisionserträge		29.278.203,66	26.606
5. Nettoertrag des Handelsbestands		0,00	0
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	2.178
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		8.157.449,51	8.578
9. Erträge aus der Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken		0,00	0
10. Jahresfehlbetrag		0,00	0
Summe der Erträge		419.866.717,79	420.820

Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2020	753.389	158.316	24.198	0	935.903
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	753.389	158.316	24.198	0	935.903

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. 656 Mio. EUR sind dem HAM Deckungsstock bei der Bundesbank zuzurechnen und gelten als verfügungsbeschränkt.

Der Aufwand aus dem mit der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 23,4 Mio. € wird gesondert dargestellt, die im laufenden Jahr geleistete Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2019 wird im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Kapitalflussrechnung in T€ (+ = Mittelzufluss, - = Mittelabfluss)	2020	2019
Jahresüberschuss	0	0
Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	176.003	35.991
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	16.407	24.390
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	-295	-3.936
Ergebnisabführungsvertrag	23.404	61.007
Sonstige Anpassungen (per Saldo)	-67.111	-6.583
Zunahme/Abnahme der		
Forderungen an Kreditinstitute	125.734	711.923
an Kunden	-2.070.234	-1.552.040
der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-2.577.505	-682.887
anderen Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-182.083	-208.208
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.451.393	-12.760
gegenüber Kunden	140.828	-589.693
verbrieften Verbindlichkeiten	929.473	428.198
anderen Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-50.229	17.256
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-313.149	-309.707
Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	239	609
Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	415.944	422.859
Gezahlte Zinsen	-80.816	-91.296
Außerordentliche Einzahlungen	0	0
Außerordentliche Auszahlungen	0	0
Ertragsteuerzahlungen	-154	-638
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.937.850	-1.755.515
Einzahlungen aus Abgängen des		
Finanzanlagevermögens	50.276	54.600
Sachanlagevermögens	256	3
immateriellen Anlagevermögens	13	26
Auszahlungen für Investitionen in das		
Finanzanlagevermögen	-378	-4.664
Sachanlagevermögen	-8.659	-1.830
immaterielle Anlagevermögen	-12.644	-14.204
Mittelveränderung aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	28.864	33.931
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)	-36.798	48.964
Mittelveränderung aus Ergebnisabführung des Vorjahrs	-61.007	-116.409
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-97.805	-67.445
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Vorperiode	25.578	1.814.607
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.937.850	-1.755.515
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	28.864	33.931
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-97.805	-67.445
Zahlungsmittelbestand zum Ende der Periode	1.894.486	25.578

Anhang

Die Berlin Hyp AG (im Folgenden Berlin Hyp) ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Hauptsitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 56530 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 Handelsgesetzbuches (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 vier Beteiligungen, 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 bestand über den Januar hinweg weiterhin eine längere Phase des harten Lock-Down mit deutlich reduzierten Wirtschaftsaktivitäten und eingeschränkter Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen (u.a. Hotels, Non-Lebensmittel-Einzelhandel, u.v.a.). Damit hat die Verbreitung des Coronavirus erkennbar weiterhin erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Tätigkeit vieler Märkte. Somit hat sich auch die Wahrscheinlichkeit für weitergehende Belastungen der Konjunktur sowie zukünftige negative Folgen auch für die Immobilienwirtschaft deutlich erhöht. Insoweit liegt ein wertbegründendes Ereignis nach dem Bilanzstichtag vor.

Die konkreten Auswirkungen auf die Wirtschaft, einzelne Märkte und Branchen sind derzeit weiterhin noch nicht abschließend abschätzbar.

Die im Lagebericht enthaltenen Prognosen sind in Anbetracht der sich entfaltenden Dynamik von hoher Unsicherheit geprägt. Sofern sich die Auswirkungen des Coronavirus auf die Wirtschaft jedoch in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen und die aktuelle Situation länger anhält oder sich verschärft, könnte dies auch die Immobilienmärkte abweichend von den bisherigen Erwartungen durch Leerstände und Wertverluste bei Gewerbeimmobilien deutlich belasten und damit zu steigenden Risikovorsorgeaufwendungen führen. Ferner könnte sich eine Abnahme des Neugeschäftsvolumens und der Bestände im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft ergeben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen zur Covid-19-Krise zu negativen Auswirkungen auf die geplanten Ergebnisgrößen führen werden. So könnte in einer derartigen Situation die Ergebnisabführung im Jahr 2021 durch steigende Risikovorsorgeaufwendungen und Belastungen im Zinsergebnis auch deutlich unter dem Ergebnis des Jahres 2020 liegen. In diesem Fall würden sich möglicherweise auch die weiteren zentralen Steuerungsgrößen ungünstiger entwickeln als im Prognosebericht dargestellt. Darüber hinaus können sich entsprechende Folgewirkungen für das aufsichtsrechtliche Kapital und die aufsichtsrechtlichen Kennziffern ergeben. Ferner können hieraus Liquiditätsrisiken entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen in der Corona-Krise im Geschäftsjahr 2021 auch Risikosteuerungsgrößen negativ beeinflussen.

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 2020 werden mit Ausnahme der zusätzlichen Bildung eines Covid-19-Management Adjustments im Rahmen der Pauschalwertberichtigung grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss des Vorjahres 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.

Bei der Erfassung von Aufwendungen und Erträgen im Zusammenhang mit der Risikovorsorge wird von dem Wahlrecht auf Vollkompensation Gebrauch gemacht (§ 340f Abs. 3 HGB). Bei uneinbringlichen Forderungen werden Zinsen nicht vereinnahmt.

Die Ermittlung der pauschalierten Einzelwertberichtigung und der Pauschalwertberichtigung erfolgt mittels mathematisch-statistischer Verfahren auf Basis des Expected-Loss-Konzeptes. Zur risikoadäquanten Abbildung bestehender latenter Adressenausfallrisiken im Kreditgeschäft im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurde im Rahmen der Pauschalwertberichtigung ein Covid-19-Management Adjustment in Höhe von 25,6 Mio. € auf valutierte Kredite und in Höhe von 6,4 Mio. € durch die Bildung von Rückstellungen für unwiderrufliche Kreditzusagen gebildet. Durch die vorgenommene Veränderung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein besser den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage.

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 Rücknahmebetrages

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 Anlagebestandes – 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 hoch- beziehungsweise 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 den niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Planmäßige Abschreibungen werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear verteilt vorgenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Verwendung der folgenden Abschreibungszeiträume abgeschrieben:

EDV Anlagen	3 - 5 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 13 Jahre

Die Abschreibungsdauer der unter der Bilanzposition »Immaterielle Anlagewerte« ausgewiesenen Software und Lizenzen liegt bei drei und fünf Jahren. Geleistete Anzahlungen werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Der Abschreibungszeitraum für die Gebäude Budapester Str. 1/Keithstr. 45 wurde bereits 2019 an den im Geschäftsjahr 2020 begonnenen Abriss des Gebäudes angepasst. Das Gebäude ist damit zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben und bilanziell abgegangen.

Fremdkapitalzinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung zur Errichtung des Neubaus in der Budapester Str. 1 werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Auf die Sammelpostenbildung für Geringwertige Wirtschaftsgüter wird seit dem 1. Januar 2018 verzichtet. Bis zu einem Betrag in Höhe von 800 € netto werden diese aus Vereinfachungsgründen sofort aufwandswirksam abgeschrieben.

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 Rückstellung für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsenen Rechtsrisiken betreffend die Kreditbearbeitungsgebühren wurde zum 31. Dezember 2020 vor dem Hintergrund des Verjährungseintritts vollständig aufgelöst. Die Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung basiert auf den Ergebnissen der diesbezüglich abgeschlossenen Betriebsvereinbarung sowie auf operativen Ablaufplänen.

