



# Halbjahresfinanzbericht 2018

# Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01. 01.– 30.06.2018	01. 01.– 30.06.2017
Zinsüberschuss	161,4	136,7
Provisionsüberschuss	10,8	17,9
Verwaltungsaufwendungen	76,1	68,1
Risikovorsorge	-47,3	22,3
Betriebsergebnis	141,7	62,6
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	80,0	20,0
Ergebnisabführung	62,2	44,2
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio in %	44,6	44,5
Eigenkapitalrentabilität in %	23,9	12,4

Aus der Bilanz in Mio. €	30. 06. 2018	31. 12. 2017
Bilanzsumme	27.283	27.123
darunter Hypothekendarlehen	21.006	20.081
NPL	237	256

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01. 01.– 30.06.2018	01. 01.– 30.06.2017
Darlehensneugeschäft	2.681	2.065
Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	799	1.044

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen	30.06.2018	31.12.2017 <sup>1</sup>
RWA in Mio. €	9.506	9.151
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	12,0	12,5
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	14,7	15,5
Leverage Ratio in %	4,0	4,0

<sup>1</sup> nach Feststellung

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

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

Sonstiges	30.06.2018	31.12.2017
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	593	589

# Inhalt

<b>Management</b>	<b>2</b>
Vorwort	2
Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	4
<b>Zwischenlagebericht</b>	<b>6</b>
Wirtschaftsbericht	6
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6
Geschäftsverlauf	8
Ertragslage	8
Vermögenslage	10
Eigenkapital	10
Darlehensneugeschäft	10
Verbundgeschäft	11
Finanzlage	11
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	12
Chancen-, Prognose- und Risikobericht	15
Chancen- und Prognosebericht	15
Risikobericht	17
<b>Verkürzter Halbjahresabschluss</b>	<b>18</b>
Verkürzte Bilanz	18
Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2018	20
Eigenkapitalspiegel	21
Verkürzter Anhang	22
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	25
Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht	27
<b>Service</b>	<b>28</b>

# Vorwort

## **Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitarbeiter,**

das erste Halbjahr 2018 verlief für die Berlin Hyp sehr erfreulich. Neben einer zunehmenden Marktdurchdringung wirkte sich dabei auch die unverändert gute Entwicklung auf den relevanten Immobilienmärkten positiv aus. Mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung von 62,2 Mio. € konnte der Vorjahresvergleichswert (Vorjahr: 44,2 Mio. €) deutlich übertroffen werden. Der Zins- und Provisionsüberschuss lag über den Erwartungen und auch die Verwaltungsaufwendungen entwickelten sich besser als geplant. Das gute konjunkturelle und wirtschaftliche Umfeld der Berlin Hyp ermöglichte eine Nettoauflösung von Risikovorsorge in nennenswertem Umfang. Während im Vorjahr die sehr gute Entwicklung in der Risikovorsorge u. a. die Bildung von stillen Vorsorgereserven möglich machte, erfolgte zum 30. Juni 2018 die Zuführung zum Sonderposten nach § 340g HGB in Höhe von 80 Mio. € (Vorjahr: 20 Mio. €). Damit hat die Bank aus eigener Kraft die Weichen für eine frühzeitige Stärkung der Eigenkapitalbasis und somit für das zukünftige Wachstum ihrer Hypothekendarlehensbestände gestellt.

Am 8. Mai diesen Jahres konnte die Berlin Hyp ihr 150-jähriges Jubiläum begehen. Doch auch nach 150 Jahren erfolgreicher Geschäftstätigkeit wollen wir uns nicht ausruhen. Vielmehr sind sie Ansporn und ein guter Start, uns als eine der führenden deutschen Immobilien- und Pfandbriefbanken zu positionieren und die digitale Transformation unserer Branche aktiv mit zu gestalten. Dafür treiben wir unsere Digitalisierungsstrategie konsequent voran. Große längerfristige interne Projekte wie beispielsweise unser Kreditprozess KPO 4.0 und die IT-Umstellung auf S/4 HANA werden die Geschäftsprozesse verbessern und effizienter gestalten. Zudem beobachten wir den Markt intensiv auf interessante Digitalisierungstrends und prüfen neue Geschäftsansätze. Die digitale Transformation unserer Geschäftsprozesse treibt dabei nicht nur den technischen, sondern vor allem auch den kulturellen Wandel der Bank voran.

Unsere Markenstärke wächst kontinuierlich. In der EUREB-Markenanalyse wurden wir in diesem Jahr zudem in der Kategorie „Innovationskraft“ mit dem Real Estate Brand Award ausgezeichnet. Auch dies ein Zeichen, dass der Wandel unseres Hauses sichtbar wird. Fitmachen für die Zukunft war und ist auch die Grundidee unseres Zukunftsprogramms „berlinhyp21“. Es geht nicht nur darum, unsere Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wachstum zu steigern. Wir wollen sowohl die Stabilität und Zukunft unserer Bank sichern als auch unseren Mitarbeitern verlässliche Perspektiven bieten.

Wir erwarten einen sehr guten Verlauf des weiteren Geschäftsjahres, sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Märkten gibt. Nach Berücksichtigung der Reservenbildung für die Stärkung der Eigenkapitalausstattung wird sich das Ergebnis vor Gewinnabführung 2018 besser als geplant entwickeln. Auf dieser Grundlage prognostizieren wir ein Ergebnis vor Gewinnabführung, welches das Vorjahresniveau durchaus erreichen kann.

Wir bleiben aktiv in unseren Märkten und nutzen unsere solide Ertragsbasis, um die Berlin Hyp weiter auf die Zukunft auszurichten. Damit schaffen wir einen Mehrwert für unsere Kunden, Mitarbeiter und Eigentümer. Ein guter Start in die nächsten 150 Jahre!

Mit herzlichen Grüßen aus Berlin



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger

Berlin, im Juli 2018

# Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

## Aufsichtsrat

### Helmut Schleweis

- Vorsitzender (seit 26. März 2018)
- Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands e. V.

### Thomas Mang

- Vorsitzender  
(vom 27. November 2017 bis 25. März 2018)
- Präsident des Sparkassenverbands  
Niedersachsen

### Jana Pabst

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

### Joachim Fechteler

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### Bernd Fröhlich (seit 28. März 2018)

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse  
Mainfranken Würzburg

### Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des  
Sparkassen- und Giroverbands  
Hessen-Thüringen

### Artur Grzesiek

- ehem. Vorsitzender des Vorstands der  
Sparkasse KölnBonn

### Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und  
Kreissparkasse Leipzig

### Siegmar Müller

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

### Thomas Meister

- Bankangestellter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### Reinhard Sager

- Präsident des Deutschen Landkreistags
- Landrat Kreis Ostholstein

### Andrea Schlenzig

- Bankangestellte

### Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-  
Württemberg

### Walter Strohmaier

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

### René Wulff

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

## Vorstand

### Sascha Klaus

Vorsitzender

### Gero Bergmann

### Roman Berninger

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### → Personal- und Strategieausschuss

**Helmut Schleweis**

Vorsitzender (seit 26. März 2018)

Stellvertretender Vorsitzender

(bis 26. März 2018)

**Thomas Mang**

Vorsitzender

(vom 27. November 2017 bis 25. März 2018)

**Walter Strohmaier** (seit 26. März 2018)

Stellvertretender Vorsitzender

**Dr. Harald Langenfeld**

**Thomas Meister**

**Andrea Schlenzig**

### → Kreditausschuss

**Walter Strohmaier**

Vorsitzender (seit 9. März 2018)

**Thomas Mang** (bis 19. April 2018)

Vorsitzender (bis 9. März 2018)

**Dr. Harald Langenfeld**

Stellvertretender Vorsitzender

**Bernd Fröhlich** (seit 20. April 2018)

**Artur Grzesiek**

**René Wulff**

### → Prüfungsausschuss

**Thomas Mang** (seit 26. März 2018)

Vorsitzender

**Helmut Schleweis** (bis 26. März 2018)

Vorsitzender

**Gerhard Grandke**

Stellvertretender Vorsitzender

**Joachim Fichteler**

**Siegmar Müller**

**Peter Schneider**

### Treuhänder

**Christian Ax**

### Stellvertretende Treuhänder

**Wolfgang Rips**

**Philip Warner**

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Das weltwirtschaftliche Wachstum befand sich im ersten Halbjahr 2018 trotz abschwächender Dynamik weiterhin auf einem hohen Niveau und traf damit die Erwartungen.

