

# #sharing inspiration

Halbjahresfinanzbericht 2019

# Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

| Aus der Ertragsrechnung<br>in Mio. €         | 01.01.–<br>30.06.2019 | 01.01.–<br>30.06.2018 |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zinsüberschuss                               | 155,4                 | 161,4                 |
| Provisionsüberschuss                         | 8,4                   | 10,8                  |
| Verwaltungsaufwendungen                      | 86,1                  | 76,1                  |
| Risikovorsorge                               | -5,4                  | -47,3                 |
| Betriebsergebnis                             | 80,7                  | 141,7                 |
| Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken | 55,0                  | 80,0                  |
| Ergebnisabführung                            | 25,9                  | 62,2                  |
| Jahresüberschuss                             | 0,0                   | 0,0                   |
| Cost-Income-Ratio in %                       | 53,3                  | 44,6                  |
| Eigenkapitalrentabilität in %                | 12,7                  | 23,9                  |

| Aus der Bilanz in Mio. €    | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Bilanzsumme                 | 26.999     | 27.178     |
| darunter Hypothekendarlehen | 21.108     | 20.223     |
| NPL                         | 193        | 183        |

| Geschäftsentwicklung<br>in Mio. €          | 01.01.–<br>30.06.2019 | 01.01.–<br>30.06.2018 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Darlehensneugeschäft                       | 1.889                 | 2.681                 |
| Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) | 328                   | 799                   |

| Aufsichtsrechtliche Kennzahlen                | 30.06.2019 | 31.12.2018 <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------------|
| RWA in Mio. €                                 | 9.752      | 9.215                   |
| Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %      | 13,3       | 13,5                    |
| Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in % | 16,3       | 16,8                    |
| Leverage Ratio in %                           | 4,6        | 4,3                     |

<sup>1</sup> nach Feststellung

| Emitentenrating      | 30.06.2019   | 31.12.2018   |
|----------------------|--------------|--------------|
| Moody's              |              |              |
| Pfandbriefe          | Aaa (stabil) | Aaa (stabil) |
| Senior Preferred     | Aa2 (stabil) | Aa2 (stabil) |
| Senior Non-Preferred | A2           | A2           |
| Fitch                |              |              |
| Pfandbriefe          | -            | -            |
| Senior Preferred     | A+ (stabil)  | A+ (stabil)  |
| Senior Non-Preferred | A+ (stabil)  | A+ (stabil)  |

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

| Sonstiges                           | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Anzahl der Beschäftigten (Stichtag) | 596        | 601        |

# 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                                                      | 7         |
| Ertragslage                                                           | 8         |
| Vermögenslage                                                         | 9         |
| Eigenkapital                                                          | 9         |
| Darlehensneugeschäft                                                  | 10        |
| Verbundgeschäft                                                       | 10        |
| Finanzlage                                                            | 10        |
| Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren                 | 12        |
| Chancen-, Prognose- und Risikobericht                                 | 14        |
| Chancen- und Prognosebericht                                          | 14        |
| Risikobericht                                                         | 16        |
| <b>Verkürzter Halbjahresabschluss</b>                                 | <b>18</b> |
| Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2019                                    | 18        |
| Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 | 20        |
| Eigenkapitalspiegel                                                   | 21        |
| Verkürzter Anhang                                                     | 22        |
| Versicherung der gesetzlichen Vertreter                               | 25        |
| Weitere Angaben für Investoren                                        | 26        |
| <b>Service</b>                                                        | <b>28</b> |

# Vorwort

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

das erste Halbjahr 2019 war geprägt durch allgemein niedrige Transaktionszahlen am deutschen Markt, weiterhin hohen Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, dadurch hohen Margendruck sowie anhaltend niedrige Zinsen und hohe regulatorische Anforderungen. Das erste Halbjahr hat sich für die Berlin Hyp planmäßig entwickelt. Das Ergebnis vor Gewinnabführung betrug 25,9 Mio. € und lag damit – wie erwartet – deutlich unter den Rekordergebnissen der letzten Jahre (Vorjahr 62,2 Mio. €). Aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Halbjahresergebnis zufrieden. Unsere Stellung als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer konnten wir weiter festigen.

Um die Zukunftsfähigkeit unserer Bank zu sichern, war uns vor allem die Stärkung der Eigenkapitalbasis wichtig, um damit zukünftiges Wachstum der Hypothekendarlehnsbestände zu ermöglichen. Aus eigener Kraft konnten wir dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken aus Erträgen des laufenden Geschäftsjahres 55,0 Mio. € zuführen, während dies im letzten Jahr durch eine nennenswerte Auflösung von Nettorisikovorsorge erfolgte. Anteilig entspricht die Dotierung damit dem

letzten Rekordjahr. Neben unserem ausgewiesenen Eigenkapital stehen uns somit darüber hinaus aufsichtsrechtlich inzwischen 383 Mio. € zur Verfügung. Die harte Kernkapitalquote lag damit am 30. Juni 2019 bei 13,3 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,3 Prozent. Unsere interne Zielvorgabe für 2019 wurde damit übertroffen.

Die sonstigen Rahmenbedingungen und vor allem der Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt bleiben herausfordernd. Die expansive Geldpolitik und die Niedrigzinsphase werden unverändert weiter anhalten. Auch der Margendruck bleibt spürbar. Aber gerade in diesem Umfeld ist es uns wichtig, uns auf unsere konservative Risikostrategie zu fokussieren und dem Credo der Bank „Qualität vor Quantität“ treu zu bleiben. Daher setzen wir weiterhin auf die Finanzierung zukunftsfähiger Immobilien und nehmen Neugeschäft bewusst sehr selektiv wahr.

Für unser Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, hat die Berlin Hyp auch im ersten Halbjahr 2019 den Zukunftsprozess „berlinhyp21“ intensiv weiterverfolgt und vorangetrieben.

Die interne Digitalisierung auf dem Weg zur SAP-Bank schreitet konsequent voran. Und mit der Aufnahme eines strategischen Investors bei der Tochterfirma OnSite ImmoAgent und der Beteiligung am Venture-Capital-Fonds PropTech1 haben wir in diesem Halbjahr zwei neue Geschäftsansätze im Rahmen unserer externen Digitalisierungsaktivitäten generiert.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten gibt und sich die Risikovorsorge auf dem geplanten Niveau bewegt, geht die Berlin Hyp daher von einer an das erste Halbjahr anknüpfenden Ergebnisentwicklung im zweiten Halbjahr 2019 aus.