Die Diskontierung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird regelmäßig in Bezug auf Wesentlichkeit überprüft. Wesentliche Einzelposten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253

Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Pensionsrückstellungen sind mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 2,30 Prozent (Vorjahr: 2,71 Prozent) ermittelten Barwert der bereits erdienten Verpflichtungen bemessen. Der Rechnungszins bezieht sich auf den von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2020 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 1,60 Prozent (1,97 Prozent)) beträgt 30,0 Mio. € (Vorjahr: 28,9 Mio. €).

Basis der Bewertung der Pensionsverpflichtungen bildet das Anwartschaftsbarwertverfahren (sog. Projected Unit Credit Method). Dabei wurden als biometrische Rechnungsgrundlage die Heubeck-Richttafeln 2018 G genutzt. Es wird mit einem Gehalts- und Karrieretrend von 2,5 Prozent p.a. kalkuliert, der unterstellte Rententrend liegt je nach Versorgungsordnung zwischen 1,0 Prozent und 2,0 Prozent p.a. Für aktive Vorstände wird mit einem Gehalts- und Karrieretrend von 0,0 Prozent kalkuliert. Die Fluktuation wird in Abhängigkeit vom Alter mit 1,2 Prozent (bis 50 Jahre) bis zu 4,3 Prozent (bis 30 Jahre) berücksichtigt.

Bei einem weiteren Pensionsplan der Bank handelt es sich um eine rückdeckungsakzesessorische Versorgungszusage, deren Höhe sich ausschließlich nach dem beizulegenden Zeitwert einer Rückdeckungsversicherung (Deckungsvermögen i.S. des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) bestimmt, weshalb diese Versorgungszusage bilanziell wie eine wertpapiergebundene Versorgungszusage behandelt wird. Somit ist die entsprechende Rückstellung in Höhe des Zeitwertes des Deckungsvermögens anzusetzen (soweit es einen garantierten Mindestbetrag übersteigt) und mit dem Deckungsvermögen zu saldieren. Es wird mit einem Gehalts- und Rententrend von je 2,0 Prozent p.a. kalkuliert. Der nicht als abführungsgesperrt zu berücksichtigende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 23,5 T€ (0 T€).

Das Deckungsvermögen wird gemäß § 253 Abs. 1 Satz 4 HGB mit dem beizulegenden Zeitwert

bewertet und betrug zum 31. Dezember 2020 1,3 Mio € (1,1 Mio. €) bei Anschaffungskosten in Höhe von 1,3 Mio € (1,1 Mio. €). Die Ermittlung basiert auf den Berechnungsgrundlagen der Beitragskalkulation im Sinne des § 169 Abs. 3 Versicherungsvertragsgesetz.

Da der Erfüllungsbetrag der Verpflichtung aus dieser Zusage dem beizulegenden Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht, saldieren sich Verpflichtung und Deckungsvermögen zu Null.

Der Zinsaufwand aus dieser Zusage entspricht dem Ertrag aus der zugehörigen Rückdeckungsversicherung. Der gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB zu verrechnende Betrag belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 0,3 Mio. € (0,3 Mio. €).

Die Rückstellung für Vorruhestandsverpflichtungen wird mit dem unter Anwendung eines laufzeitabhängigen Diskontierungsfaktors ermittelten Barwert der zukünftigen Bezüge angesetzt. Als biometrische Rechnungsgrundlage dienen die Heubeck-Richttafeln 2018 G. Erfolge aus der Anpassung von Parametern weist die Bank im operativen Ergebnis aus.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

Derivate

Der Ausweis derivativer Finanzinstrumente erfolgt 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 als Forderungen beziehungsweise Verbindlichkeiten in den jeweiligen Posten.

Zur Makrosteuerung des zinstragenden Geschäfts setzt die Bank unter anderem auch Swaptions, Forward Rate Agreements und vereinzelt Kapitalmarktfutures 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 erfolgswirksam erfasst. Die täglichen Marktwertschwankungen der Kapitalmarktfutures werden durch die Zahlungen von »Variation Margins« ausgeglichen, die entweder als »Sonstige Vermögensgegenstände« oder als »Sonstige Verbindlichkeiten« in der Bilanz gezeigt werden. Kreditderivate hat die Bank nicht im Bestand.

Die Marktwerte der Derivate werden anhand von Bewertungsmodellen, die für das jeweilige Investment angemessen sind, auf Basis einer tenorspezifischen Swapzinskurve unter Berücksichtigung von Kontrahentenrisiken ermittelt.

Im Rahmen der IBOR-Reform wurden die Zinssätze für Barsicherheiten von in Euro besicherten Derivaten 2020 von EONIA auf €STR umgestellt (sog. discounting switch). Hierdurch ändert sich der beizulegende Wert von Derivaten, sofern als Diskontierungszinssatz der für die Verzinsung der Barsicherheit gültige Zinssatz verwendet wird. Zum Zeitpunkt der Umstellungen werden die erhaltene bzw. zu leistende Ausgleichszahlung gem. IDW RH FAB 1.020 sofort erfolgswirksam im Zinsergebnis erfasst.

Bewertungseinheiten

Im Rahmen von ökonomischen Sicherungsbeziehungen sichert die Bank Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere, Buchforderungen und -verbindlichkeiten, verbrieftete 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 4,7 Mrd. € (3,4 Mrd. €) per 31. Dezember 2020 designiert. Es werden ausschließlich Bewertungseinheiten auf Mikro-Ebene gebildet. Das heißt, 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 die Beurteilung der Wirksamkeit der Bewertungseinheiten auf Basis der sog. Critical-Term-Match-Methode. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten

abgesicherten Risiken beträgt zum Stichtag 127,2 Mio. € (137,5 Mio. €). Die Bank wendet die Einfrierungsmethode an. Die dem abgesicherten Risiko zugerechneten Wertänderungen werden sich voraussichtlich auf Grund der Übereinstimmung der wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts und dem absichernden Teil des Sicherungsinstruments bis zum Ende der Designation bzw. Laufzeit der Geschäfte wieder ausgleichen. Die Wertänderungen von Grundgeschäften und Sicherungsinstrumenten, die auf nicht gesicherte Risiken entfallen, werden unsaldiert nach den allgemeinen Vorschriften berücksichtigt. Wir verweisen zudem auf den Derivatespiegel.

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.

Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs

Auf der Grundlage des IDW RS BFA 3 n. F. 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. Mit der periodischen (GuV-orientierten) und der statischen (barwertigen) Betrachtungsweise stehen derzeit zwei gleichwertige Methoden zur Ermittlung der Drohverlustrückstellung zur Verfügung. Die Bank wendet

die barwertige Methode an. Hierbei werden die zinsinduzierten Barwerte unter Berücksichtigung der Risiko-, Bestandsverwaltungs- und fiktiven Refinanzierungskosten den Buchwerten gegenübergestellt. Es ergab sich kein Bedarf zur Bildung einer Drohverlustrückstellung gemäß § 340a HGB.

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 der EZB. Die Umrechnung von Devisenswaps, die zur Absicherung zinstragender Bilanzpositionen in Fremdwährung dienen, erfolgt mit dem gespaltenen Terminkurs, wobei der Swapsatz über die Laufzeit abgegrenzt und anteilig im Zinsergebnis vereinnahmt wird. Die wechsellkursbedingten Effekte aus der Währungsumrechnung werden saldiert entweder im Posten »Sonstige betriebliche Erträge« oder im Posten »Sonstige betriebliche Aufwendungen« ausgewiesen.