Im Euroraum verlief die konjunkturelle Entwicklung in den letzten sechs Monaten hingegen deutlich schwächer als prognostiziert. An die besonders positive Entwicklung der Vorquartale 2017 konnte speziell aufgrund der stark zurückgegangenen Exporte nicht angeknüpft werden. Zudem verzeichneten die Anlageinvestitionen eine rückläufige Entwicklung.

Abweichend zu den getroffenen Prognosen lässt sich auch für Deutschland in der ersten Jahreshälfte eine spürbare Abschwächung des konjunkturellen Wachstums konstatieren. Vorrangig werden hierfür Ursachen von temporärer Natur gesehen, die sich deutlich auf die Produktion auswirkten. Dennoch sei hieraus noch kein einsetzender Abschwung der momentanen Hochkonjunkturphase abzuleiten. Maßgeblich verantwortlich für die konjunkturelle Wachstumsminderung waren produktionsvermindernde Effekte durch eine höhere Anzahl an Streik- und Ferientagen sowie die Grippewelle. Zudem zeigte sich das Exportgeschäft erheblich schwächer als 2017, da in den beiden ersten Quartalen 2018 das zunehmend protektionistische wirtschaftspolitische Gebaren der USA sowie steigende Unsicherheiten hinsichtlich der Brexit-Verhandlungen und des Regierungswechsels in Italien schwellten.

Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IFW.

### Branchenbezogene Entwicklung

Als einzige der großen Zentralbanken unternahm die US-Notenbank FED eine schrittweise aktive Straffung ihrer Geldpolitik. Zum siebten Mal seit dem Ende der Finanzkrise hob die amerikanische Zentralbank die Leitzinsen auf einen Bereich von nunmehr

1,75 bis 2,00 Prozent an und vollzieht zudem eine schrittweise Reduzierung der in der Spitze 4,5 Billionen \$ großen Bilanzsumme.

In ihrer Ratssitzung am 14. Juni 2018 verkündete die Europäische Zentralbank (EZB) nunmehr das Ende des seit Januar 2015 andauernden Wertpapierkaufprogramms (APP). In einem ersten Schritt wurde das monatliche Kaufvolumen ab Januar 2018 von 60 Mrd. € auf 30 Mrd. € reduziert. Ab September 2018 soll das monatliche Volumen zunächst auf 15 Mrd. € reduziert und zum Jahresende komplett eingestellt werden. Das bezieht sich jedoch nur auf die Nettokäufe von Wertpapieren, da Fälligkeiten so lange wie nötig reinvestiert werden. Zeitgleich verkündete die Zentralbank, dass der Leitzinssatz bis einschließlich Sommer 2019 auf dem aktuellen Niveau von 0,0 Prozent verbleibt, mindestens aber solange, bis der derzeit antizipierte Pfad der Inflation sichergestellt ist. Maßgeblich getrieben durch höhere Energiepreise stieg die Inflation in Deutschland zuletzt auf 2,2 Prozent. Im Euroraum betrug die Preissteigerungsrate zuletzt 2,0 Prozent, wobei die Kernrate mit 1,0 Prozent jedoch insgesamt noch nicht als nachhaltig angesehen wird. Die Geldpolitik der EZB bleibt demnach weiterhin expansiv, wenn auch in einem geringeren Ausmaß.

Das Kapitalmarktumfeld in der Eurozone war im ersten Halbjahr erneut von politischen Themen geprägt. Neben internationalen Konfliktfeldern wie dem Handelsstreit der USA mit China und der EU sowie den Vorgängen um die Atomprogramme des Irans und Nordkoreas stand in Europa vor allem die Wahl in Italien im Fokus. Deren Ausgang und die anschließende Regierungsbildung führten zu deutlichen Reaktionen an den Kapitalmärkten. Die Zinsen für zehnjährige italienische Staatsanleihen verteuerten sich in der Spitze um 140 Basispunkte auf 3,13 Prozent. In diesem Zuge weiteten sich auch die Spreads für spanische und portugiesische Staatsanleihen zeitweise aus. Deutsche Bundesanleihen dienten im Rahmen der europäischen politischen Unsicherheiten erneut als sicherer Hafen für Anleger. Während



die Zinsen der zehnjährigen Wertpapiere zu Beginn des Jahres zunächst von 0,40 Prozent auf 0,76 Prozent kletterten, reduzierten sie sich im weiteren Berichtszeitraum um mehr als die Hälfte auf nunmehr 0,30 Prozent. So notierten die Euro-Swapsätze ab einer Laufzeit von vier Jahren durchgängig im positiven Bereich.

Die Aktienmärkte tendierten, maßgeblich beeinflusst durch die oben genannten politischen Themen, im ersten Halbjahr 2018 nach einer anfänglichen Korrektur seitwärts. Die Volatilität stieg deutlich an.

Das weiterhin bestehende Niedrigzinsumfeld und die geopolitischen Unsicherheiten stellen die Kreditinstitute weiterhin vor große Herausforderungen. Zusätzlich nehmen auch die regulatorischen Vorgaben der Aufsichtsbehörden weiterhin stetig zu. Die Überarbeitung der CRR und CRD, die Novellierung der MaRisk, das neue Risikotragfähigkeitskonzept RTF 2.0, die Umsetzung der ICAAP- und ILAAP-Leitfäden sowie die Vorgaben aus der Etablierung eines einheitlichen europäischen Aufsichtsmechanismus (SSM) sind exemplarisch zu nennen. Die hierfür zu ergreifenden Maßnahmen drücken sich in der zunehmenden Bindung personeller und monetärer Ressourcen aus.

Die positive Dynamik auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hielt im ersten Halbjahr 2018 weiterhin an. Nach wie vor standen deutsche Immobilien – unter anderem aufgrund der stabilen konjunkturellen Lage Deutschlands mit einem wachsenden Bruttoinlandsprodukt und weiter sinkender Arbeitslosigkeit – weit oben in der Gunst der Investoren. Allerdings verlor die deutsche Wirtschaft im Vergleich zur rasanten Entwicklung im Vorjahr etwas an Tempo, was jedoch nicht mit einem Abschwung gleichzusetzen ist. Vielmehr führte der schwelende Handelskonflikt mit den USA dazu, dass sich Unternehmen momentan mit Bestellungen zurückhalten. Für die auf Investitionsgüter spezialisierte deutsche Exportwirtschaft stellt dies ein Risiko dar.

Unberührt von dieser derzeitigen Ausgangslage befand sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt im Rückblick auf die Transaktionen im ersten Halbjahr 2018 auf einem nahezu ähnlich hohen Niveau wie im starken Vorjahreszeitraum. Deutschlandweit erreichte das Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien eine Höhe von rund 25,3 Mrd. € (Vorjahr: 25,8 Mrd. €). Somit ist zwar ein marginaler Rückgang von 2 Prozent zu registrieren, die von der Berlin Hyp für 2018 erwartete hohe Investitionstätigkeit konnte jedoch mit diesem Ergebnis für die ersten sechs Monate des Jahres bestätigt werden.

Im Unterschied zum fast gleichgebliebenen Niveau am Gesamtmarkt stieg das Investmentvolumen mit Blick auf die sieben großen deutschen Städte deutlich an – hier wurden mit 14,6 Mrd. € 28 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum investiert. Diese im ersten Halbjahr 2018 auffallend starke Konzentration der Investoren auf die Top-7-Investmentzentren Deutschlands belegt, dass – sofern verfügbar – Objekte in den größten Städten trotz einem weiteren Renditerückgang unverändert die erste Wahl sind.

Die anhaltende Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank und die daraus weiterhin resultierende geringe Attraktivität von Alternativenanlagen führten neben dem starken Interesse an deutschen Gewerbeimmobilien auch zu einer hohen Nachfrage am Markt für Wohnimmobilien-Portfolios. Das Transaktionsvolumen wird mit Stand Ende Juni 2018 auf circa 10,6 Mrd. € beziffert – ein Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 45 Prozent (Vorjahr: rund 7,3 Mrd. €). Erheblichen Einfluss auf dieses Ergebnis hatte unter anderem die Übernahme der Buwog AG durch die Vonovia SE im ersten Quartal 2018. Aber auch ohne Sondereffekte dieser Art erreichte das Volumen mit knapp 7 Mrd. € annähernd das Vorjahresergebnis. Aufgrund der Produktknappheit rücken zunehmend alternative Investitionsmöglichkeiten am Wohnimmobilienmarkt wie Mikroapartments in den Investorenfokus.