Insgesamt sind wir davon überzeugt, unseren Weg auch in einem schwieriger werdenden Umfeld erfolgreich weitergestalten zu können. Mit unserem konsequent verfolgten Kulturwandel und unserer Digitalisierungsstrategie haben wir frühzeitig die Weichen dafür gestellt. Unsere Innovationskraft, die Motivation unserer Mitarbeiter und die vertrauensvolle Partnerschaft mit unseren Kunden, bilden zusammen mit unserer Marktposition und unserer soliden Refinanzierungsstrategie

eine gute Grundlage für eine erfolgreiche Fortführung unserer Geschäftstätigkeit.

Mit herzlichen Grüßen aus Berlin



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger

Berlin, im August 2019

# 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
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### Bernd Fröhlich

- 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

### 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

### 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**  
(bis 17.06.2019)

→ **Präsidial- und Nominierungsausschuss**  
(ab 17.06.2019)

**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**

**René Wulff**

→ **Prüfungsausschuss**

**Thomas Mang**  
Vorsitzender

**Gerhard Grandke**  
Stellvertretender Vorsitzender

**Joachim Fichteler**

**Siegmar Müller**

**Peter Schneider**

→ **Vergütungskontrollausschuss**  
(ab 17.06.2019)

**Helmut Schleweis**  
Vorsitzender

**Walter Strohmaier**  
Stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Mang**

**Jana Pabst**

## **Treuhänder**

**Christian Ax**

## **Stellvertretende Treuhänder**

**Wolfgang Rips**

**Philip Warner**

# Wirtschaftsbericht

## Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die Wachstumsraten der Weltwirtschaft entwickelten sich im ersten Halbjahr 2019 nach einer kurzfristigen Belebung zu Jahresbeginn wieder mit leicht abschwächender Dynamik. Dies wird durch eine Fortsetzung der Verschlechterung wichtiger Stimmungsindikatoren verdeutlicht. Ursächlich für die negative Entwicklung ist vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China, der aufgrund der Verflechtungen auch auf die globale wirtschaftliche Entwicklung ausstrahlt. Dies und weitere wirtschaftspolitische Unsicherheiten dämpften sowohl die Industrieproduktion als auch die Unternehmensinvestitionen.

Im Euroraum setzte sich die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums fort. Neben den von den USA getriebenen Handelskonflikten, beeinträchtigten die immer noch bestehenden Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit und die Haushaltsstreitigkeiten der EU-Kommission mit der italienischen Regierung die wirtschaftliche Entwicklung. Begünstigend wirkten hingegen der relativ niedrige Außenwert des Euro sowie der starke private Konsum, welcher durch die positive Entwicklung auf den Arbeitsmärkten sowie diverse finanzpolitische Maßnahmen einzelner Mitgliedstaaten stimuliert wurde.

Auf den ersten Blick stabilisierte sich die Wirtschaft in Deutschland in den zurückliegenden Monaten wieder etwas gegenüber der im letzten Jahr eingesetzten Abwärtsdynamik. Bei genauerer Betrachtung ist dies jedoch Nachholeffekten im ersten Quartal 2019 geschuldet, die in Zusammenhang mit der letztjährigen zeitweise eingeschränkten Automobilproduktion im Zuge der neuen WLTP-Zertifizierung stehen. Insgesamt zeichnete sich weiter das Bild eines allmählich beginnenden Abschwungs nach einer hochkonjunkturellen Phase ab. Die Kapazitätsauslastung in der Produktion ging allmählich zurück und die Auftragslage für die Exportwirtschaft trübte sich merklich

ein. Die Unternehmensinvestitionen erfolgten, bereinigt um Sondereffekte, verhaltener als zuvor. Dem entgegen stand der weiterhin sehr dynamische Verlauf der Baukonjunktur, der lediglich durch Kapazitätsengpässe beschränkt wurde. Die Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft waren bedingt durch das aktuelle Niedrigzinsumfeld, die wenigen Anlagealternativen sowie die gestiegenen verfügbaren Haushaltseinkommen bei zunehmendem Bedarf an Wohnungsneubauten anhaltend günstig. Ebenfalls positive Konjunkturimpulse gingen vom privaten Konsum aus.

Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW.

### Branchenbezogene Entwicklung

Nach mehreren Zinserhöhungen in den letzten zwei Jahren hielt die FED die Leitzinsen im Berichtszeitraum noch stabil in einem Bereich von 2,25 bis 2,50 Prozent. Vor dem Hintergrund wachsender konjunktureller Risiken und einer nur mäßigen Inflation tendieren zunehmend mehr Mitglieder des Zentralbankenkomitees für eine Reduzierung des Zielbandes.

Die Europäische Zentralbank beendete zum Jahresende 2018 planmäßig die Nettokäufe des seit Januar 2015 laufenden Wertpapierkaufprogramms (Asset Purchase Programme, APP). Aufkommende konjunkturelle Risiken, unter anderem getrieben durch politische Konfliktfelder wie dem Handelsstreit der USA mit China und der EU und die anhaltenden Brexit-Diskussionen, veranlassten die EZB jedoch im Laufe des Halbjahres erneut einen expansiveren geldpolitischen Kurs einzuschlagen. Anfang März wurden neue längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) für Banken beschlossen sowie weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel eine neuerliche Senkung des Einlagensatzes (aktuell minus 0,40 Prozent) oder auch die Wiederaufnahme des APP in Aussicht gestellt.

Das Kapitalmarktumfeld in der Eurozone war dementsprechend von politischen Themen, konjunkturellen Risiken und expansiveren geldpolitischen Kommentaren seitens der

Zentralbanken geprägt. Die Renditen für zehnjährige deutsche Staatsanleihen fielen von in der Spitze 0,27 Prozent auf ein neues Rekordtief von minus 0,37 Prozent. Die zehnjährigen Swapsätze engten sich von 0,82 auf 0,15 Prozent ein, sodass die Swapkurve Ende des ersten Halbjahres 2019 bis einschließlich sieben Jahre im negativen Bereich rentiert. Von der Suche nach Zinserträgen konnten ungeachtet der politischen und konjunkturellen Unsicherheiten besonders italienische und griechische Staatsanleihen profitieren, welche zuletzt bei 1,85 (Spitze 2,95) und 2,13 (Spitze 3,67) Prozent rentierten.

Die Aktienmärkte kletterten dies- und jenseits des Atlantiks mit dem Rückenwind der geldpolitischen Kommentare auf neue Jahreshöhestände.

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 der CRD sowie die weiteren 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.

Das Transaktionsvolumen des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes lag im ersten Halbjahr 2019 mit 30,3 Mrd. € in etwa 18 Prozent unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 36,9 Mrd. €). Dies ist insbesondere auf anhaltende Angebotsknappheit zurück zu führen, was durch die noch sinkenden Renditen unterstrichen wird. Büroimmobilien sind dabei mit ca. 40 Prozent Marktanteil die dominierende Immobiliennutzungsart. Insgesamt verzeichneten alle Nutzungsarten Rückgänge bei den Investmentvolumina mit Ausnahme von Einzelhandelsimmobilientransaktionen (Zunahme um rund 22 Prozent). Die anhaltend hohe Nachfrage durch ausländische Investoren blieb mit 39 Prozent auf dem bisherigen Niveau (erstes Halbjahr 2018: 38 Prozent).