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

Zinsüberschuss

Zinsüberschuss in T€	2020	2019
Zinserträge aus		
Hypothekendarlehen	397.354	391.185
Kommunaldarlehen	-601	-587
Anderen Forderungen abzgl. negativer Zinsen	1.944 -10.327	1.340 -5.815
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	-5.942	-2.665
	382.429	383.458
Zinsaufwendungen für		
Einlagen und Namenspfandbriefe abzgl. positiver Zinsen	1.184 -31.816	5.538 -18.109
Verbriefte Verbindlichkeiten	-24.081	-14.628
Nachrangige Verbindlichkeiten	4.320	5.584
Andere Verbindlichkeiten	119.672	95.367
	69.280	73.751
Zinsüberschuss	313.148	309.706

Der Zinsüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € auf 313,1 Mio. € erhöht. Der Anstieg beruht neben einem höheren durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand auf den günstigen Refinanzierungsbedingungen durch die Teilnahme an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der Deutschen Bundesbank (TLTRO-III).

Die Zinsaufwendungen aus Anderen Verbindlichkeiten resultieren aus dem negativen Zinsergebnis der Derivate der Makrosteuerung in Höhe von 119,7 Mio. € (95,4 Mio. €), das vor dem Hintergrund des in 2020 erneut gesunkenen Zinsniveaus deutlich gestiegen ist. Hierin

enthalten sind Aufwendungen für Close Outs zur Kompensation der in den Zinserträgen aus Hypothekendarlehen vereinnahmten Vorfalligkeitsentgelte.

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.

Andere Verwaltungsaufwendungen

Andere Verwaltungsaufwendungen in T€	2020	2019
IT-Aufwendungen	18.927	15.142
Dienstleistungen Dritter	16.454	18.963
Bankenabgabe	13.388	12.040
Gebäude- und Raumkosten	7.261	5.182
Konzernleistungsverrechnung	5.738	5.940
Geschäftsbetriebskosten	3.123	3.696
Personalabhängige Sachkosten	2.627	3.658
Werbung und Marketing	1.566	2.221
Betriebs- und Geschäftsausstattung	991	715
	70.076	67.558

Honorare Abschlussprüfer

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlin Hyp AG geprüft. Prüfungsintegriert erfolgte die Prüfung eines Konzernberichtspaketes. Darüber hinaus wurden Prüfungen nach § 89 Abs. 1 WpHG und § 16j FinDAG, eine Prüfung nach ISAE 3000 zur Nutzung von Kreditforderungen zur Besicherung von Zentralbankkrediten, eine Prüfung nach ISAE 3000 im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Erklärung, vereinbarte Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 im Zusammenhang mit der Bankenabgabe, Prüfungen gemäß §§ 45, 46 der Rahmensatzung für das Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe, die Erteilung eines Comfort Letters nach IDW PS 910 sowie Qualitätssicherungen im Zusammenhang mit rechnungslegungsbezogenen und einer regulatorischen Fragestellung sowie einzelner steuerlicher Fragestellungen durchgeführt.

Die Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB werden unter Verweis auf die Einbeziehung der Bank in den Konzernabschluss der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG nicht vorgenommen. Die bei der Berlin Hyp AG angefallenen Honorare des Abschlussprüfers werden in der entsprechenden Angabe im Konzernabschluss berücksichtigt.

Sonstiges betriebliches Ergebnis

Im sonstigen betrieblichen Ergebnis, bestehend aus den Posten »Sonstige betriebliche Aufwendungen« und »Sonstige betriebliche Erträge«, sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen in Höhe von 3,2 Mio. € (2,1 Mio. €) in Verbindung mit der strategischen Ressourcenplanung (2,9 Mio. €) sowie für den Rückbau des Bankgebäudes (0,3 Mio. €) enthalten. Weiterhin werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis Erträge aus der Auflösung sonstiger Rück-

stellungen in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. € (7,6 Mio. €) berücksichtigt. Hiervon entfallen 4,3 Mio. € auf die Auflösung der Rückstellung für Rechtsrisiken betreffend die Kreditbearbeitungsgebühren, 1,0 Mio. € auf die Auflösung der Rückstellung für Kundenansprüche bei Widerruf von Darlehensverträgen – und Erträge aus der Fremdwährungsbewertung von 0,4 Mio. € (-0,4 Mio. €). Von den in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 6,2 Mio. € (6,9 Mio. €) entfallen 5,0 Mio. € (5,1 Mio. €) auf die Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 1,2 Mio. € auf die Aufzinsung der Rückstellungen für die strategische Ressourcenplanung.

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 aus Risikovorsorge setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2020	2019
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	81.404	7.489
Risikovorsorge im Wertpapiergeschäft	-19.803	-9.667
	61.601	-2.178

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Die Risikovorsorge für das Kreditgeschäft entwickelte sich wie folgt:

in T€	Direktabschreibung und Kursverluste	Adressenrisiko				GuV-wirksam		
		EWB	PWB sonst. RV	RST	Gesamt	Gesamt		
	2020	2020	2020	2020	2020	2019	2020	2019
Stand Geschäftsjahresanfang		83.530	128.626	7.291	219.447	207.359		
Saldo aus Zuführungen und Auflösungen		-10.942	92.244	5.356	86.658	12.251	86.658	12.251
Verbrauch		-2.748		0	-2.748	-536		
Direktabschreibungen	294						294	218
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kursgewinne	-5.547						-5.547	-4.980
Fremdwährungseffekte		-410	0	0	-410	373		
Stand Geschäftsjahresende	-5.253	69.430	220.870	12.647	302.947	219.447	81.404	7.489

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurde im Rahmen der Pauschalwertberichtigung ein Covid-19 Management Adjustment in Höhe von 25,6 Mio. € und im Rahmen der Rückstellungen in Höhe von 6,4 Mio. € berücksichtigt.

Dritten gegenüber erbrachte Dienstleistungen

Für Dritte erbrachte Dienstleistungen beinhalten unter anderem die Erstellung von Objektgutachten im Rahmen von Immobilienbewertungen.

Sonstige Angaben

Der Jahresüberschuss enthält einen Saldo aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen in Höhe von 10,3 Mio. € (9,3 Mio. €), der hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 6,5 Mio. € (7,6 Mio. €) – hiervon entfallen 5,3 Mio. € auf die Auflösung von Rückstellungen für Rechtsrisiken betreffend die Kreditbearbeitungsgebühren

– sowie Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen in Höhe von 4,2 Mio. € (2,3 Mio. €) umfasst.

Bilanz

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 160,0 Mio. € (210,0 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 87,4 Mio. € (87,9 Mio. €) liegt, beträgt 90,8 Mio. € (90,8 Mio. €). Auf Basis der Bonitäten wurde die Wertminderung als nicht dauerhaft beurteilt und insofern eine Abschreibung unterlassen. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus Zinsswaps berücksichtigt, die mit den Wertpapieren eine Bewertungseinheit bilden. Den latenten Ausfallrisiken bei den Wertpapieren des Anlagevermögens hat die Bank in Form pauschaler Wertkorrekturen Rechnung getragen.

Börsenfähige Wertpapiere in T€

Schuldverschreibungen und andere
festverzinsliche Wertpapiere

	Börsennotiert 31.12.2020	Börsennotiert 31.12.2019	Nicht börsennotiert 31.12.2020	Nicht börsennotiert 31.12.2019
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	6.223.174	3.698.666	0	0

Sicherheitsleistungen für eigene Verbindlichkeiten

Im Rahmen des Europäischen Systems der Zentralbanken (ESZB) wurden an die Deutsche Bundesbank Wertpapiere im Nominalwert von 8.381,5 Mio. € (2.628,3 Mio. €) sowie Kreditforderungen in Höhe von 625,0 Mio. € (0,0 Mio. €)

als Sicherheiten verpfändet. Das Volumen der damit im Zusammenhang stehenden Offener Marktgeschäfte beträgt zum Bilanzstichtag 8.500,0 Mio. € (1.500,0 Mio. €). Zum Bilanzstichtag waren keine Schuldverschreibungen in Pension gegeben (Vorjahr: 906,5 Mio. €).