Quellen für die immobilien-spezifischen Marktdaten:  
CBRE, DIW, EZB.

### Geschäftsverlauf

Die Berlin Hyp ist in ihrem Ausblick für das Jahr 2018 von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung im Geschäft mit ihren Kunden ausgegangen. Unter anderem bedingt durch das niedrige Margenniveau sowie die Kostenentwicklung für die Optimierung/ Verbesserung der Geschäftsprozesse und für andere Digitalisierungsaktivitäten wurde ein unter dem Jahr 2017 liegendes Ergebnis vor Gewinnabführung für 2018 prognostiziert.

Mit Blick auf die anhaltende Niedrigzinsphase, den unverändert starken Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sowie der zunehmenden regulatorischen Anforderungen verlief das erste Halbjahr 2018 sehr erfreulich. Positiv wirkten sich dabei neben dem kontinuierlichen Wachstum der Markenstärke auch die unverändert gute Entwicklung auf den relevanten Immobilienmärkten aus.

Mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung von 62,2 Mio. € konnte der Vorjahresvergleichswert deutlich übertroffen werden. Der Zins- und Provisionsüberschuss lag insbesondere durch Einmaleffekte und durch die erfreuliche Neugeschäfts- und Bestandsentwicklung über den Erwartungen und auch die Verwaltungsaufwendungen entwickelten sich besser als geplant. Das gute konjunkturelle und wirtschaftliche Umfeld der Berlin Hyp ermöglichte eine Nettoauflösung von Risikovorsorge in nennenswertem Umfang. Während im Vorjahr die sehr gute Entwicklung in der Risikovorsorge u. a. die Bildung von stillen Vorsorgereserven möglich machte, erfolgte zum 30. Juni 2018 die Zuführung zum Sonderposten nach § 340g HGB in Höhe von 80 Mio. €. Damit wurden erfolgreich die Weichen für eine frühzeitige Stärkung der Eigenkapitalbasis und so für das zukünftige Wachstum der Hypothekendarlehensbestände gestellt. Die entsprechend positiven Auswirkungen in der Kernkapitalquote werden sich nach dem Stichtag in der zweiten Jahreshälfte zeigen.

Ihre Stellung als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer hat die Bank erneut festigen können. Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq$  1 Jahr) im ersten Halbjahr 2018 bei 3,5 Mrd. €. Damit liegt die Bank im ersten Halbjahr 2018 anteilig besser als im Prognosebericht zum 31. Dezember 2017 erwartet.

Die Berlin Hyp hat ihr Verbundgeschäft im ersten Halbjahr 2018 planmäßig entwickelt und die Vernetzung in die Sparkassen-Finanzgruppe kontinuierlich ausgebaut. Dabei wurde das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts erhöht. Die zweite Transaktion des neuen Produkts ImmoAval und eine ImmoSchuldschein-Transaktion im Februar boten den Sparkassen erneut Beteiligungsmöglichkeiten. Zusätzlich nutzen Sparkassen die bewährten Produkte ImmoKontorsial und Immobilienbewertung.

Im Fokus des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ standen unverändert Themen, wie z. B. die Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und eines nachhaltigen Wachstums, aber auch die Schaffung verlässlicher zukunftsfähiger Perspektiven. Dies sind wichtige Schritte auf dem Weg zum modernsten Immobilienfinanzierer Deutschlands. Die Bank setzte sich unverändert mit neuen Geschäftsansätzen auseinander und konzentrierte sich auf die Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie durch eine intelligente Vernetzung und Automatisierung von Prozessen. Die konsequente Ausrichtung des Kernbanksystems auf SAP wurde ebenso wie das Projekt zur Optimierung und Digitalisierung der Kreditprozesse fortgesetzt. Zur Unterstützung der Personalentwicklung und zur Förderung von Exzellenz ist das Projekt zum Neuaufsatz der Personalinstrumente weiter forciert worden. Wichtige andere Projekte, wie z. B. die Verschlinkung des digitalisierten und workflowbasierten Regelwerks, aber auch das Enterprise Content Management zur Optimierung der organisatorischen Prozesse inklusive langfristiger Prolongationen, konnten bereits abgeschlossen werden.

### Ertragslage

Die Berlin Hyp verzeichnete im ersten Halbjahr 2018 eine weiterhin positive Entwicklung der Ertragslage, die vornehmlich durch den spürbar gestiegenen Zinsüberschuss beeinflusst wurde. Die Erhöhung der Verwaltungsaufwendungen resultierte primär aus den weiterhin gesunkenen Abzinsungssätzen zur Berechnung der Pensionsverpflichtungen. Unter Berücksichtigung des nahezu unveränderten sonstigen betrieblichen Ergebnisses lag das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge mit 94,4 Mio. € deutlich über dem des Vorjahres (84,9 Mio. €).

Der bilanzielle Risikovorsorgebedarf hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert, so dass in nennenswertem Umfang Risikovorsorge aufgelöst werden konnte.

### Neugeschäft

inklusive  
langfristiger  
Prolongationen



**3,5**

Mrd. €

Die sehr erfreuliche Ergebnisentwicklung hat die Berlin Hyp genutzt, um ihre Eigenmittelausstattung weiter zu stärken. Dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB konnten im ersten Halbjahr 2018 weitere 80,0 Mio. € (20,0 Mio. €) zugeführt werden. Das Vorsteuerergebnis lag mit 62,2 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert von 44,4 Mio. €.

#### **Zins- und Provisionsüberschuss gestiegen**

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vorjahresvergleich von 154,6 Mio. € auf 172,2 Mio. € gestiegen und übertraf damit unsere Erwartungen.

Der Anstieg resultierte aus einer Erhöhung des Zinsüberschusses um 24,7 Mio. € auf 161,4 Mio. €. Ursächlich hierfür waren unter anderem Sondereffekte, darunter der anteilige Erlass der Zinsschuld in Höhe von 12,7 Mio. € für die sogenannten gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der Deutschen Bundesbank (GLRG II), an denen die Berlin Hyp in den Jahren 2016/2017 im Rahmen von Offenmarktgeschäften teilgenommen und dabei Mittel in Höhe von insgesamt 2,0 Mrd. € aufgenommen hat. Gemäß den besonderen Geschäftsbedingungen für diese Geschäfte wird rückwirkend über die gesamte Laufzeit eine Prämie in Form eines anteiligen Erlasses der Zins- und/oder Hauptschuld gewährt, wenn die Nettokreditvergabe der Bank in einem bestimmten Zeitraum über einer Referenzgröße (Benchmark) liegt. Unverändert herausfordernd wirkte der anhaltende Margendruck auf das Zinsergebnis.

Die Berlin Hyp erzielte gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut einen Zuwachs im Darlehensneugeschäft. Dennoch lag der Provisionsüberschuss mit 10,8 Mio. € erwartungsgemäß deutlich unter dem sehr guten Vorjahreswert von 17,9 Mio. €. Hintergrund ist die weitgehende Abbildung der Bearbeitungsentgelte in den Zinsmargen und deren Verteilung über die Laufzeit aufgrund der BGH-Urteile zu den Kreditbearbeitungsgebühren vom 4. Juli 2017.

#### **Verwaltungsaufwand erhöht**

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und lag mit 76,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 68,1 Mio. €.

Die Erhöhung resultierte aus einem Anstieg der Personalaufwendungen um 6,0 Mio. € auf 39,0 Mio. €, insbesondere infolge weiter gesunkener Abzinsungssätze im Rahmen der Berechnung der Pensionsverpflichtungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen lagen mit 34,6 Mio. € (32,7 Mio. €) leicht über dem Vorjahreswert. Neben einem um 0,5 Mio. € erhöhten Beitrag für die Europäische Bankenabgabe durch die Erhöhung des Zielvolumens für den Single Resolution Fund stiegen auch die Aufwendungen für Werbung und Marketing leicht. Angesichts der zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und die regulatorischen Meldeerfordernisse ist der nur moderate Anstieg der Verwaltungsaufwendungen positiv zu werten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter beliefen sich nahezu unverändert auf 2,5 Mio. € (2,4 Mio. €).