Aufgrund der weiterhin anhaltenden Niedrigzinsphase der Europäischen Zentralbank blieb auch das Interesse an gewerblichen Wohnimmobilien (ab 50 Einheiten) unverändert hoch. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2019 bei ca. 6,7 Mrd. € und damit ca. 39 Prozent unter dem Wert des Vorhalbjahres, wobei die Übernahme der BUWOG durch die Vonovia für rd. 3 Mrd. € den Vorjahreswert beeinflusst hat. Der Rückgang des Transaktionsvolumens ist aber auch hier auf die zunehmende Produktnappheit zurück zu führen. Dies zeigt sich auch in den weiterhin sinkenden Renditen insbesondere in den Big7-Standorten.

Quellen für die immobilienpezifischen Marktdaten: CBRE

### **Geschäftsverlauf**

Die Berlin Hyp hat ihre Stellung als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer auch im ersten Halbjahr 2019 weiter gefestigt. Vor dem Hintergrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen, darunter insbesondere der anhaltenden Niedrigzinsphase, den hohen regulatorischen Anforderungen sowie dem starken Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, ist die Bank mit dem bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres zufrieden. Die Bank blieb bei der Auswahl der Darlehensnehmer ihrer konservativen Risikostrategie treu und fokussierte sich weiterhin auf die Finanzierung zukunftsfähiger Immobilien.

Ihr Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, hat die Berlin Hyp auch im ersten Halbjahr 2019 weiterverfolgt und den Zukunftsprozess „berlinhyp21“ intensiv vorangetrieben. Um den gestiegenen regulatorischen Anforderungen zu genügen und eine schnelle Verfügbarkeit von Daten und Reports sicherzustellen, arbeitet die Bank unverändert an einer konsequenten Ausrichtung ihrer IT-Architektur auf das Kernbankensystem SAP. Zudem wird eine weitreichende Automatisierung von Prozessen zu einer noch besseren Vernetzung von Markt- und Marktfolgebereichen und damit zu effizienteren Bearbeitungsabläufen führen. Neben den internen Optimierungen hat die Bank bestehende Kooperationen weiter ausgebaut und sich mit

## Neugeschäft

inklusive langfristiger Prolongationen



**2,2** Mrd. €

neuen Geschäftsansätzen beschäftigt. Der Zusammenschluss mit einem weiteren strategischen Investor zur Fortführung der von der Bank gegründeten Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“ sowie die im April 2019 gezeichnete Beteiligung an dem VC-Fonds „PropTech1“ sind beispielhafte Belege für die innovative Vorreiterrolle der Berlin Hyp in der Branche. Die Anzahl der strategischen Beteiligungen ist auf insgesamt vier gestiegen. Als Teilinstitut der aufsichtsrechtlichen Gruppe der Erwerbsgesellschaft der S-Finanzgruppe mbH & Co. KG wird die Berlin Hyp von der EZB beaufsichtigt. Die Bank hat im Berichtszeitraum alle aufsichtsrechtlichen Vorgaben und Kennziffern erfüllt.

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq$  1 Jahr) im ersten Halbjahr 2019 bei 2,2 Mrd. €. Damit liegt die Bank im ersten Halbjahr 2019 anteilig leicht unter dem im Prognosebericht zum 31. Dezember 2018 erwarteten Niveau.

Die Berlin Hyp hat ihr Verbundgeschäft im ersten Halbjahr 2019 planmäßig entwickelt und die Vernetzung in die Sparkassen-Finanzgruppe weiter kontinuierlich ausgebaut. Dabei wurde das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts erhöht. Die insgesamt sechs Transaktionen des im Vorjahr eingeführten Produkts ImmoAval und das neue Produkt ImmoGarant boten den Sparkassen erneut Beteiligungsmöglichkeiten neben dem klassischen Konsortialgeschäft.

### Ertragslage

Entsprechend der Prognose lag das Ergebnis vor Gewinnabführung mit 25,9 Mio. € deutlich unter dem Vorjahresvergleichswert von 62,2 Mio. €, der jedoch durch eine nennenswerte Nettoauflösung von Risikovorsorge begünstigt wurde. Dennoch erfolgte auch zum 30. Juni 2019 eine Stärkung der regulatorischen Eigenmittelbasis durch die Zuführung von 55,0 Mio. € (80,0 Mio. €) zum Sonderposten nach § 340g HGB, um ein weiteres Wachstum der Hypothekendarlehensbestände zu ermöglichen.

Der Zins- und Provisionsüberschuss lag erwartungsgemäß unter dem Vorjahreswert. Die positiven Effekte aus dem Anstieg der Hypothekendarlehensbestände konnten die Auswirkungen der marktbedingt gesunkenen durchschnittlichen Neugeschäfts- und Prolongationsmargen nicht vollumfänglich

kompensieren. Die Verwaltungsaufwendungen bewegten sich trotz der fortschreitenden Umsetzung der Digitalisierungsstrategie besser als erwartet. Insbesondere durch die Erhöhung der europäischen Bankenabgabe sowie die zinsbedingt notwendigen Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen wurde der Vorjahresvergleichswert verfehlt. Das gute konjunkturelle Umfeld verbunden mit der konservativen Risikostrategie ermöglichte der Bank eine Auflösung von Risikovorsorge, durch die sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge mit 80,7 Mio. € besser als geplant entwickelte. Der Vorjahreswert von 141,7 Mio. € wurde hingegen deutlich unterschritten. Die maßgeblichen Ursachen für diese Entwicklung werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

### Zins- und Provisionsüberschuss erwartungsgemäß gesunken

Der Zins- und Provisionsüberschuss hat sich im Vorjahresvergleich von 172,2 Mio. € auf 163,8 Mio. € reduziert. Der Zinsüberschuss betrug 155,4 Mio. € und lag damit aufgrund des Ende 2018 bewusst nur selektiv vorgenommenen Wachstums der Hypothekendarlehensbestände sowie des marktbedingten Margendrucks 6,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert und leicht unter den Erwartungen. Die Ausweitung des Hypothekendarlehensbestandes zum Ende des ersten Halbjahres 2019 hat sich somit noch nicht signifikant auf den Zinsüberschuss auswirken können.

Der Provisionsüberschuss lag mit 8,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 10,8 Mio. €. Trotz des guten Neugeschäfts bedingte die weitgehende Abbildung der Bearbeitungsentgelte in den Zinsmargen und deren Verteilung über die Laufzeit erwartungsgemäß einen Rückgang des Provisionsergebnisses.