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

Gesellschaft	Kapitalanteil insgesamt %	Stimmrechte %	Eigenkapital	Ergebnis	vom 31.12.2020 abweichender Jahresabschluss
Verbundene Unternehmen					
Berlin Hyp Immobilien GmbH, Berlin	100	100	185 T€	145 T€	31.12.2019
Beteiligungen					
OnSite ImmoAgent GmbH, Berlin	49,00	49,00	809 T€	-450 T€	31.12.2019
PropTech 1 Fund I GmbH & Co. KG, Berlin	13,57	13,57	10.970 T€	-506 T€	31.12.2019
BrickVest Ltd., London*	13,75	13,83	1.921 T€	-1.947 T€	31.12.2017
21st Real Estate GmbH, Berlin	5,35	5,35	3.658 T€	-3.312 T€	31.12.2019

* Die Gesellschaft steht seit dem 7. November 2019 unter britischer Insolvenzverwaltung.

Immaterielle Anlagewerte

In dieser Position werden ausschließlich von der Bank genutzte Software und Lizenzen sowie in diesem Zusammenhang stehende geleistete Anzahlungen ausgewiesen.

Entwicklung des Anlagevermögens**Anlagenspiegel**

in T€	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1.1.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.12.2020	kum. Abschreibungen 1.1.2020	Zuschreibungen	Abschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kum. Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
Immaterielle Anlagewerte													
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	51.528	3.830	596	17.209	71.971	41.976	0	6.194	595	0	47.574	24.396	9.552
d) Geleistete Anzahlungen	21.236	8.813	22	-17.209	12.818	11	0	0	11	0	0	12.818	21.225
Summe Immaterielle Anlagewerte	72.763	12.644	619	0	84.789	41.987	0	6.194	606	0	47.575	37.214	30.777
Sachanlagen													
a) Eigengenutzte Grund- stücke und Gebäude	62.857	2.089	25.830	0	39.115	18.714	0	11.975	25.830	0	4.859	34.256	44.143
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen im Bau	15.655	6.571	3.818	0	18.408	10.486	0	2.924	3.283	0	10.127	8.281	5.169
Summe Sachanlagen	78.512	8.659	29.648	0	57.523	29.200	0	14.899	29.113	0	14.986	42.537	49.312
Summe Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	151.276	21.303	30.267	0	142.312	71.187	0	21.093	29.719	0	62.561	79.751	80.089

	Buchwert 1.1.2020	Veränderungen*	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
Anleihen und Schuldverschreibungen	205.792	-49.981	155.811	205.792
Beteiligungen	5.716	-2.520	3.196	5.716
Anteile an verbundenen Unternehmen	26	0	26	26

* Zusammenfassung gemäß § 34 Abs. 3 RechKredV

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Sicherheitenleistungen in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 609,7 Mio. € (396,9 Mio. €), gezahlte Optionsprämien in Höhe von 5,9 Mio. € (5,5 Mio. €) sowie unrealisierte Gewinne aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften in Höhe von 6,4 Mio. € (5,7 Mio. €).

Sonstige Verbindlichkeiten

Es werden unter anderem Verbindlichkeiten aus erhaltenen Sicherheiten in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 323,2 Mio. € (360,9 Mio. €), erhaltene Optionsprämien in Höhe von 6,9 Mio. € (8,3 Mio. €) sowie der an die Landesbank Berlin Holding AG, Berlin, abzuführende Gewinn in Höhe von 23,4 Mio. € (61,0 Mio. €) ausgewiesen.

Andere Rückstellungen

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen im Personalbereich	27.162	22.418
Rückstellungen für Prozesskostenrisiken	1.735	2.572
Übrige	47.354	48.754
Gesamt	76.251	73.744

In den übrigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für die strategische Ressourcenplanung in Höhe von 28,6 Mio. € (32,4 Mio. €) sowie Rückstellungen für das Kreditgeschäft in Höhe von 12,6 Mio. € (7,3 Mio. €) enthalten.

Nachrangige Verbindlichkeiten

Die nachrangigen Verbindlichkeiten werden mit Nominalzinssätzen zwischen 2,55 Prozent und 4,23 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 2024 bis 2034. Aus dem Bestand von 227,5 Mio. € (318,2 Mio. €) erfüllen 186,1 Mio. € (217,3 Mio. €) die Anforderungen gemäß CRR zur Anerkennung als anrechenbare Eigenmittel.

Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Zinsaufwand in Höhe von 4,3 Mio. € (5,6 Mio. €).

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

Nennbetrag T€	Zinssatz p. a. %	Rückzahlung am
99.500	4,12	04.03.2024
28.000	3,00	16.10.2034

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 2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu 205,8 Mio. € (Genehmigtes Kapital 2020) zu erhöhen.

Fristengliederung nach Restlaufzeit in T€	31.12.2020	31.12.2019
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	4.801	5.533
b) bis drei Monate	106.746	131.391
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	124.912
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
e) mehr als fünf Jahre	0	0
insgesamt	111.547	261.836
Forderungen an Kunden		
a) bis drei Monate	237.743	504.441
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	1.454.686	1.394.863
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.485.486	7.047.560
d) mehr als fünf Jahre	14.204.945	13.456.414
insgesamt	24.382.860	22.403.278
darunter: Forderungen mit unbestimmter Laufzeit	0	679
Anleihen und Schuldverschreibungen - im Folgejahr werden fällig	674.463	174.560
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	0	103.370
b) bis drei Monate	306.392	1.726.255
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	284.001	138.177
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.651.905	1.786.918
e) mehr als fünf Jahre	215.436	271.828
insgesamt	9.457.734	4.026.548
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	303.296	360.693
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	287.549	379.632
b) bis drei Monate	278.151	295.910
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	793.500	281.200
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	464.875	606.262
e) mehr als fünf Jahre	2.652.411	2.761.616
insgesamt	4.476.486	4.324.620
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	1.449.531	1.531.624
Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) bis drei Monate	555.102	646.455
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.558.500	1.136.096
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	8.705.958	8.905.000
d) mehr als fünf Jahre	5.261.220	5.465.000
insgesamt	17.080.780	16.152.551
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	3.150.570	3.430.699
davon im Folgejahr fällig	3.113.602	1.782.551

* Es handelt sich um Schuldtitel im Sinne von § 46 f Abs. 6 Satz 1 KWG in der Fassung vom 10. Juli 2018.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Verbundene Unternehmen		
Forderungen an Kreditinstitute	4.157	4.487
Forderungen an Kunden	32.239	0
Sonstige Vermögensgegenstände	24	31
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	10.311
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	528	580
Verbriefte Verbindlichkeiten	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.404	65.962
Nachrangige Verbindlichkeiten	0	60.011

Rechnungsabgrenzungsposten
in T€

	31.12.2020	31.12.2019
In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:		
Disagio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	34.960	44.218
Agio aus dem Darlehensgeschäft	9.786	13.887
Sonstiges	57.720	77.409
	102.467	135.514
In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:		
Agio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	35.263	24.057
Damnum aus dem Darlehensgeschäft	364	593
Sonstiges	78.836	97.334
	114.462	121.984

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ abgegrenzte Upfront-Payments sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 46,3 Mio. € (62,1 Mio. €) enthalten, die aus der Übertragung von Kundenderivaten von der Landesbank Berlin AG, Berlin, auf die Berlin Hyp aus dem

Jahr 2015 resultieren (Portfoliotransfer). In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ insbesondere die abgegrenzten Upfront-Payments sowie Prämienzahlungen aus den spiegelbildlich zu den Kundenderivaten abgeschlossenen Sicherungsderivaten enthalten.

Fremdwährungsvolumina
in T€

	31.12.2020	31.12.2019
Vermögensgegenstände	206.433	335.655
Verbindlichkeiten	212.283	461.564
Unwiderrufliche Kreditzusagen	0	0

Kursrisiken werden überwiegend durch Termingelder, Devisentermingeschäfte und Währungsswaps neutralisiert.