#### **Sonstiges betriebliches Ergebnis auf Vorjahresniveau**

Die Bank weist ein sonstiges betriebliches Ergebnis in Höhe von –1,7 Mio. € nach –1,6 Mio. € im Vorjahr aus. Wesentlicher Bestandteil sind unverändert die Zinsanteile im Rahmen der Aufzinsung von Rückstellungen.

#### **Risikovorsorge profitiert von guten Rahmenbedingungen**

Durch das gute konjunkturelle und wirtschaftliche Umfeld der Geschäftsaktivitäten der Berlin Hyp sowie das aktive Risikomanagement der Bank konnte im ersten Halbjahr 2018 Risikovorsorge für das Kreditgeschäft in Höhe von insgesamt 31,5 Mio. € (netto) aufgelöst werden nach einer Zuführung im Vorjahreszeitraum von 40,1 Mio. €. Die Berlin Hyp trug den erkennbaren und latenten Risiken angemessen Rechnung.

Die Risikovorsorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve weist einen Ertrag in Höhe von 15,8 Mio. € (17,8 Mio. €) aus. Sie ist wesentlich durch erfolgte Veräußerungen geprägt.

### **Finanzanlageergebnis positiv**

Das Ergebnis aus Finanzanlagen wird maßgeblich durch Verkäufe und Wertaufholungen bestimmt und beträgt 0,6 Mio. € (1,9 Mio. €).

### **Fonds für allgemeine Bankrisiken gestärkt**

Um den erhöhten Anforderungen an die Eigenmittelausstattung von Kreditinstituten auch weiterhin zu entsprechen, hat die Bank bereits im ersten Halbjahr 2018 weitere 80,0 Mio. € (20,0 Mio. €) dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB zugeführt. Dieser dotiert nun mit 303,0 Mio. €.

### **Vorsteuerergebnis gesteigert**

Die Bank weist ein merklich über dem anteiligen Plan liegendes Vorsteuerergebnis von 62,2 Mio. € aus. Dies entspricht einer Steigerung um 17,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme betrug zum 30. Juni 2018 27,3 Mrd. €. Sie hat sich gegenüber dem Jahresultimo 2017 um 0,2 Mrd. € erhöht.

Die Bank konnte ihren Hypothekendarlehensbestand deutlich ausweiten. Er beträgt nun 21,0 Mrd. € (31. Dezember 2017 20,1 Mrd. €). Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Der Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen reduzierte sich durch Fälligkeiten und Verkäufe. Er liegt bei 3,4 Mrd. € (31. Dezember 2017 4,6 Mrd. €).

Im Vergleich zum Jahresultimo 2017 sind auf der Passivseite die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Anstieg von 0,2 Mrd. € auf 5,2 Mrd. € nahezu unverändert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden reduzierten sich um 0,3 Mrd. € auf 5,8 Mrd. €. Der Umfang der verbrieften Verbindlichkeiten erhöhte sich um 0,4 Mrd. € auf 13,9 Mrd. €. Der Bestand der nachrangigen Verbindlichkeiten blieb mit 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2017 0,4 Mrd. €) nahezu unverändert.

### **Eigenkapital**

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum Halbjahresabschluss 2018 unverändert 935,9 Mio. €. Der noch zum 31. Dezember 2017 enthaltende Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. € wurde mit Beschluss der Hauptversammlung

vom 28. März 2018 in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 223,0 Mio. € in Form einer § 340g HGB-Rücklage sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 203,6 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die Kernkapitalquote am 30. Juni 2018 bei 12,0 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 14,7 Prozent (12,5 Prozent bzw. 15,5 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2017).

Das Absinken der Kapitalquoten ist trotz verbesserter Kapitalisierung durch Zuführung zur § 340g HGB-Rücklage im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 auf ein deutlich erhöhtes Neugeschäft zurückzuführen.

Unter der Prämisse der erfolgten Dotierung des Fonds für allgemeine Bankrisiken in vorliegendem Halbjahresabschluss und der im zweiten Halbjahr noch zu erfolgenden aufsichtsrechtlichen Anerkennung betragen die harte Kernkapitalquote 12,9 Prozent und die Gesamtkapitalquote 15,6 Prozent. Diese Verbesserung der Kennzahlen resultiert im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken in Höhe von 80 Mio. € als hartes Kernkapital.

Für die kommenden Jahre sind weitere sich verschärfende regulatorische Vorgaben wie CRR II und „Basel IV“ avisiert, die auch die Berlin Hyp stark belasten werden. Den erhöhten Kapitalanforderungen plant die Bank durch die Bildung entsprechender Rücklagen zu begegnen.

### **Darlehensneugeschäft**

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2018 inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) rund 3,5 Mrd. € (3,1 Mrd. €). Der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern wie auch die hohe Liquidität im Markt blieben bestehen und hielten den Druck auf die Margen aufrecht. Dennoch konnten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 die kontrahierten Neugeschäftsmargen bei weitestgehend unverändertem Risikoverhalten der Bank auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Hierzu trug auch ein erneut gestiegener Anteil an höhermargigen Developer- und Bauträgerfinanzierungen bei.

Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 80 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 64 Prozent verteilten sich auf die alten Bundesländer und 16 Prozent auf Berlin und die neuen Bundesländer. 20 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 57 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Weitere 14 Prozent wurden mit Wohnungsunternehmen realisiert. Die verbleibenden 29 Prozent betrafen Developer und Bauträger.

### **Verbundgeschäft**

Nachdem im vergangenen Geschäftsjahr das Angebot der Berlin Hyp weiter am Bedarf der Sparkassen ausgerichtet und dementsprechend erweitert wurde, beteiligten sich Sparkassen über die Produkte Konsortialfinanzierung, ImmoSchuldschein und ImmoAval an Finanzierungen der Berlin Hyp. Bis zum 30. Juni 2018 betrug das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts dabei rund 825 Mio. € (650 Mio. €). Die Berlin Hyp ist durch gemeinsame Finanzierungen somit bereits Partner von insgesamt 124 Sparkassen (111 Sparkassen).

### **Finanzlage**

Die Risikoauflagen europäischer Covered Bonds weiteten sich angesichts des zu erwartenden Endes des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP – Asset Purchase Programme) der EZB im ersten Halbjahr 2018 um mehrere Basispunkte aus. Hypothekendarlehen deutscher Emittenten handelten dabei im mittleren einstelligen Basispunktbereich höher. Das Spreadniveau ist historisch gesehen jedoch weiterhin sehr eng. Covered Bonds aus den südlichen Peripherieländern reagierten im Zuge der italienischen Regierungsbildung mit einer zweistelligen Spreadausweitung.

Auch der europäische Markt für ungedeckte Bankenanleihen stand im ersten Halbjahr 2018 im Fokus der politischen Geschehnisse. Im Schnitt weiteten die Risikoauflagen nicht-bevorzugter Senior Unsecured Anleihen im Berichtszeitraum je nach Laufzeit zwischen 20 und 35 Basispunkten aus. Die Entwicklung der Spreads ausstehender ungedeckter Bankschuldverschreibungen der Berlin Hyp blieb im bisherigen Jahresverlauf hingegen stabil.

Für die Berlin Hyp war der Marktzugang zu jedem Zeitpunkt gegeben. Sie profitierte weiterhin von ihrem über lange Zeit erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent sowie von der Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe.