### Verwaltungsaufwand angestiegen

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und lag mit 86,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 76,1 Mio. €.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 6,9 Mio. € auf 45,9 Mio. € resultierte im Wesentlichen aus gesunkenen Abzinsungssätzen im Rahmen der Berechnung der Pensionsverpflichtungen und aus weiteren Altersvorsorgeverpflichtungen.

Besser als erwartet entwickelten sich die anderen Verwaltungsaufwendungen. Sie betragen 37,0 Mio. € und lagen damit lediglich 2,4 Mio. € über dem Vorjahresvergleichswert, was angesichts der zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und Datenhaltung sowie den um 1,4 Mio. € erhöhten Beitrag für die Europäische Bankenabgabe positiv zu werten ist.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter sind um 0,7 Mio. € auf 3,2 Mio. € gestiegen.

#### **Sonstiges betriebliches Ergebnis stabil**

Die Bank weist ein sonstiges betriebliches Ergebnis in Höhe von -2,4 Mio. € nach -1,7 Mio. € im Vorjahr aus. Es beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

#### **Risikovorsorge durch gute Rahmenbedingungen geprägt**

Im ersten Halbjahr 2019 konnte die Bank auf die Bildung von Risikovorsorge für das Kreditgeschäft verzichten. Nach einer Auflösung von 31,5 Mio. € im Vorjahr ermöglichte das stabile konjunkturelle und wirtschaftliche Umfeld der Berlin Hyp eine weitere Reduzierung des Risikovorsorgebestands im Berichtszeitraum um 0,4 Mio. € (netto). Die Berlin Hyp trug den erkennbaren und latenten Risiken angemessen Rechnung.

Die Risikovorsorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve weist einen Ertrag in Höhe von 5,0 Mio. € (15,8 Mio. €) aus. Sie ist wesentlich durch erfolgte Veräußerungen geprägt.

#### **Finanzanlageergebnis unverändert positiv**

Das Ergebnis aus Finanzanlagen beträgt 0,5 Mio. € (0,6 Mio. €) und resultiert aus dem Verkauf einer dem Anlagevermögen zugeordneten Schuldverschreibung.

#### **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 2019 weitere 55,0 Mio. € (80,0 Mio. €) dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB zugeführt. Dieser dotiert nun mit 383,0 Mio. €.

#### **Vorsteuerergebnis erwartungsgemäß gesunken**

Die Bank weist unter Berücksichtigung der weiteren Erhöhung von Vorsorgereserven ein dem

anteiligen Plan entsprechendes Vorsteuerergebnis von 26,2 Mio. € aus. Dies entspricht der prognostizierten Reduzierung um 36,0 Mio. € gegenüber dem anteiligen Vorjahresergebnis.

#### **Vermögenslage**

Im Vergleich zum Jahresultimo 2018 hat sich die Bilanzsumme leicht um 0,2 Mrd. € reduziert. Sie betrug zum Bilanzstichtag 27,0 Mrd. €.

Durch das erfreuliche Neugeschäft wuchs der Bestand an Hypothekendarlehen in der ersten Jahreshälfte 2019 deutlich auf 21,1 Mrd. € (31. Dezember 2018: 20,2 Mrd. €). Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Der Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen stieg ebenfalls und lag zum Stichtag bei 3,7 Mrd. € (31. Dezember 2018 3,1 Mrd. €).

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,4 Mrd. € auf 5,5 Mrd. € angestiegen. Ursächlich hierfür ist eine deutliche Erhöhung der Lombardverbindlichkeiten bei leicht rückläufigen Verbindlichkeiten aus Termingeldern. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden reduzierten sich um 0,2 Mrd. € auf 4,7 Mrd. €. Der Umfang der verbrieften Verbindlichkeiten belief sich auf 14,4 Mrd. € (31. Dezember 2018: 15,8 Mrd. €). Fälligkeiten von rund 3,0 Mrd. € standen Neuemissionen von 1,6 Mrd. € gegenüber. Der Bestand der nachrangigen Verbindlichkeiten blieb mit 0,4 Mrd. € unverändert.

#### **Eigenkapital**

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum Halbjahresabschluss 2019 unverändert 935,9 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 383,0 Mio. € in Form eines Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 238,4 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die Kernkapitalquote am 30. Juni 2019 bei 13,3 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 16,3 Prozent (13,5 Prozent bzw. 16,8 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2018).

Der Anstieg der Kapitalquoten im Halbjahresvergleich ist auf die verbesserte Kapitalisierung

durch Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB im Rahmen des Jahresabschlusses 2018 sowie des Halbjahresabschlusses 2019 zurückzuführen. Somit wird ausreichend Freiraum in den Kapitalquoten für geplantes Neugeschäft geschaffen.

Die Bank strebt eine harte Kernkapitalquote (CET1) von mindestens 12,5 Prozent an. Für die kommenden Jahre sind sich weiter verschärfende regulatorische Vorgaben wie CRR II und Basel IV avisiert, die auch die Berlin Hyp stark belasten werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Zielerreichung der Kapitalquoten wird neben weiteren Zuführungen zu den Vorsorgereserven auch durch den neu geschaffenen Bereich Portfoliomanagement generiert werden.

#### **Darlehensneugeschäft**

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2019 inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) rund 2,2 Mrd. € (3,5 Mrd. €). Der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern wie auch die hohe Liquidität im Markt blieben bestehen und hielten den Druck auf die Margen weiterhin aufrecht. Dennoch konnten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 die kontrahierten Neugeschäftsmargen bei weitestgehend unverändertem Risikoverhalten der Bank auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 72 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 58 Prozent verteilten sich auf Objekte in A-Städten und 14 Prozent auf B-Städte sowie weitere Lagen in Deutschland. 28 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 89 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Die verbleibenden elf Prozent wurden im Wesentlichen mit Developern und Bauträgern realisiert.

#### **Verbundgeschäft**

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts betrug rund 1,5 Mrd. € (825 Mio. €). Durch gemeinsame Finanzierungen ist die Berlin Hyp per 30. Juni 2019 somit bereits Partner von insgesamt 142 Sparkassen (124 Sparkassen).