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 3.006,0 Mio. € (2.958,7 Mio. €). Eventualverpflichtungen bestehen aus der Übernahme von Bürgschaften für ganz überwiegend grundpfandrechtl. besicherte Darlehen in Höhe von 184,0 Mio. € (258,9 Mio. €). Erkennbaren Risiken wurde bereits durch Rückstellungen Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund der Bonitäten und der Besicherung sind keine akuten Ausfallrisiken in den Eventualverbindlichkeiten erkennbar.

Die Berlin Hyp hat Miet- und Leasingverträge für bankbetrieblich genutzte Gebäude sowie den Fuhrpark und bestimmte Betriebs- und Geschäftsausstattungen abgeschlossen. Wesentliche Risiken mit einer Auswirkung auf die Beurteilung der Finanzlage der Bank resul-

tieren aus diesen Verträgen nicht. Sämtliche durch die Bank in dieser Form abgeschlossenen Verträge bewegen sich auch unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Neubau des Hauptgebäudes stehenden höheren Mietkosten für Interimsbüros sowohl einzeln als auch in Summe im geschäftsüblichen Rahmen.

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.

Derivate per 31.12.2020

Derivatespiegel in Mio. €	Nominalbetrag/Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Markt- werte	Summe positiver Markt- werte	Summe negativer Buch- werte (Passiva)	Bilanz- positionen (Passiva)	Summe positiver Buch- werte (Aktiva)	Bilanz- positionen (Aktiva)
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre							
Zinsbezogene Geschäfte										
Zinsswaps davon in Bewer- tungseinheiten	2.642 246	16.733 1.344	19.973 3.064	39.348 4.654	-1.181 -212	1.234 3	-62 0	P6	56 0	A15
Swaptions	1.200	500	200	1.900	-3	3	-7	P5	6	A14
Wertpapierfuture	30	0	0	30	-53	0	0		0	
Caps	242	1.985	181	2.408	-1	0	-4	P6	2	A15
Floors	1.000	3.892	177	5.069	-14	1	-5	P6	0	A15
	5.114	23.110	20.531	48.755	-1.252	1.238	-78		64	
Währungsbezogene Geschäfte										
Devisentermingeschäfte	168	0	0	168	-3	0	-3	A14	0	A14
Zins-/Währungsswaps	47	67	116	230	0	10	0	A14	10	A14
	215	67	116	398	-3	10	-3		10	
Gesamt	5.329	23.177	20.647	49.153	-1.255	1.248	-81		74	

Derivate per 31.12.2019

Derivatespiegel in Mio. €	Nominalbetrag/ Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Markt- werte	Summe positiver Markt- werte	Summe negativer Buch- werte (Passiva)	Bilanz- positionen (Passiva)	Summe positiver Buch- werte (Aktiva)	Bilanz- positionen (Aktiva)
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre							
Zinsbezogene Geschäfte										
Zinsswaps davon in Bewer- tungseinheiten	3.705 86	23.958 1.328	24.177 2.051	51.840 3.465	-1.120 -168	1.323 8	-79 0	P6	74 0	A15
Swaptions	1.275	1.500	0	2.775	-10	8	-8	P5	5	A14
Caps	491	1.577	150	2.218	-1	1	-4	P6	3	A15
Floors	1.000	4.123	627	5.750	-7	1	-4	P6	1	A15
	6.471	31.158	24.954	62.583	-1.138	1.333	-95		83	
Währungsbezogene Geschäfte										
Devisentermingeschäfte	495	0	0	495	-5	0	-5	A14	0	
Zins-/Währungsswaps	0	199	0	199	0	11	0		11	A14
	495	199	0	694	-5	11	-5		11	
Gesamt	6.966	31.357	24.954	63.277	-1.143	1.344	-100		94	

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 31. Dezember 2020 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 Collateral-Vereinbarungen 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 zugrundeliegenden Krediten gestellten Grundschulden auch für das Derivategeschäft als Sicherheit.

Zahl der Mitarbeiter

Jahresdurchschnitt	Männlich	Weiblich	2020 Gesamt	2019 Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	274	177	451	450
Teilzeitbeschäftigte	23	121	144	144
Auszubildende/BA-Studierende	4	1	5	7
Gesamt	301	299	600	601

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 besteht 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
(bis 31.12.2020)

Alexander Stuwe, Vorstand Marktfolge
(seit 01.07.2020)

Generalbevollmächtigte

Alexander Stuwe, Bis zum Wirksamwerden seiner Vorstandsbestellung zum 01.07.2020 war Herr Stuwe Generalbevollmächtigter.

Aufsichtsrat

Helmut Schleweis

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

Jana Pabst

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

Joachim Fechteler

- Bankangestellter (bis 31.12.2019)
- Arbeitnehmervertreter

Bernd Fröhlich

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Mainfranken Würzburg

Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- und Giroverbands Hessen-Thüringen

Artur Grzesiek (bis 27.05.2020)

- ehem. Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse KölnBonn

Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig

Thomas Mang

- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen

Thomas Meister

- Bankangestellter
- Arbeitnehmervertreter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

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
- Arbeitnehmervertreterin

Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Walter Strohmaier

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

Ulrich Voigt (ab 27.05.2020)

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse KölnBonn

René Wulff

- Bankangestellter (bis 31.08.2019)
- Arbeitnehmervertreter

Kredite an die Organmitglieder

Gegenüber Organmitgliedern bestanden wie im Vorjahr keine Darlehensforderungen.

Bezüge der Organmitglieder

Vergütung für den Vorstand

Angaben zu Gesamtbezügen (in T€)	2020 Gesamt	2019 Gesamt
Vorstand	1.347	3.794
davon für Versorgungsverpflichtungen im Geschäftsjahr aufgewandt oder zurückgestellt	-307*	1.790
Frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene	3.121	2.817
Barwert der Versorgungsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene (in T€)	42.550	37.525
davon zurückgestellt	42.550	37.525

* Der negative Wert im Geschäftsjahr 2020 beruht auf personellen Veränderungen im Vorstand und der damit verbundenen Anpassung der Rückstellung für Versorgungsverpflichtungen

Vergütung für den Aufsichtsrat

Die für das Geschäftsjahr 2020 an die Mitglieder des Aufsichtsrats zu zahlende Vergütung beträgt einschließlich ihrer Ausschusstätigkeit 369 T€ (370 T€) inkl. Umsatzsteuer.

Wesentliche Mandate der Vorstandsmitglieder

Sascha Klaus

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin
- Mitglied des Vorstands des vdp – Verband Deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Gero Bergmann (bis 31.12.2020)

- Keine angabepflichtigen Mandate

Alexander Stuwe (seit 01.07.2020)

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG, Berlin

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 2020 nicht.