Die Bank emittierte im ersten Halbjahr Schuldtitel in Höhe von 2,5 Mrd. € von denen 0,9 Mrd. € auf ungedeckte und 1,6 Mrd. € auf gedeckte Anleihen entfielen. Am Markt für syndizierte Emissionen war sie im Januar 2018 zunächst mit der Aufstockung der im November 2017 begebenen vierjährigen Pfandbriefemission über 250 Mio. € bei Mid-Swap -20 Basispunkten aktiv. Im Anschluss konnte im Februar 2018 die erste Benchmarkemission mit einem Re-offer-Spread von Mid-Swaps -15 Basispunkten am Markt platziert werden. Im April dieses Jahres folgte die Emission der dritten Grünen Unsecured Anleihe und damit des fünften Green Bonds der Berlin Hyp im Benchmarkformat. Die Anleihe mit einer Laufzeit von zehn Jahren wird zur Refinanzierung von Darlehen für besonders energieeffiziente und nachhaltige Gewerbeimmobilien verwendet. Der Kupon des 500 Mio. € großen Bonds wurde bei 1,50 Prozent fixiert. Der fünfjährige Jubiläumspfandbrief anlässlich des 150-jährigen Bestehens über 500 Mio. € wurde im Mai mit einem Kupon von 0,25 Prozent begeben. Der Großteil der Emission ging mit 66 Prozent an einheimische Anleger, gefolgt von Investoren aus BeNeLux mit 18 Prozent sowie Asien mit 10 Prozent. Banken und Sparkassen waren mit 54 Prozent die größte Investorengruppe, wobei 24 Prozent auf letztere entfielen.

Die Emittentenratings der Berlin Hyp blieben im Berichtszeitraum stabil. Moody's stuft die unbesicherten Anleihen der Berlin Hyp unverändert bei A1 ein. Der Ausblick ist weiterhin negativ, nachdem Moody's diesen für die Berlin Hyp und 15 weitere deutsche Banken im Dezember vergangenen Jahres vor dem Hintergrund der erwarteten Änderung des § 46f KWG änderte. Fitch bewertet die Senior Unsecured Anleihen unverändert mit A+ und einem stabilem Ausblick.

Die Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp wurden von Moody's jeweils unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick bewertet.



für Hypotheken- und  
Öffentliche Pfandbriefe  
der Berlin Hyp

Refinanzierungsmittel <sup>1</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2017	Neuemissionen 01.01.– 30.06.2018 <sup>2</sup>		Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen 01.01.– 30.06.2018 <sup>3</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2018
	Mio. €	Mio. €	in %	Mio. €	Mio. €
Hypothekendarlehen	8.602,0	1.550,0	62,1	1.275,0	8.877,0
Öffentliche Darlehen	699,6	0,0	–	0,0	699,6
Sonstige Inhaberschuldverschreibungen	4.169,0	670,0	26,9	525,0	4.314,0
Hypotheken Namensdarlehen	2.582,0	23,5	0,9	244,4	2.361,1
Öffentliche Namensdarlehen	887,0	0,0	0,0	277,0	610,0
Schuldscheindarlehen	877,3	176,6	7,1	149,7	904,2
Namenschuldverschreibungen	1.411,7	74,4	3,0	35,0	1.451,1
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	6,0	0,0	–	0,0	6,0
Nachrangige Schuldscheindarlehen	327,2	0,0	–	65,0	262,2
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	40,0	0,0	–	0,0	40,0
<b>Gesamt</b>	<b>19.601,8</b>	<b>2.494,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.571,1</b>	<b>19.525,2</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Neuemissionen bis zum 30.06.2018 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

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

### Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

- Ergebnisabführung an die Landesbank Berlin Holding AG
- 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
- Neugeschäft

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

Das Ergebnis vor Gewinnabführung betrug zum 30. Juni 2018 62,2 Mio. €. Es liegt damit deutlich über dem Vorjahreswert von 44,2 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 80,0 Mio. € ist dies ein überaus erfreuliches Ergebnis.



Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Zins- und Provisionsüberschuss deutlich von 154,6 Mio. € auf 172,2 Mio. € verbessert. Wesentliche Treiber hierfür waren Sondereffekte im Zinsergebnis, darunter der anteilige Erlass der Zinsschuld in Höhe von 12,7 Mio. € für die sogenannten gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der Deutschen Bundesbank (GLRG II) bei noch stabilen Margen im Kerngeschäft.

Die Cost-Income-Ratio hat sich mit 44,6 Prozent kaum verändert (44,5 Prozent).

Die Eigenkapitalrentabilität konnte aufgrund des gestiegenen Ergebnisses vor Gewinnabführung sowie vor der Zuführung zum Sonderposten nach § 340g HGB deutlich auf 23,9 Prozent gesteigert werden (12,4 Prozent).

Alle ergebnisbezogenen finanziellen Leistungsindikatoren liegen damit spürbar über unseren Erwartungen.

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2018 bei 12,0 Prozent (12,5 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2017).

Im ersten Halbjahr 2018 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive langfristiger Prolongationen) der Berlin Hyp mit 3,5 Mrd. € oberhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2017 (3,1 Mrd. €).

#### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

- Markt: Zielfortfolio, Verbundgeschäft
- Mitarbeiter: Mitarbeiterstruktur, Motivation, Führung und Entwicklung
- Nachhaltigkeit: Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen, Nachhaltigkeitsrating und Compliance

Für Steuerungszwecke ist darüber hinaus das jeweilige Zielfortfolio von Bedeutung: Unterschieden wird darin nach Objektarten, Kundengruppen, Beleihungsregionen und Risikoklassen. Die hierfür festgelegten Zielwerte, die im Einklang mit unserer konservativen Risikostrategie stehen, wurden im ersten Halbjahr 2018 insgesamt eingehalten. Die Märkte werden durch regelmäßige interne Researchstudien qualitativ und quantitativ analysiert und beurteilt.

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts betrug rund 825 Mio. € (650 Mio. €). An einem mit Gewerbeimmobilien in Berlin besicherten ImmoSchuldschein mit einem Gesamtvolumen von 346 Mio. € beteiligten sich im Februar 2018 insgesamt 22 Sparkassen. Die zweite Transaktion des Produkts ImmoAval wurde im ersten Halbjahr 2018 erfolgreich gestartet; bislang wurde ein Haftungsvolumen von über 90 Mio. € bei neun Sparkassen platziert. Am Kapitalmarkt beteiligten sich 37 Sparkassen mit 484 Mio. € sowie acht Unternehmen aus dem Verbund mit 86 Mio. € an emittierten Anleihen der Berlin Hyp. Im Vorjahr zeichneten zu diesem Zeitpunkt 15 Sparkassen mit einem Volumen von 124 Mio. € zwei Emissionen.

Im Rahmen des im Jahr 2017 gestarteten Projektes „strategische Ressourcenplanung“ bereitet sich die Berlin Hyp auf die digitale Transformation vor. Das auf zehn Jahre angelegte Investitionsprogramm hat künftig benötigte Kapazitäten, eine ausgewogene Altersstruktur und das Know-how der Mitarbeiter im Fokus.

Die Berlin Hyp befindet sich wie viele andere Unternehmen im Spannungsfeld von demografischem Wandel und Fachkräftemangel. Vor diesem Hintergrund hat die Bank auch im ersten Halbjahr 2018 ihre Aktivitäten im Bereich der Nachwuchskräfteakquisition und Förderung junger Talente weiter intensiviert. Der Fokus auf die Rekrutierung von Nachwuchskräften, insbesondere Trainees, dual Studierende und Werkstudenten, wurde deshalb 2018 um die Zielgruppe der Praktikanten erweitert. Darüber hinaus wird neben dem Angebot zielgruppengerechter Ausbildungsprogramme auch die stärkere Positionierung der Bank als attraktiver Arbeitgeber am Arbeitsmarkt vorangetrieben. Die Fortführung der Teilnahme an Karrieremessen für Nachwuchskräfte soll hierzu beitragen. Die Einbindung aktueller Nachwuchskräfte im Zuge solcher Karrieremessen gehört zum Selbstverständnis der Bank, da hierdurch ein direkter Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe zwischen aktuellen und potenziellen Nachwuchskräften der Bank ermöglicht und das oben genannte Ziel der Positionierung als attraktiver Arbeitgeber unterstützt wird. Die 2017 etablierte Erhöhung der Anzahl von Stellen für Trainees und Werkstudenten

ermöglicht eine adäquate Abdeckung des unternehmensinternen Bedarfs an Nachwuchskräften.

Neben der Rekrutierung von Nachwuchskräften ist im ersten Halbjahr 2018 auch die Förderung junger Talente von hoher Bedeutung für das Unternehmen gewesen. So wurde das 2016 entwickelte und implementierte Konzept zur Spitzenqualifizierung für Young Professionals, welches einerseits ein Mentoring-Programm in Kooperation mit dem IMMOEBS e.V. und andererseits ein Studium der Immobilienökonomie bei der IREBS Immobilienakademie umfasst, erneut von Mitarbeitern der Bank in Anspruch genommen.