#### **Finanzlage**

In Erwartung steigender Zinsen agierten Investoren bei Emissionen europäischer Covered

Bonds am Jahresanfang zunächst zurückhaltender. In der Konsequenz setzte sich der Trend ausweitender Risikoprämien aus dem vierten Quartal 2018, bei zeitgleich höheren Neuemissionsprämien, weiter fort. Im Zuge des vom britischen Parlament abgelehnten Brexit-Abkommens mit der EU sowie nach Kommentaren der EZB, die eine expansivere Geldpolitik in Aussicht stellten, drehte die Marktstimmung jedoch Mitte Januar deutlich. Die Risikoaufschläge engten sich durch alle Jurisdiktionen hinweg ein. Gleichzeitig reduzierten sich die Neuemissionsprämien beträchtlich. Aufgrund des starken Rückgangs des Zinsniveaus rentierten gegen Ende des Berichtszeitraums rund 80 Prozent der Anleihen im Iboxx Covered Bonds Index negativ. Pfandbriefe stellen unverändert das vorteilhafteste Produkt am Covered Bonds Markt dar.

Parallel dazu engten sich auch die Spreads für ungedeckte Bankanleihen im Jahresverlauf ein. In Euro denominierte Senior Non-Preferred Anleihen handelten zum Ende des Berichtszeitraums im Schnitt 40 Basispunkte enger als noch zum Jahresbeginn. Senior Preferred Anleihen engten sich um etwa 20 Basispunkte ein. Die Anleihen der Berlin Hyp sind im deutschen Bankenvergleich diejenigen mit den geringsten Risikoaufschlägen.

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 2019 Schuldtitel in Höhe von 1,3 Mrd. € von denen 0,5 Mrd. € auf gedeckte und 0,8 Mrd. € auf ungedeckte Anleihen entfielen. Am Kapitalmarkt trat die Berlin Hyp dabei zwei Mal mit syndizierten Anleihen in Erscheinung. Im Januar emittierte die Bank eine siebenjährige Senior Preferred Anleihe über 500 Mio. € und einem Kupon von 1,0 Prozent zu einem Re-Offer Preis von Mid-Swap plus 60 Basispunkten. Im Mai emittierte die Bank erstmals einen Hypothekenpfandbrief mit einer zehnjährigen Laufzeit. Die Anleihe wurde bei Mid-Swap minus 2 Basispunkten begeben und war im Berichtszeitraum die vorteilhafteste Neuemission am Covered Bond Markt. Der Großteil der Anleihe ging mit 66 Prozent an einheimische Anleger, gefolgt von Investoren aus Skandinavien und Asien mit jeweils 13 Prozent.

Banken und Sparkassen waren mit 38 Prozent die größte Investorengruppe. Fonds und öffentliche Institutionen zeichneten 31 bzw. 22 Prozent. Beide Emissionen waren mehr als 2,5-fach überzeichnet.

Kurz nach dem Berichtsstichtag hat die Berlin Hyp ihren insgesamt vierten Grünen Pfandbrief emittiert. Die 500 Mio. € große achtjährige Anleihe war mehr als dreifach überzeichnet, trägt einen Kupon von 0,01 Prozent, wurde zu 58,5 Prozent bei ausländischen Investoren platziert und war mit einem Re-Offer Spread von Mid-Swap minus drei Basispunkten noch einmal etwas vorteilhafter als der zehnjährige im Mai emittierte Pfandbrief. Mit dieser Emission, dem insgesamt siebten Green Bond der Berlin Hyp im Benchmarkformat, behauptet die Bank ihre Position als aktivster Emittent grüner Anleihen aus der Gruppe der europäischen Geschäftsbanken.

Die Emittentenratings der Berlin Hyp blieben im Berichtszeitraum stabil. Moody's stuft die Senior Preferred und Senior Non-Preferred Ratings unverändert mit Aa2 bzw. A2 ein. Fitch vergibt für beide Kategorien ein A+. Der Ausblick ist jeweils stabil. Die Hypothekenspfandbriefe der Berlin Hyp wurden von Moody's ebenfalls unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick bewertet. In Anbetracht der Fälligkeit des letzten Öffentlichen Pfandbriefs im Benchmarkformat im Mai stellte die Berlin Hyp die Datenlieferung an Moody's für dieses Produkt ein. Das Rating wurde daraufhin zurückgezogen.



für Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe der Berlin Hyp

| Kapitalmarktrefinanzierung <sup>1</sup>  | Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2018 |                | Neuemissionen 01.01.–30.06.2019 <sup>2</sup> |                | Fälligkeiten 01.01.–30.06.2019 <sup>3</sup> | Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2019 |  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|                                          | Mio. €                                   | Mio. €         | in %                                         | Mio. €         | Mio. €                                      |                                          |  |
| Hypothekenspfandbriefe                   | 9.795,0                                  | 500,0          | 37,3                                         | 1.260,0        | 9.035,0                                     |                                          |  |
| Öffentliche Pfandbriefe                  | 699,6                                    | –              | –                                            | 679,6          | 20,0                                        |                                          |  |
| Sonstige Inhaberschuldverschreibungen    | 4.779,0                                  | 700,0          | 52,3                                         | 812,0          | 4.667,0                                     |                                          |  |
| Hypotheken Namenspfandbriefe             | 2.099,5                                  | 18,8           | 1,4                                          | 209,0          | 1.909,3                                     |                                          |  |
| Öffentliche Namenspfandbriefe            | 590,0                                    | –              | –                                            | 153,0          | 437,0                                       |                                          |  |
| Schuldscheindarlehen                     | 519,3                                    | 40,0           | 3,0                                          | 61,0           | 498,3                                       |                                          |  |
| Namenschuldverschreibungen               | 1.498,3                                  | 80,2           | 6,0                                          | 76,7           | 1.501,8                                     |                                          |  |
| Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen | 6,0                                      | –              | –                                            | –              | 6,0                                         |                                          |  |
| Nachrangige Schuldscheindarlehen         | 259,2                                    | –              | –                                            | 3,0            | 256,2                                       |                                          |  |
| Nachrangige Namensschuldverschreibungen  | 108,0                                    | –              | –                                            | –              | 108,0                                       |                                          |  |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>20.353,9</b>                          | <b>1.339,0</b> | <b>100,0</b>                                 | <b>3.254,3</b> | <b>18.438,6</b>                             |                                          |  |

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Neuemissionen 2019 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 Leverage Ratio, welche künftig weiter an Bedeutung gewinnen werden.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung betrug 25,9 Mio. € zum 30. Juni 2019. Es liegt damit erwartungsgemäß deutlich unter dem Vorjahreswert von 62,2 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 55,0 Mio. € ist dies jedoch weiterhin ein gutes Ergebnis.

Der Zins- und Provisionsüberschuss hat sich im Vorjahresvergleich von 172,2 Mio. € auf 163,8 Mio. € reduziert. Der Rückgang lag damit leicht über unseren Planannahmen. Wesentliche Ursachen waren im Zinsergebnis das Ende 2018 bewusst nur selektiv eingegangene Neugeschäft sowie der anhaltende Margendruck. Das Provisionsergebnis lag mit 8,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 10,8 Mio. €. Es war unverändert durch die weitgehende Abbildung der Bearbeitungsentgelte in den Zinsmargen und deren Verteilung über die Laufzeit geprägt.