Deckungsrechnung	31.12.2020	31.12.2019
in Mio. €		
A. Hypothekendarlehen		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Hypothekendarlehen	0,0	0,0
2. Forderungen an Kunden		
Hypothekendarlehen	14.468,2	13.578,7
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	0,0	0,0
Summe	14.468,2	13.578,7
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	655,0	125,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	73,0	536,5
Summe	728,0	661,5
Deckungswerte insgesamt	15.196,2	14.240,2
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	14.838,7	13.784,5
Überdeckung	357,5	455,7
B. Öffentliche Pfandbriefe		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	0,0	0,0
b) Kommunalkredite	0,0	0,0
2. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	14,5	16,8
b) Kommunalkredite	251,8	408,0
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	9,0	15,0
Summe	275,3	439,8
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0,0	26,5
Summe	0,0	26,5
Deckungswerte insgesamt	275,3	466,3
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	260,0	452,0
Überdeckung	15,2	14,3

Angaben gemäß § 28 Pfandbriefgesetz

§ 28 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 PfandBG

Beträge in Mio. €

a) Umlaufende Hypothekendarlehen und dafür verwendete Deckungswerte

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Hypothekendarlehen	14.838,7	13.784,5	16.097,7	14.803,7	17.045,5	15.667,3
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	15.196,2	14.240,2	16.713,9	15.576,2	17.475,3	16.278,9
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	357,5	455,7	616,1	772,5	429,8	611,7
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	357,5	455,7	616,1	772,5	-	-

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

zu a) Laufzeitstruktur (Restlaufzeit)

	Hypothekendarlehen		Deckungsmasse	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Bis 6 Monate	564,5	275,5	1.263,1	705,6
Mehr als 6 Monate bis 12 Monate	1.995,8	947,0	533,8	680,6
Mehr als 12 Monate bis 18 Monate	565,0	564,0	581,1	452,1
Mehr als 18 Monate bis 2 Jahre	1.549,7	2.005,0	687,7	506,9
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	2.088,3	2.391,0	1.773,7	1.392,3
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	1.673,0	2.091,0	2.067,4	1.889,6
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	2.191,0	1.673,0	1.156,0	1.930,8
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	3.485,0	2.982,0	6.574,6	5.990,8
Über 10 Jahre	726,4	855,9	558,8	691,4

b) Umlaufende Öffentliche Darlehen und dafür verwendete Deckungswerte

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Öffentliche Darlehen	260,0	452,0	339,4	543,1	320,8	521,5
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckungsmasse	275,3	466,3	426,5	668,6	383,7	608,7
Davon: Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	15,2	14,3	87,1	125,5	62,9	87,3
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	15,2	14,3	87,1	125,5	-	-

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

**zu b) Laufzeitstruktur
(Restlaufzeit)**

	Öffentliche Pfandbriefe		Deckungsmasse	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Bis 6 Monate	25,0	190,0	2,3	10,0
Mehr als 6 Monate bis 12 Monate	25,0	0,0	1,1	0,5
Mehr als 12 Monate bis 18 Monate	10,0	25,0	0,4	2,3
Mehr als 18 Monate bis 2 Jahre	0,0	25,0	0,3	9,1
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	9,0	10,0	0,7	0,7
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	10,0	9,0	0,8	61,2
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	35,0	10,0	3,6	0,8
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	96,0	133,0	106,9	186,6
Über 10 Jahre	50,0	50,0	159,1	195,2

§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 bis 11 PfandBG

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

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

	Ausgleichsforderungen gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 PfandBG	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 1
Nr. 5 PfandBG
(Hypothekendarlehen)**

	Forderungen i.S. des § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG		davon: gedeckte Schuldverschreibungen i.S. des Artikels 129 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deutschland	679,0	256,0	0,0	60,0
Finnland	0,0	10,0	0,0	0,0
Kanada	49,0	117,0	0,0	88,0
Norwegen	0,0	15,0	0,0	0,0
Schweden	0,0	16,5	0,0	16,5
Summe	728,0	414,5	0,0	164,5

**§ 28 Abs. 1 Nr. 6 PfandBG
(Hypothekendarlehen)**

	Forderungen i.S. des § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG	
	31.12.2020	31.12.2019
Deutschland	0,0	193,0
Österreich	0,0	30,0
Polen	0,0	24,0
Summe	0,0	247,0

**§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 bis 6 PfandBG
(Hypothekendarlehen)**

	Gesamtbetrag Weitere Deckungswerte für Hypothekendarlehen	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	728,0	661,5

Beträge in Mio. €

§ 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	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

§ 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Deutschland	0,0	8,0	0,0	0,0
Dänemark	0,0	2,5	0,0	0,0
Kanada	0,0	16,0	0,0	0,0
Summe	0,0	26,5	0,0	0,0

§ 28 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 PfandBG (Öffentliche Pfandbriefe)	Gesamtbetrag Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfandbriefe	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	26,5

§ 28 Abs. 1 Nrn. 7 bis 11 PfandBG
**Sonstige Angaben zum Deckungsstock
 und zum Pfandbriefumlauf**

§ 28 Abs. 1 Nr. 7 PfandBG (Hypothekenpfandbriefe)	Gesamtbetrag der Forderungen, die die Grenzen des § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG (bzgl. Hypothekenpfandbriefe)	Gesamtbetrag der Forderungen, die oberhalb der Prozentwerte nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG liegen	
	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

Gesamtbetrag der Forderungen,
die oberhalb der Prozentwerte nach
§ 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG liegen

	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 1
Nr. 9 PfandBG
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

Prozentualer Anteil der
festverzinslichen Deckungswerte
an der Deckungsmasse

Prozentualer Anteil der
festverzinslichen Darlehen
an den zu deckenden Verbindlichkeiten

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
In Prozent	73,4	69,3	80,4	85,3

**§ 28 Abs. 1 Nr. 10 PfandBG
(bzgl. Hypothekendarlehen)**

Nettobarwert nach § 6 Darlehen-
Barwertverordnung je Fremdwährung

	31.12.2020	31.12.2019
CHF	39,9	39,2
GBP	104,5	207,0

**§ 28 Abs. 1
Nr. 11 PfandBG**

Für die Hypothekendeckung:
volumengewichteter Durchschnitt der
seit der Kreditvergabe verstrichenen
Laufzeit

	31.12.2020	31.12.2019
In Jahren	3,8	4,0

**§ 28 Abs. 1 Nr. 8 PfandBG
(bzgl. übliche Darlehen)**

Gesamtbetrag der Forderungen,
die oberhalb der Prozentwerte nach
§ 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG liegen

	31.12.2020	31.12.2019
Summe	0,0	0,0

**§ 28 Abs. 1
Nr. 9 PfandBG
(bzgl. übliche Darlehen)**

Prozentualer Anteil der
festverzinslichen Deckungswerte
an der Deckungsmasse

Prozentualer Anteil der
festverzinslichen Darlehen
an den zu deckenden Verbindlichkeiten

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
In Prozent	100,0	100,0	100,0	100,0

Beträge in Mio. €

**§ 28 Abs. 1 Nr. 10 PfandBG
(Öffentliche Pfandbriefe)**

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-
Barwertverordnung je Fremdwährung

	31.12.2020	31.12.2019
---	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***

Deckungshypothesen	31.12.2020	31.12.2019
Bis einschl. 300.000 €	33,5	42,9
Mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	98,9	109,7
Mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.427,1	2.463,5
Mehr als 10 Mio. €	11.908,8	10.962,6
Summe	14.468,2	13.578,7

**§ 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		19,1		18,4
Ein- und Zweifamilienhäuser		88,3		89,4
Mehrfamilienhäuser		4.435,3		4.096,9
Bürogebäude	5.452,4		4.921,5	
Handelsgebäude	2.982,6		2.905,4	
Industriegebäude	134,8		123,6	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	1.252,6		1.281,6	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	96,6	0,0	108,6	0,0
Bauplätze	2,2	4,3	27,0	6,4
Summe	9.921,2	4.547,0	9.367,7	4.211,1

* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 19 Abs. 1 PfandBG.

Belgien

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	137,1		152,6	
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	137,1	0,0	152,6	0,0

Bundesrepublik Deutschland

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		18,9		18,1
Ein- und Zweifamilienhäuser		10,6		11,8
Mehrfamilienhäuser		4.170,8		3.896,0
Bürogebäude	2.661,3		2.276,3	
Handelsgebäude	1.812,2		1.836,4	
Industriegebäude	105,9		94,7	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	925,2		954,5	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	96,6	0,0	108,6	0,0
Bauplätze	2,2	4,3	27,0	6,4
Summe	5.603,3	4.204,6	5.297,4	3.932,3

Frankreich

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	918,1		818,8	
Handelsgebäude	361,6		295,6	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	53,4		54,5	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.333,1	0,0	1.168,9	0,0

* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 19 Abs. 1 PfandBG.