Der Veränderungsprozess in der Berlin Hyp schreitet auch 2018 weiter voran. Im Zuge des Projekts zur Überprüfung der personalwirtschaftlichen Instrumente wurde ein neues Kompetenzmodell für alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Bank erarbeitet, welches einerseits die Erwartungshaltung des Unternehmens hinsichtlich der Kompetenzen von Mitarbeitern und andererseits die Grundlage der neuen Personalinstrumente darstellt. An diesen Kompetenzen orientieren sich auch unsere ganzheitlichen Qualifizierungsmaßnahmen für Mitarbeiter und Führungskräfte, mit welchen die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2018 begonnen hat. Diese werden im zweiten Halbjahr 2018 weiter fortgeführt werden.

Das Management der Berlin Hyp berücksichtigt in seiner Unternehmenssteuerung die Leistungsindikatoren Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen, Nachhaltigkeitsrating und Compliance. In der Unternehmensstrategie ist verankert, dass die beiden strategischen Ziele der Berlin Hyp insbesondere durch die Entwicklung und Förderung nachhaltiger Produkte (zum Beispiel Green Building Finanzierungen und Green Bonds), sowie dem implementierten umfassenden Nachhaltigkeits- und Umweltmanagementsystem und der Förderung des sozialen Engagements der Mitarbeiter unterstützt werden.

Detailliert berichtete die Berlin Hyp über ihre Aktivitäten im letzten Jahr im gesonderten nichtfinanziellen Bericht und in der nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) publizierten Nachhaltigkeitsbilanz 2017 über Strategie, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Thema Nachhaltigkeit. Das Engagement der Bank wurde von den unabhängigen Ratingagenturen oekom research AG und Sustainalytics auch im Jahr 2017 wieder sehr positiv bewertet. Beim Nachhaltigkeitsrating von der oekom research AG ist die Berlin Hyp zum „Industry Leader“ im September 2017 aufgestiegen und wird seitdem mit B- und „Prime“-Status bewertet, der höchsten vergebenen Note in der Ratingvergleichsgruppe Financials/Mortgage & Public Sector. Bei Sustainalytics sieht das Ratingergebnis ebenso erfreulich aus. Hier konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut verbessert werden – die Berlin Hyp wird weiterhin als „Outperformer“ eingestuft und erhält 86 von 100 möglichen Punkten. Damit gehört sie seit September 2017 zur besten Bank in der Vergleichsgruppe und zu den TOP 5 Banken weltweit.



# Chancen-, Prognose- und Risikobericht

## Chancen- und Prognosebericht

Entgegen unserer Prognose aus unserem Lagebericht zum 31. Dezember 2017 konnte das Ergebnis vor Gewinnabführung im ersten Halbjahr 2018 deutlich übertroffen werden. Die positive Entwicklung sollte sich auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen. Auf veränderte Rahmenbedingungen wird im Folgenden kurz eingegangen.

Die sich inzwischen verschärfende Situation des von den Vereinigten Staaten ausgehenden Handelskonflikts könnte potentiell mit einer spürbaren Eintrübung der weltweiten Konjunktur einhergehen.

Zunehmende Risiken für die Konjunktur im Euroraum gehen insbesondere vom Regierungswechsel in Italien aus, der in wachsendem Maße Fragen zur wirtschaftlichen Stabilität des Landes aufwirft. Auch die anhaltenden Unklarheiten bei den Austrittsverhandlungen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich haben sich nicht weiter entspannt.

Die FED wird ihren Leitzins voraussichtlich weiter schrittweise erhöhen und ihre Bilanzsumme über die Rückführung ihres Anleihekaufprogramms reduzieren. Die EZB wird ihre expansive Geldpolitik weiterhin fortführen, wengleich in einem geringen Ausmaß, da der Nettoankauf von Wertpapieren im Rahmen der quantitativen Lockerung zum Jahresende ausläuft. Vor diesem Hintergrund ist von herausfordernden Marktparametern im zweiten Halbjahr auszugehen. Eine Erhöhung der Refinanzierungssätze durch die EZB ist frühestens im zweiten Halbjahr des kommenden Jahres zu erwarten.

Die derzeitigen volkswirtschaftlichen Risiken wie der Handelskonflikt mit den USA haben bislang noch keine negativen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland gezeigt. Das hohe Investmentvolumen zum Ende des ersten Halbjahres 2018, welches fast das Ergebnis des starken Vorjahreszeitraums erreicht hat, bestätigt die

von der Berlin Hyp für 2018 erwartete sehr hohe Investitionstätigkeit. Mit Blick auf den EZB-Ratsbeschluss, die Leitzinsen unverändert bei 0,0 Prozent zu belassen verbunden mit der Ankündigung, diese auch nicht vor dem Sommer 2019 zu erhöhen, ist auch für die zweite Jahreshälfte 2018 von einem regen Investitionsgeschehen hierzulande auszugehen.

Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung: DIW, EZB, IfW.

Die sonstigen Rahmenbedingungen und vor allem der Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt bleiben herausfordernd. Die expansive Geldpolitik und die Niedrigzinsphase werden weiter anhalten. Auch der Margendruck bleibt spürbar. Der weitere Anstieg der Hypothekendarlehen wird voraussichtlich nicht das Niveau des Vorjahres erreichen, da den sehr guten Neugeschäftsabschlüssen auch künftig nennenswerte außerplanmäßige Rückzahlungen gegenüberstehen. Im Zeitverlauf gehen wir von kontinuierlich, moderat steigenden Beständen aus.

Im Prognosebericht zum 31. Dezember 2017 haben wir für 2018 ein Neugeschäftsvolumen erwartet, das spürbar unter dem sehr guten Niveau von 2017 liegen wird. Vor dem Hintergrund der sehr guten Entwicklung des Neugeschäfts bis zum 30. Juni 2018 prognostizieren wir für die Berlin Hyp, dass die Abweichung in 2018 im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr deutlich ausfallen wird.

Als Reaktion auf die BGH-Urteile vom 4. Juli 2017 zu den formularmäßig vereinbarten Bearbeitungsentgelten bei gewerblichen Bankkunden hat die Bank entsprechende Anpassungen bei den Vereinbarungen bzw. bei der Konditionsgestaltung umgesetzt. Für Altfälle wurde bereits zum 31. Dezember 2017 Vorsorge in angemessener Höhe getroffen.

Der gezielt auf den Bedarf der Sparkassen ausgerichtete Ausbau der Produktpalette wird das Verbundgeschäft vorantreiben.

Das Angebot an von der Berlin Hyp arrangierten ImmoSchuldscheinen wird ausgebaut. Darüber hinaus kommen Produkte und Produktvarianten, wie z. B. ImmoAval sowie ImmoRisikoDialog zum Einsatz. Die Entwicklung des Verbundgeschäfts wird durch kundenorientierte Vertriebsstrukturen sowie durch die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands unterstützt. Gesonderte Veranstaltungen und Roadshows in den Regionen wirken sich ebenfalls positiv aus.

Auch künftig werden zunehmende regulatorische Anforderungen erwartet. Darüber hinaus stellen die Weiterentwicklung und Optimierung der Geschäftsprozesse und der sie unterstützenden technischen Ausstattung große Herausforderungen dar. Mit dem eingeleiteten Zukunftsprozess wird die Berlin Hyp dem Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden, näher kommen. Die IT-Architektur folgt konsequent einer standardisierten Weiterentwicklung zu einer durchgängigen SAP-Bank. Flexibilität, Sicherheit, Qualität und Verfügbarkeit von Daten und Reportings werden dadurch eine neue Dimension erlangen können. Kombiniert mit Prozessoptimierungen werden noch schnellere Reaktionsmöglichkeiten auf Kundenwünsche geschaffen. Außerdem wird im Rahmen der Digitalisierungsstrategie intensiv daran gearbeitet, neue Geschäftsansätze zu generieren bzw. Modelle zu entwickeln, um davon zu profitieren.