Die Cost-Income-Ratio ist aufgrund der in den Verwaltungsaufwendungen enthaltenen

höheren Pensionsverpflichtungen sowie des gesunkenen Zins- und Provisionsüberschusses von 45,2 Prozent per 31. Dezember 2018 auf 53,3 Prozent zum 30. Juni 2019 gestiegen. Der Anstieg fiel leicht höher aus als erwartet.

Die Eigenkapitalrentabilität belief sich trotz des gesunkenen Ergebnisses vor Gewinnabführung und der geringeren Zuführung zum Sonderposten nach § 340g HGB auf gute 12,7 Prozent (31. Dezember 2018: 18,2 Prozent). Unser Prognosewert wurde damit erreicht.

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2019 bei 13,3 Prozent (13,5 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2018). Unsere interne Zielvorgabe für 2019 wurde damit übertroffen.

Im ersten Halbjahr 2019 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive langfristiger Prolongationen) der Berlin Hyp mit 2,2 Mrd. € unterhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2018 (3,5 Mrd. €) und noch leicht unter den Erwartungen.

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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

- Markt: Zielportfolio, Verbundgeschäft
- Mitarbeiter: Personalbestand in Vollzeitäquivalenten (FTE)
- Nachhaltigkeit: Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen, Nachhaltigkeitsrating und Compliance

Die Märkte werden durch regelmäßige interne Researchstudien qualitativ und quantitativ analysiert und beurteilt. Für Steuerungszwecke ist insbesondere das jeweilige Zielportfolio 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 2019 insgesamt eingehalten. Die Berlin Hyp verfolgt das strategische Ziel, dass ihr Darlehensportfolio bis Ende 2020 zu 20 Prozent aus Finanzierungen für Green Buildings bestehen soll. Im Berichtszeitraum überstieg das Obligo erstmalig die Marke von 3,8 Mrd. € (nach 3,4 Mrd. € zum Jahresende 2018). Der Anteil grüner Finanzierungen am Darlehensportfolio der Bank beträgt zum 30. Juni 2019 nunmehr bereits 17 Prozent.

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit den Sparkassen getätigten Geschäfts betrug rund 1,5 Mrd. € (825 Mio. €). Zusätzlich zu den vier seit Ende 2018 am Markt platzierten Transaktionen des Produkts ImmoAval konnten 2019 weitere Transaktionen vorgestellt werden. Insgesamt konnte damit ein Haftungsvolumen von 286 Mio. € bei insgesamt 53 Sparkassen platziert werden. Das erste Angebot des neuen Produkts ImmoGarant, welches den Sparkassen eine Beteiligung an ausgewählten Geschäften der Berlin Hyp im Rahmen eines Clubdeals ermöglicht, wurde bisher von einer Sparkasse genutzt, die im Rahmen der Transaktion Liquidität in Höhe von 21 Mio. € zur Verfügung gestellt hat. Am Kapitalmarkt beteiligten sich 52 Sparkassen mit 182 Mio. € (484 Mio. €) sowie Verbundunternehmen mit 95 Mio. € (86 Mio. €) an zwei emittierten Anleihen der Berlin Hyp.

Insgesamt hat die Bank bis zum Berichtsstichtag sechs Green Bonds mit einem Gesamtvolumen von 3 Mrd. € erfolgreich am Markt platziert. Mit der Emission ihres vierten Grünen Pfandbriefs am 10. Juli 2019 erhöht sich das Volumen auf 3,5 Mrd. €. Die Emission grüner Anleihen ermöglicht der Berlin Hyp einen deutlichen Ausbau ihrer Investorenbasis. Insgesamt konnte die Bank dank ihrer grünen Fundingstrategie bereits mehr als 100 neue Anleger gewinnen und hat ihre Investorenbetreuung zuletzt auf Asien und die USA ausgedehnt

Der Personalbestand am 30. Juni 2019 betrug 557 FTE (31. Dezember 2018: 558 FTE) und ist qualitativ und quantitativ im Einklang mit der strategischen Ressourcenplanung. Die strategische Ressourcenplanung stellt die Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp sicher und wird laufend überprüft. Dabei werden Megatrends, die Entwicklungen in neuen und etablierten Geschäftsfeldern sowie die Anforderungen aus der Regulatorik berücksichtigt. Die Berlin Hyp steuert ihre Altersstruktur aktiv mit Fokus auf Young Professionals. Auf Basis der im Januar 2019 unterzeichneten Betriebsvereinbarung wurden erste Maßnahmen vereinbart. Dabei wird insbesondere der Vorruhestand von den Mitarbeitern stark nachgefragt. Projekte zur Umsetzung von Digitalisierung und Automatisierung in den Geschäftsprozessen führen derzeit in einigen Bankbereichen zu temporärem, moderat erhöhtem Ressourcenbedarf.

Das Management der Berlin Hyp berücksichtigt in seiner Unternehmenssteuerung die Leistungs-

indikatoren 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.

Die Berlin Hyp berichtete von ihren Aktivitäten im letzten Jahr zum zweiten Mal im nicht-finanziellen Bericht, der erstmals als besonderer Abschnitt im Lagebericht in den Geschäftsbericht 2018 integriert wurde. Eine detaillierte Berichterstattung zu Strategie, Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen zur Nachhaltigkeit erfolgte im Juni 2019 in der nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) publizierten Nachhaltigkeitsbilanz 2018. Das Engagement der Bank wurde von den unabhängigen Ratingagenturen oekom research AG und Sustainalytics auch im Jahr 2018 wieder sehr positiv bewertet.

# Chancen-, Prognose- und Risikobericht

## Chancen- und Prognosebericht

Unserer Prognose aus unserem Lagebericht zum 31. Dezember 2018 folgend entwickelte sich das Ergebnis vor Gewinnabführung im ersten Halbjahr 2019 deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Diese erwartete Entwicklung wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen. Auf veränderte Rahmenbedingungen wird im Folgenden kurz eingegangen.

Die negativen Effekte des inzwischen verschärft vorgetragenen Handelskonfliktes zwischen den USA und China könnten sich zunehmend auf die globale Konjunktur auswirken. Neuhinzutretende wesentliche Risiken für den Euroraum sind abseits dieser Entwicklungen nicht ersichtlich. Hinsichtlich der anhaltenden Unklarheiten im Zuge der Austrittsverhandlungen zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich und den Haushaltsstreitigkeiten der EU-Kommission mit der italienischen Regierung zeichnet sich zunächst keinerlei Entspannung ab.