Beträge in Mio. €

Großbritannien	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	68,9		166,1	
Handelsgebäude	31,4		33,1	
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	100,3	0,0	199,2	0,0

Niederlande	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,2		0,2
Ein- und Zweifamilienhäuser		77,7		77,7
Mehrfamilienhäuser		264,5		200,9
Bürogebäude	1.023,4		909,6	
Handelsgebäude	430,0		361,9	
Industriegebäude	28,9		28,9	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	207,0		205,5	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	1.689,3	342,4	1.506,0	278,8

Polen	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	467,8		422,4	
Handelsgebäude	260,6		291,0	
Industriegebäude	0,0		0,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	67,1		67,1	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	795,4	0,0	780,5	0,0

Tschechische Republik

	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,0		0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser		0,0		0,0
Mehrfamilienhäuser		0,0		0,0
Bürogebäude	175,7		175,7	
Handelsgebäude	87,0		87,3	
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	262,7	0,0	263,0	0,0

§ 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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Bundesrepublik Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0

§ 28 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf

	Werte in Prozent	
	31.12.2020	31.12.2019
Durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf (bezogen auf die jeweiligen Beleihungswerte)	56,2	56,0

§ 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. €

	31.12.2020	31.12.2019
Deckungswerte		
Bis einschl. 10 Mio. €	11,1	2,2
Mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	264,2	336,5
Mehr als 100 Mio. €	0,0	101,1
Summe	275,3	439,8

Beträge in Mio. €

§ 28 Abs. 3 Nr. 2 PfandBG
Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen
verwendete Forderungen nach Staaten und Art
der Schuldner bzw. gewährleistenden Stellen*

Deckungswerte – gesamt

	31.12.2020		31.12.2019	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	59,0	0,0	65,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	201,1	14,9	357,3	17,3
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,3	0,0	0,3
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	275,3		439,8	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0		0,0	

Bundesrepublik Deutschland

	31.12.2020		31.12.2019	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	0,0	0,0	0,0	0,0
Regionale Gebietskörperschaften	201,1	14,9	357,3	17,3
Örtliche Gebietskörperschaften	0,0	0,3	0,0	0,3
Sonstige	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	216,3		374,9	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0		0,0	

Österreich

	31.12.2020		31.12.2019	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaaten	59,0	0,0	65,0	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
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	59,0		65,0	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	0,0		0,0	

* Ohne weitere Deckungswerte gem. § 20 Abs. 2 PfandBG.

§ 28 Abs. 3 Nr. 3 PfandBG**Rückständige Leistungen auf zur Deckung von
Öffentlichen Pfandbriefen verwendete Forderungen**

	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen		Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
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
Summe	0,0	0,0	0,0	0,0

§ 28 Abs. 2 Nr. 4 PfandBG**§ 28 Abs. 2 Nr. 4 a bis c PfandBG****Angaben zu Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungs-
verfahren sowie Zinsrückständen auf Hypothekendarlehen**

Anzahl	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4a Anhängige Zwangsversteigerungen	1	0	2	1
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. €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4c Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	0,0	0,0	0,0	0,0

Berlin, den 23. Februar 2021



Sascha Klaus



Alexander Stuwe

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berlin Hyp AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts.

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 Art. 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art. 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 2020 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.

Angemessenheit der gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen an Kunden aus gewerblichen Immobilienfinanzierungen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Berlin Hyp AG verweisen wir auf die Angaben im Anhang, Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Die Gesellschaft weist unter den Forderungen an Kunden unter anderem Hypothekendarlehen in Höhe von EUR 23,9 Mrd aus, die gewerbliche Immobilienfinanzierungen betreffen und den Schwerpunkt der Kreditvergabe der Gesellschaft darstellen.

Die Ermittlung der Höhe der Einzelwertberichtigungen auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen ist ermessensbehaftet und erfordert Schätzungen über erwartete Höhe und Zeitpunkte der Zahlungen des Kreditnehmers sowie aus der Verwertung der gestellten Kreditsicherheiten. Die Zahlungsströme werden unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung von wesentlichen wertbestimmenden Annahmen und Parametern geschätzt. Hierzu zählen insbesondere die künftige Entwicklung der Mieterlöse der finanzierten Objekte sowie die voraussichtlich erzielbaren Sicherheitenwerte. Diese Schätzungen sind mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet, die durch die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie noch verstärkt werden können.

Fehlerhafte Annahmen über Höhe und Zeitpunkte der Zahlungen des Kreditnehmers und aus der Sicherheitenverwertung führen dazu, dass die Forderungen unzutreffend bewertet sind und somit den Adressenausfallrisiken nicht in angemessener Höhe Rechnung getragen wird. Vor diesem Hintergrund war es für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, dass Einzelwertberichtigungen in notwendigem und ausreichendem Umfang gebildet wurden und bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen sachgerechte Annahmen über die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers und über die Höhe der Sicherheitenverwertungserlöse getroffen wurden.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte Prüfungshandlungen als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt.

In einem ersten Schritt haben wir uns einen vertieften Einblick in die Entwicklung des Kreditportfolios und die damit verbundenen adressenausfallbezogenen Risiken verschafft. Zur Identifizierung besonderer Risikomerkmale haben wir IT-gestützte Analysen auf Basis des gesamten Kreditportfolios durchgeführt und dieses unter anderem nach den verschiedenen Produktarten und im Hinblick auf das Vorhandensein von Frühwarnindikatoren, welche auf ein erhöhtes Ausfallrisiko hindeuten, analysiert.

Im Rahmen der kontrollbasierten Prüfungshandlungen haben wir Befragungen durchgeführt, Einsicht in die Verfahrens- und Prozessdokumentation genommen und das Design, die Implementierung und Wirksamkeit von relevanten Kontrollen beurteilt, die die Berlin Hyp AG zur Sicherstellung der Angemessenheit der Höhe der Einzelwertberichtigungen auf gewerbliche Immobilienfinanzierungen eingerichtet hat. Für die zum Einsatz kommenden IT-Systeme haben wir die Wirksamkeit der allgemeinen IT-Kontrollen sowie automatisierter Prozesskontrollen unter Einbindung unserer IT-Spezialisten überprüft.

Für eine repräsentative Stichprobe von gewerblichen Immobilienfinanzierungen haben wir überprüft, ob die Ratingnoten und die Sicherheitenwerte zutreffend im rechnungslegungsrelevanten System erfasst waren.

Anhand einer unter Wesentlichkeits- und Risikogesichtspunkten bestimmten bewussten Auswahl von Einzelengagements haben wir die Angemessenheit der ermittelten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus gewerblichen Immobilienfinanzierungen überprüft. Dabei haben wir insbesondere die Schätzungen über erwartete Zahlungsströme aus der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers sowie die voraussichtlich erzielbaren Sicherheitenwerte, insbesondere hinsichtlich der angemessenen

Berücksichtigung der künftigen Entwicklung der jeweiligen Immobilienmärkte, insbesondere der Mieten der finanzierten Objekte sowie der voraussichtlich erzielbaren Sicherheitenwerte, auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Covid-19 Pandemie, beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Das für die Ermittlung der gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Forderungen an Kunden aus gewerblichen Immobilienfinanzierungen zugrunde liegende Vorgehen ist sachgerecht und steht im Einklang mit den Bewertungsgrundsätzen. Die Bank hat sachgerechte Annahmen über die Kapitaldienstfähigkeit der Kreditnehmer und über die Höhe der Sicherheitenverwertungserlöse getroffen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten, nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichtes.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 deutschen 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 von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern 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. 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 bedeutsamen 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

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „2021_02_22_berlinhyp_187081.zip“ (SHA256-Hashwert: 22378865f089a2b79fd19b810df9dd8b0a0ffbd03e4b33da91cf44c0a12b280), die im geschützten Mandanten-Portal für den Emittenten abrufbar ist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und

Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist nachstehend weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten

- internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2020 als Jahresabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. Oktober 2020 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats 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 Art. 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Rainer Thiede.