Die sich hieraus und aus der Positionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, bleiben eine gute Grundlage für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp. Die Refinanzierungsaktivitäten werden durch den zusätzlichen Fokus der Refinanzierung von Green-Buildings und dem entsprechend erweiterten Investorenkreis begünstigt. Durch die sukzessiven Ergebnisse des Projekts zur Optimierung der Personalinstrumente sowie durch die begonnene Optimierung der Allokation der Personalressourcen werden die Fähigkeiten jedes Einzelnen noch besser gefördert und so die Erfüllung der Kundenwünsche noch besser unterstützt.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Märkten gibt, erwarten wir einen sehr guten Verlauf des weiteren Geschäftsjahres. Nach Berücksichtigung der Aufwendungen zur Rücklagenbildung für die Stärkung der Eigenkapitalausstattung wird sich das Ergebnis vor Gewinnabführung 2018 besser als geplant entwickeln. Wir prognostizieren auf dieser Grundlage ein Ergebnis vor Gewinnabführung, welches das Vorjahresniveau durchaus erreichen kann.

## Risikobericht

Zur Darstellung der risikopolitischen Grundsätze, der verwendeten Modelle zur Beurteilung der wesentlichen Chancen und Risiken und der voraussichtlichen Entwicklung der Bank verweisen wir auf die Ausführungen im Risikobericht des Lageberichts 2017.

Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2018 sowohl nach internen Maßstäben als auch aus regulatorischer Sicht mit ausreichenden Freiräumen gegeben.

Das Gesamtkreditexposure ist im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum 31. Dezember 2017 leicht gestiegen. Die Verteilung des Gesamtkreditexposures nach Ratingklassen ist weitgehend unverändert geblieben.

Die perspektivisch einzuhaltende Leverage Ratio weist unverändert einen Wert von 4,0 Prozent auf.

Der Value-at-Risk im Marktpreisrisiko lag im ersten Halbjahr 2018 durchgängig unter den beschlossenen Limiten und Vorwarnstufen.

Dem Liquiditätsrisikomanagement wird unverändert eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Liquidity Coverage Ratio lag per 30. Juni 2018 bei 174,0 Prozent (31. Dezember 2017: 183,3 Prozent). Das ökonomische Liquiditätsrisiko wird darüber hinaus anhand von Stressszenarien täglich überwacht. Die Anrechnung des Operationellen Risikos im Risikotragfähigkeitskonzept erfolgt mittels eines internen Modells auf Basis eines AMA-Ansatzes (Advanced Measurement Approach).

Auf die potenziellen Rechtsrisiken im Zusammenhang mit der BGH-Entscheidung zu Kreditbearbeitungsgebühren vom 4. Juli 2017 wurde bereits hingewiesen. Die Bank hat für die Risiken angemessene Vorsorge gebildet.

## Verkürzte Bilanz

Aktiva	30.06.2018 in Mio. €	31.12.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Barreserve</b>	<b>803</b>	<b>543</b>	<b>260</b>	<b>47,9</b>
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	<b>803</b>	<b>444</b>	<b>359</b>	<b>80,9</b>
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	0	52	-52	-
Andere Forderungen	803	392	411	-
<b>Forderungen an Kunden</b>	<b>21.759</b>	<b>20.974</b>	<b>785</b>	<b>3,7</b>
Hypothekendarlehen	21.006	20.081	925	4,6
Kommunaldarlehen	547	764	-217	-28,4
Andere Forderungen	206	129	77	59,7
<b>Schuldverschreibungen</b>	<b>3.386</b>	<b>4.624</b>	<b>-1.238</b>	<b>-26,8</b>
<b>Beteiligungen</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>25,0</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>57</b>	<b>58</b>	<b>-1</b>	<b>-1,7</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>283</b>	<b>273</b>	<b>10</b>	<b>3,7</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>175</b>	<b>193</b>	<b>-18</b>	<b>-9,3</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>27.283</b>	<b>27.123</b>	<b>160</b>	<b>0,6</b>

Passiva	30.06.2018 in Mio. €	31.12.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>5.144</b>	<b>4.955</b>	<b>189</b>	<b>3,8</b>
Hypotheken-Namenspfandbriefe	318	251	67	26,7
Öffentliche Namenspfandbriefe	55	251	-196	-78,1
Andere Verbindlichkeiten	4.771	4.453	318	7,1
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>5.768</b>	<b>6.094</b>	<b>-326</b>	<b>-5,3</b>
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.087	2.376	-289	-12,2
Öffentliche Namenspfandbriefe	565	666	-101	-15,2
Andere Verbindlichkeiten	3.116	3.052	64	2,1
<b>Verbrieftes Verbindlichkeiten</b>	<b>13.939</b>	<b>13.552</b>	<b>387</b>	<b>2,9</b>
Hypothekenspfandbriefe	8.893	8.630	263	3,0
Öffentliche Pfandbriefe	705	720	-15	-2,1
Sonstige Schuldverschreibungen	4.341	4.202	139	3,3
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>504</b>	<b>589</b>	<b>-85</b>	<b>-14,4</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>155</b>	<b>170</b>	<b>-15</b>	<b>-8,8</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>220</b>	<b>221</b>	<b>-1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>314</b>	<b>383</b>	<b>-69</b>	<b>-18,0</b>
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>303</b>	<b>223</b>	<b>80</b>	<b>35,9</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
darin: Bilanzgewinn	0	2	-2	-
<b>Summe Passiva</b>	<b>27.283</b>	<b>27.123</b>	<b>160</b>	<b>0,6</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	188	207	-19	-9,2
<b>Andere Verpflichtungen</b>				
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.118	2.178	-60	-2,8

# Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

	01.01.2018 bis 30.06.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.06.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>161,4</b>	<b>136,7</b>	<b>24,7</b>	<b>18,1</b>
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>10,8</b>	<b>17,9</b>	<b>-7,1</b>	<b>-39,7</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>76,1</b>	<b>68,1</b>	<b>8,0</b>	<b>11,7</b>
Personalaufwand	39,0	33,0	6,0	18,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	34,6	32,7	1,9	5,8
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	10,6	10,1	0,5	5,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	2,5	2,4	0,1	4,2
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-1,7	-1,6	-0,1	6,2
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>94,4</b>	<b>84,9</b>	<b>9,5</b>	<b>11,2</b>
Risikovorsorge	-47,3	22,3	-69,6	-
<b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>	<b>141,7</b>	<b>62,6</b>	<b>79,1</b>	<b>-</b>
Finanzanlageergebnis	0,6	1,9	-1,3	-68,4
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	80,0	20,0	60,0	-
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	-
<b>Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung</b>	<b>62,2</b>	<b>44,4</b>	<b>17,8</b>	<b>40,1</b>
Ertragsteuern	0,0	0,2	-0,2	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	62,2	44,2	18,0	40,7
<b>Überschuss</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

# Eigenkapitalspiegel

<i>in Mio. €</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2017</b>	<b>753,4</b>	<b>158,3</b>	<b>22,0</b>	<b>2,2</b>	<b>935,9</b>
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
<b>Stand 30.06.2017</b>	<b>753,4</b>	<b>158,3</b>	<b>22,0</b>	<b>2,2</b>	<b>935,9</b>

<i>in Mio. €</i>	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>753,4</b>	<b>158,3</b>	<b>22,0</b>	<b>2,2</b>	<b>935,9</b>
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	2,2	-2,2	0
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>753,4</b>	<b>158,3</b>	<b>24,2</b>	<b>0,0</b>	<b>935,9</b>

# Verkürzter Anhang

## Allgemeine Angaben

Der Halbjahresfinanzbericht der Berlin Hyp wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), den ergänzenden aktienrechtlichen Bestimmungen (AktG) sowie unter Berücksichtigung des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG), 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, dessen Einfluss einzeln und in der Gesamtheit auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp nicht wesentlich ist. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB besteht nicht.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses wurden die für die Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich unverändert übernommen. Änderungen werden jeweils nachfolgend erläutert, sofern sich diese ergeben haben.