Eine Stimmungsaufhellung könnte durch neue finanzpolitische Maßnahmen angeregt werden oder auch durch eine Verlängerung respektive erneute Ausweitung der geldpolitischen Maßnahmen der Notenbanken.

In den USA nehmen die Stimmen derjenigen zu, die Zinssenkungen fordern, und in der Eurozone verdichten sich die Anzeichen einer länger anhaltenden Phase aus niedriger Inflation, niedriger Zinsen und niedrigem Wachstum.

Das Trendbarometer 2019 – eine Expertenbefragung der Berlin Hyp – weist das Zinsniveau als den prägendsten Faktor für den deutschen Immobilienmarkt für die nächsten zwölf Monate aus. Dieses wird auch im Prognosezeitraum weiterhin sehr niedrig bleiben. Damit bleibt die Refinanzierungssituation günstig. Angesichts mangelnder Anlagealternativen und weiterer begünstigender Faktoren, wie eine intakte binnenkonjunkturelle Lage, wird die Nachfrage nach Immobilien sehr hoch

bleiben. Auch wenn das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 etwas hinter den Erwartungen geblieben ist, gehen wir weiter davon aus, dass die prognostizierten Werte für das Gesamtjahr 2019 erreicht werden können. Das Niveau von 2018 wird jedoch wahrscheinlich unterschritten. Dabei dürfte auch der Anteil ausländischer Investoren auf dem derzeitigen Niveau verbleiben. Unserer Expertenbefragung zufolge benennen 20 Prozent der Befragten „Deutschland als sicherer Hafen“ als prägenden Faktor für den Betrachtungszeitraum.

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

Die sonstigen Rahmenbedingungen und vor allem der Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt bleiben herausfordernd. Die expansive Geldpolitik und die Niedrigzinsphase werden unverändert weiter anhalten. Auch der Margendruck bleibt spürbar.

Im Prognosebericht zum 31. Dezember 2018 haben wir für 2019 eine stabile Entwicklung des Neugeschäftsvolumens erwartet. Das kontrahierte Neugeschäft zum 30. Juni 2019 lag inklusive langfristiger Prolongationen bei 2,2 Mrd. €. Wir sind für das Gesamtjahr 2019 unverändert zuversichtlich, ein Neugeschäftsvolumen auf dem Niveau von 2018 ausweisen zu können.

Nach dem leichten Wachstum der Hypothekendarlehensbestände in 2018 fällt das Wachstum der Bestände in 2019 wieder kräftiger aus. Dennoch führt die anhaltend niedrige und flache Zinskurve dazu, dass sich der Zinsüberschuss im ersten Halbjahr unter Vorjahr und etwas unter Plan entwickelt hat und voraussichtlich auch im weiteren Jahresverlauf die Vergleichswerte nicht erreicht.

Nach signifikanten Nettoerträgen aus der Risikovorsorge im Vorjahr von 47,3 Mio. €, welche maßgeblich durch die Erträge aus der Risikovorsorge im Kreditgeschäft und aus

Wertpapierverkäufen resultierten, konnte der Risikovorsorgesaldo zum 30. Juni 2019 mit einem Nettoertrag von 5,4 Mio. € die Erwartungen übertreffen. Dieser Trend sollte sich auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen.

Die Bildung von Vorsorgereserven nach § 340g HGB zum 30. Juni 2019 ermöglichte es der Berlin Hyp, das organische Wachstum durch die Stärkung der Eigenkapitalbasis aus eigener Kraft weiter zu fördern. Die Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB lag mit 55,0 Mio. € über Plan (30. Juni 2018: 80,0 Mio. €). Weitere Zuführungen sind im Jahresverlauf vorgesehen.

Mit dem gezielt auf den Bedarf der Sparkassen ausgerichteten Ausbau der Produktpalette wurde das Verbundgeschäft der Berlin Hyp per 30. Juni 2019 entschieden vorangetrieben. Neben dem Gesamtvolumen des Verbundgeschäfts konnte auch die Anzahl der Sparkassen, die mit der Berlin Hyp in Geschäftsbeziehung, erneut gesteigert werden. Zusätzlich zum klassischen Konsortialgeschäft sowie den Produktangeboten ImmoSchuldschein und ImmoAval wurde ImmoGarant erstmals als weiteres Produkt angeboten. 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.

Der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, die anhaltende Niedrigzinsphase, das volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte verbunden mit der Notwendigkeit der weiteren Stärkung der Eigenmittel sowie weitere regulatorische Anforderungen stellen unverändert große Herausforderungen dar.

Mit Fortschreiten des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ wird die Berlin Hyp dem Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden, schrittweise 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 aus der Positionierung der Berlin Hyp unter Einbezug der Innovationskraft ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, bleiben eine gute Grundlage für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp. Mit dem darüber hinaus bestehenden stabilen und soliden Gesellschafterhintergrund und der verstärkten Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe sowie mit der erfahrenen und motivierten Belegschaft ist die Berlin Hyp für die Zukunft in einem herausfordernden Umfeld gut aufgestellt und wird die sich bietenden Geschäftspotenziale aktiv nutzen. 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.

Die Berlin Hyp geht für 2019 davon aus, die positive Entwicklung im Geschäft mit ihren Kunden fortsetzen zu können. Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten gibt und sich die Risikoversorge auf dem geplanten Niveau bewegt, erwarten wir eine an das erste Halbjahr anknüpfende Ergebnisentwicklung im zweiten Halbjahr 2019. Das Ergebnis vor Gewinnabführung wird unter Berücksichtigung einer geplanten nennenswerten Dotierung des Sonderpostens gemäß § 340g HGB sowie bedingt durch

die Kosten für Investitionen in die Zukunft, wie z. B. zur Optimierung der Prozesse und anderer Digitalisierungsaktivitäten, deutlich unter dem des Jahres 2018 liegen. Die Eigenkapitalrentabilität soll dabei unverändert bei über 10 Prozent und damit auf einem sehr guten Niveau liegen.

#### **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 2018.

Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2019 sowohl nach internen Maßstäben als auch aus regulatorischer Sicht mit ausreichenden Freiräumen gegeben.

Das Gesamtkreditexposure ist im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum 31. Dezember 2018 leicht gestiegen. Die Verteilung des Gesamtkreditexposures nach Ratingklassen ist weitgehend unverändert geblieben.

Die mit der CRR II verbindlich definierte Mindestquote für die Berlin Hyp von 3,0 Prozent übertrifft die Bank mit 4,6 Prozent deutlich.

Der Value-at-Risk im Marktpreisrisiko lag im ersten Halbjahr 2019 durchgängig unter den beschlossenen Limiten und Vorwarnstufen.

Dem Liquiditätsrisikomanagement wird unverändert eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Liquidity Coverage Ratio lag per 30. Juni 2019 bei 205,1 Prozent (31. Dezember 2018: 160,2 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).