Berlin, den 24. Februar 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thiede
Wirtschaftsprüfer

gez. Röwekamp
Wirtschaftsprüfer

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Erklärung

An den Aufsichtsrat der Berlin Hyp AG, Berlin
Wir haben die nichtfinanzielle Erklärung (im Folgenden „Erklärung“) der Berlin Hyp AG, Berlin (im Folgenden „Gesellschaft“), nach §§ 289b bis 289e HGB sowie den durch Verweis als Bestandteil qualifizierten Abschnitt im Lagebericht „Grundlagen der Bank – Geschäftsmodell“ für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der Erklärung in Übereinstimmung mit den §§ 289b bis 289e HGB.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung der Erklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die Erklärung abzugeben.

Vorstand

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

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance

Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, als Limited Assurance Engagement durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit beurteilen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Gesellschaft im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 289b bis 289e HGB aufgestellt worden ist. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unseres Auftrags haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Befragungen von für die Wesentlichkeitsanalyse verantwortlichen Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, um ein Verständnis über die Vorgehensweise zur Identifizierung wesentlicher Themen und entsprechender Berichtsgrenzen der Berlin Hyp AG zu erlangen
- Eine Risikoeinschätzung, einschließlich einer Medienanalyse, zu relevanten Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung der Berlin Hyp AG in der Berichtsperiode
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung von Angaben, einschließlich der Konsolidierung der Daten, zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen und Achtung der Menschenrechte

- Befragungen von Mitarbeitern auf Gesellschaftsebene, die für die Ermittlung der Angaben zu Konzepten, Due-Diligence-Prozessen, Ergebnissen und Risiken, die Durchführung von internen Kontrollhandlungen und die Konsolidierung der Angaben verantwortlich sind
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente
- Analytische Beurteilung der Daten und Trends der quantitativen Angaben
- Einschätzung der lokalen Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch Interviews und Einsichtnahme in entsprechende Dokumente der Berlin Hyp AG
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise hinreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Anforderungen an Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), beachtet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die Erklärung der Berlin Hyp AG für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 289b bis 289e HGB aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Vermerk ist an den Aufsichtsrat der Berlin Hyp AG, Berlin, gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt. Gegenüber Dritten übernehmen wir insoweit keine Verantwortung.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Berlin Hyp AG, Berlin, erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde (<https://www.kpmg.de/bescheinigungen/lib/aab.pdf>). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in diesem Vermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Berlin, den 24. Februar 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Hell

gez. Brokof
Wirtschaftsprüfer

Erklärung der Mitglieder des vertretungsberechtigten Organs gem. § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB

»Wir versichern, dass der Jahresabschluss nach bestem Wissen – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung - 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 Unter-

nehmens 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 23. Februar 2021



Sascha Klaus



Alexander Stuwe

Inhalt

Service

Wichtigste Abkürzungen	126
Adressen	127
Ansprechpartner	128
Impressum	129

Wichtigste Abkürzungen

Abs.	Absatz	InstitutsVergV	Verordnung über die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Vergütungssysteme von Instituten
AG	Aktiengesellschaft	IREBS	International Real Estate Business School
AktG	Aktienrecht	IRRBB	Interest Rate Risk in the Banking Book
AMA	Advanced Measurement Approach	IT	Informationstechnologie
APP	Asset Purchase Program	IWF	Internationaler Währungsfonds
AReG	Abschlussprüferreformgesetz	KA	Kreditausschuss
AT	außertariflich	K-Fälle	Katastrophenfälle
BA	Berufsakademie	KR	Kredit
BCBS	Basel Committee on Banking Supervision	KWG	Kreditwesengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	LCR	Liquidity Coverage Ratio
BGH	Bundesgerichtshof	LGD	lost given defaults
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	LEED	Leadership in Energy and Environmental Establishment
BIP	Bruttoinlandsprodukt	LMA	Loan Market Association
BL	Bereichsleiter	LR	Leverage Ratio
BREEAM	Building Research Establishment Environment Assessment	LTV	Loan-to-Value
BRRD	Bank Recovery and Resolution Directive	MaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
BSG	Betriebssportgemeinschaft	MaSan	Mindestanforderungen an die Ausgestaltung von Sanierungsplänen
BSI	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	MREL	Minimum Requirement for Eligible Liabilities
CBPP III	Covered Bond Purchase Program	NPL	Non Performing Loans
CCF	Credit Conversion Factor, Risikoklassenfaktor	NSFR	Net Stable Funding Ratio
CD	Corporate Design	OHG	Offene Handelsgesellschaft
CRD	Capital Requirements Directive	OI	Organisation/IT
CRR	Capital Requirements Regulation	OpRisk	Operationelle Risiken
CSR	Corporate Social Responsibility	PA	Prüfungsausschuss
D & O	Directors & Officers	PE	Personal
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex	PfandBG	Pfandbriefgesetz
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	PSA	Personal- und Strategieausschuss
DIIR	Deutsches Institut für Interne Revision	PWB	Pauschalwertberichtigung
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard	RechKredV	Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	RST	Rückstellungen
DV	Datenverarbeitung	RWA	Risikogewichtete Aktiva
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch	SAG	Sanierungs- und Abwicklungsgesetz
ESTG	Einkommensteuergesetz	SAP	Systeme, Anwendungen, Produkte
ESZB	Europäisches System der Zentralbanken	SEPA	Single Euro Payments Area
EU	Europäische Union	SolvV	Solvabilitätsverordnung
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	SRB	Single Resolution Board
EWB	Einzelwertberichtigung	SRM	Single Resolution Mechanism
EZB	Europäische Zentralbank	SSM	Single Supervisory Mechanism
FED	Federal Reserve Bank	TLTRO	Targeted longer-term refinancing operations
FRA	Forward Rate Agreement	TR	Treasury
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	VaR	Value at Risk
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung	ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss
GW	Gewährträgerhaftung		
HGB	Handelsgesetzbuch		
HQE	Haute Qualité Environnementale		
HRB	Handelsregister Teil B		
IA	Inanspruchnahme		
iBoxx	Indexfamilie für Rentenmarktindizes		
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer		
IF	Immobilienfinanzierung		
IFRS	International Financial Reporting Standards		

Adressen

Unternehmenssitz

Berlin Hyp AG
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 90
F +49 30 2599 9131
www.berlinhyp.de

Immobilienfinanzierungen

Geschäftsstelle Berlin
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5624

Geschäftsstelle Düsseldorf
Königsallee 60d
40212 Düsseldorf
T +49 211 8392 2211

**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

Zentrale Betreuung Ausland
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5710

Amsterdam
WTC Schiphol Airport
Tower B; 9. Floor
Schiphol Boulevard 263
NL-1118 BH Schiphol
Niederlande
T +31 20 798 44 20

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

Portfoliomanagement

Syndizierung
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5620

Verbundgeschäft
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5585

Andere Funktionsbereiche

Finanzen und Bankbetrieb
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5930

Treasury
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 9510

Risikobetreuung
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 9975

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
Corneliusstraße 7
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 abrufen.

Veröffentlichungen des Jahres 2021 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2020 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2021 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2021 (deutsch/englisch)
- GRI Bericht 2020 (deutsch/englisch)

Eine Anmerkung zum Gebrauch der männlichen Form von Personen in unserem Geschäftsbericht: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Kommunikation und Marketing
Corneliusstraße 7
10787 Berlin

Layout und Satz

Heimrich & Hannot GmbH
Stralauer Allee 2
10245 Berlin