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

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsüberschuss	01.01.2018 bis 30.06.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.06.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Zinserträge aus</b>				
Hypothekendarlehen	178,0	192,6	-14,6	-7,6
Kommunaldarlehen	-0,4	1,5	-1,9	-
Anderen Forderungen	-1,8	-0,3	-1,5	-
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	3,2	8,0	-4,8	-60,0
	<b>179,0</b>	<b>201,8</b>	<b>-22,8</b>	<b>-11,3</b>
<b>Zinsaufwendungen für</b>				
Einlagen und Namenspfandbriefe	8,7	42,8	-34,1	-79,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	5,0	16,4	-11,4	-69,5
Nachrangige Verbindlichkeiten	3,9	5,9	-2,0	-33,9
	<b>17,6</b>	<b>65,1</b>	<b>-47,5</b>	<b>-73,0</b>
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>161,4</b>	<b>136,7</b>	<b>24,7</b>	<b>18,1</b>



Von der Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2018 aus bilanziellen Geschäften erzielte Zinserfolge, die aufgrund der derzeitigen Marktverhältnisse sowie gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften

mit der Deutschen Bundesbank (GLRG II) aus negativen Zinsen resultieren, sind in den Zinserträgen in Höhe von 2,7 Mio. € (1,1 Mio. €) und in den Zinsaufwendungen in Höhe von 19,5 Mio. € (6,3 Mio. €) enthalten.

Verwaltungsaufwand	01.01.2018 bis 30.06.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.06.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	27,3	25,1	2,2	8,8
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	11,7	7,9	3,8	48,1
	<b>39,0</b>	<b>33,0</b>	<b>6,0</b>	<b>18,2</b>
<b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>				
Bankenabgabe	10,6	10,1	0,5	5,0
Personalabhängige Sachkosten	1,7	1,4	0,3	21,4
Gebäude- und Raumkosten	1,9	1,8	0,1	5,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,4	0,4	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	8,1	8,2	-0,1	-1,2
Werbung und Marketing	1,9	1,1	0,8	72,7
Geschäftsbetriebskosten	1,7	1,0	0,7	70,0
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	5,1	5,4	-0,3	-5,6
Konzernleistungsverrechnung	3,2	3,3	-0,1	-3,0
	<b>34,6</b>	<b>32,7</b>	<b>1,9</b>	<b>5,8</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>0,1</b>	<b>4,2</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>76,1</b>	<b>68,1</b>	<b>8,0</b>	<b>11,7</b>

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. Anlagen ab 800 € netto werden aktiviert und über ihre Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Risikovorsorge	01.01.2018 bis 30.06.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.06.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-31,5	40,1	-71,6	-
Wertpapierergebnis	-15,8	-17,8	2,0	-11,2
<b>Risikovorsorge</b>	<b>-47,3</b>	<b>22,3</b>	<b>-69,6</b>	<b>-</b>

Erträge mit negativen Vorzeichen.

**Erläuterungen zur Bilanz**

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 320,0 Mio. € werden wie Anlagevermögen bewertet, da sie nicht als Liquiditätsreserve dienen und teilweise zur Deckung für von der Bank emittierte Pfandbriefe herangezogen

werden. Der Buchwert der Wertpapiere, der über dem ihnen beizulegenden Wert in Höhe von 88,9 Mio. € liegt, beträgt 90,8 Mio. €. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus Zinsswaps berücksichtigt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	30.06.2018 in Mio. €	31.12.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Forderungen an Kreditinstitute	2,9	3,9	-1,0	-25,6
Forderungen an Kunden	0,0	0,0	0,0	-
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	-
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0	0,9	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	158,8	157,4	1,4	0,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,6	0,6	0,0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	62,2	117,1	-54,9	-46,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	60,0	60,0	0,0	-

Derivate per 30.06.2018  
in Mio. €

	Nominalbetrag/Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Marktwerte	Summe positiver Marktwerte
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>						
Zinsswaps	4.717	14.223	22.991	41.931	-613	950
Swaptions	6.450	1.200	0	7.650	-7	4
Caps	434	2.486	420	3.340	-3	3
Floors	0	3.000	250	3.250	-3	0
	<b>11.601</b>	<b>20.909</b>	<b>23.661</b>	<b>56.171</b>	<b>-626</b>	<b>957</b>
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>						
Devisentermingeschäfte	90	0	0	90	-3	0
Zins-Währungsswaps	0	133	67	200	0	18
	<b>90</b>	<b>133</b>	<b>67</b>	<b>290</b>	<b>-3</b>	<b>18</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11.691</b>	<b>21.042</b>	<b>23.728</b>	<b>56.461</b>	<b>-629</b>	<b>975</b>

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 29. Juni 2018 gültigen Zinsniveaus ohne Berücksichtigung der Zinsabgrenzung dargestellt. Den Marktwerten der Derivate stehen gegenläufige Bewertungseffekte 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 den Kundenderivaten dienen die im Zusammenhang mit den zugrundeliegenden Krediten gestellten Grundschulden auch für das Derivategeschäft als Sicherheit.

### Personalstatistik

Zahl der Mitarbeiter <i>Durchschnitt vom 01.01.–30.06.2018</i>	Männlich	Weiblich	2018
Vollzeitbeschäftigte	274	174	448
Teilzeitbeschäftigte	22	118	140
Auszubildende/BA-Studierende	5	1	6
<b>Gesamt</b>	<b>301</b>	<b>293</b>	<b>594</b>

### Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Die nach § 28 Pfandbriefgesetz vierteljährlich zu veröffentlichenden Angaben sind auf der Homepage der Bank [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) veröffentlicht.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Unternehmenszwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Unternehmenszwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, im Juli 2018



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger



# Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Berlin Hyp AG, Berlin

Wir haben den verkürzten Halbjahresabschluss – bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie verkürztem Anhang – und den Zwischenlagebericht der Berlin Hyp AG, Berlin, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Halbjahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Halbjahresabschlüsse (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 16 Halbjahresfinanzberichterstattung (DRS 16)) und des Zwischenlageberichts nach den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Halbjahresabschluss und dem Zwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Halbjahresabschlusses und des Zwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften

für Halbjahresabschlüsse (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 16 Halbjahresfinanzberichterstattung (DRS 16)) und der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Halbjahresabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Halbjahresabschlüsse (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 16 Halbjahresfinanzberichterstattung (DRS 16)), oder dass der Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Zwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Berlin, den 18. Juli 2018  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kügler  
Wirtschaftsprüfer



Ginzing  
Wirtschaftsprüfer



# Adressen

## Unternehmenssitz

Berlin Hyp AG  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 90  
F +49 30 2599 9131  
www.berlinhyp.de

## Verbund- und Inlandsgeschäft

### Geschäftsstelle Berlin

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586

### Geschäftsstelle Düsseldorf

Königsallee 60c  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392 350

### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

NEXTOWER  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 1506 211

### Geschäftsstelle Hamburg

Neuer Wall 19  
20345 Hamburg  
T +49 40 2866589 21

### Geschäftsstelle München

Isartorplatz 8  
80331 München  
T +49 89 291949 10

### Geschäftsstelle Stuttgart

Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821

## Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft

### Zentrale Betreuung Ausland

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5710

### Konsortialgeschäft

Budapester Str. 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5620

### Amsterdam

WTC Schiphol Airport  
Schiphol Boulevard 263  
NL-1118 BH Schiphol  
Niederlande  
T +31 20 20659 63

### Paris

40, Rue La Pérouse  
F-75116 Paris  
Frankreich  
T +33 1 730425 21

### Warschau

Plac Malachowskiego 2  
PL-00-066 Warschau  
Polen  
T +48 22 376 5121

## Andere Funktionsbereiche

### Finanzen und Bankbetrieb

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5930

### Treasury

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9510

### Risikobetreuung

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9375

# Ansprechpartner

Bei Fragen zu unserem Geschäftsbericht, unserem Unternehmen oder wenn Sie weitere Publikationen beziehen möchten, wenden Sie sich bitte an:

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
F +49 30 2599 998 9123  
www.berlinhyp.de

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) abrufen.

## Veröffentlichungen des Jahres 2018 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2017 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2018 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2018 (deutsch/englisch)
- Nachhaltigkeitsbericht 2017 (deutsch/englisch)

Eine Anmerkung zum Gebrauch der männlichen Form von Personen in unserem Geschäftsbericht: Um eine leichtere Lesbarkeit zu ermöglichen, wird – wie überwiegend üblich – die männliche Form verwendet, wobei selbstverständlich auch Frauen einbezogen sind.

## Impressum

### Herausgeber

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin

### Konzeption, Editorial – Text und Gestaltung, Layout und Satz

Heimrich & Hannot GmbH  
Stralauer Allee 2  
10245 Berlin

### Fotografie

Michael Bader (Titelbild)