# Verkürzte Bilanz

zum 30. Juni 2019

| Aktiva                                    | 30.06.2019<br>in Mio. € | 31.12.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Barreserve</b>                         | <b>542</b>              | <b>1.815</b>            | <b>-1.273</b>            | <b>-70,1</b>        |
| <b>Forderungen an Kreditinstitute</b>     | <b>346</b>              | <b>1.011</b>            | <b>-665</b>              | <b>-65,8</b>        |
| Hypothekendarlehen                        | 0                       | 0                       | 0                        | -                   |
| Kommunaldarlehen                          | 0                       | 0                       | 0                        | -                   |
| Andere Forderungen                        | 346                     | 1.011                   | -665                     | -65,8               |
| <b>Forderungen an Kunden</b>              | <b>21.738</b>           | <b>20.865</b>           | <b>873</b>               | <b>4,2</b>          |
| Hypothekendarlehen                        | 21.108                  | 20.223                  | 885                      | 4,4                 |
| Kommunaldarlehen                          | 541                     | 555                     | -14                      | -2,5                |
| Andere Forderungen                        | 89                      | 87                      | 2                        | 2,3                 |
| <b>Schuldverschreibungen</b>              | <b>3.673</b>            | <b>3.067</b>            | <b>606</b>               | <b>19,8</b>         |
| <b>Beteiligungen</b>                      | <b>9</b>                | <b>5</b>                | <b>4</b>                 | <b>80,0</b>         |
| <b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b> | <b>0</b>                | <b>1</b>                | <b>-1</b>                | <b>-</b>            |
| <b>Immaterielle Anlagewerte</b>           | <b>23</b>               | <b>20</b>               | <b>3</b>                 | <b>15,0</b>         |
| <b>Sachanlagen</b>                        | <b>56</b>               | <b>57</b>               | <b>-1</b>                | <b>-1,8</b>         |
| <b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>      | <b>469</b>              | <b>181</b>              | <b>288</b>               | <b>-</b>            |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>         | <b>143</b>              | <b>157</b>              | <b>-14</b>               | <b>-8,9</b>         |
| <b>Summe Aktiva</b>                       | <b>26.999</b>           | <b>27.178</b>           | <b>-179</b>              | <b>-0,7</b>         |

| Passiva                                                         | 30.06.2019<br>in Mio. € | 31.12.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>             | <b>5.457</b>            | <b>4.033</b>            | <b>1.424</b>             | <b>35,3</b>         |
| Hypotheken-Namenspfandbriefe                                    | 177                     | 255                     | -78                      | -30,6               |
| Öffentliche Namenspfandbriefe                                   | 45                      | 59                      | -14                      | -23,7               |
| Andere Verbindlichkeiten                                        | 5.235                   | 3.719                   | 1.516                    | 40,8                |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>                       | <b>4.727</b>            | <b>4.907</b>            | <b>-180</b>              | <b>-3,7</b>         |
| Hypotheken-Namenspfandbriefe                                    | 1.763                   | 1.881                   | -118                     | -6,3                |
| Öffentliche Namenspfandbriefe                                   | 400                     | 550                     | -150                     | -27,3               |
| Andere Verbindlichkeiten                                        | 2.564                   | 2.476                   | 88                       | 3,6                 |
| <b>Verbrieft</b> e Verbindlichkeiten                            | <b>14.387</b>           | <b>15.754</b>           | <b>-1.367</b>            | <b>-8,7</b>         |
| Hypothekenpfandbriefe                                           | 9.051                   | 9.816                   | -765                     | -7,8                |
| Öffentliche Pfandbriefe                                         | 20                      | 720                     | -700                     | -97,2               |
| Sonstige Schuldverschreibungen                                  | 5.316                   | 5.218                   | 98                       | 1,9                 |
| <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                               | <b>346</b>              | <b>475</b>              | <b>-129</b>              | <b>-27,2</b>        |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                               | <b>142</b>              | <b>128</b>              | <b>14</b>                | <b>10,9</b>         |
| <b>Rückstellungen</b>                                           | <b>244</b>              | <b>236</b>              | <b>8</b>                 | <b>3,4</b>          |
| <b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>                            | <b>377</b>              | <b>381</b>              | <b>-4</b>                | <b>-1,0</b>         |
| <b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>                         | <b>383</b>              | <b>328</b>              | <b>55</b>                | <b>16,8</b>         |
| <b>Eigenkapital</b>                                             | <b>936</b>              | <b>936</b>              | <b>0</b>                 | <b>0,0</b>          |
| <b>Summe Passiva</b>                                            | <b>26.999</b>           | <b>27.178</b>           | <b>-179</b>              | <b>-0,7</b>         |
| <b>Eventualverbindlichkeiten</b>                                |                         |                         |                          |                     |
| Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen | 148                     | 164                     | -16                      | -9,8                |
| <b>Andere Verpflichtungen</b>                                   |                         |                         |                          |                     |
| Unwiderrufliche Kreditzusagen                                   | 1.995                   | 2.214                   | -219                     | -9,9                |

# Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

|                                                                                    | 01.01.2019<br>bis 30.06.2019<br>in Mio. € | 01.01.2018<br>bis 30.06.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Zinsüberschuss</b>                                                              | <b>155,4</b>                              | <b>161,4</b>                              | <b>-6,0</b>              | <b>-3,7</b>         |
| <b>Provisionsüberschuss</b>                                                        | <b>8,4</b>                                | <b>10,8</b>                               | <b>-2,4</b>              | <b>-22,2</b>        |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                                          | <b>86,1</b>                               | <b>76,1</b>                               | <b>10,0</b>              | <b>13,1</b>         |
| Personalaufwand                                                                    | 45,9                                      | 39,0                                      | 6,9                      | 17,7                |
| Andere Verwaltungsaufwendungen                                                     | 37,0                                      | 34,6                                      | 2,4                      | 6,9                 |
| <i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>                                                  | 12,0                                      | 10,6                                      | 1,4                      | 13,2                |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen | 3,2                                       | 2,5                                       | 0,7                      | 28,0                |
| Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen                                     | -2,4                                      | -1,7                                      | -0,7                     | 41,2                |
| <b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>                                         | <b>75,3</b>                               | <b>94,4</b>                               | <b>-19,1</b>             | <b>-20,2</b>        |
| Risikovorsorge                                                                     | -5,4                                      | -47,3                                     | 41,9                     | -88,6               |
| <b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>                                        | <b>80,7</b>                               | <b>141,7</b>                              | <b>-61,0</b>             | <b>-43,0</b>        |
| Finanzanlageergebnis                                                               | 0,5                                       | 0,6                                       | -0,1                     | -16,7               |
| Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken                                | 55,0                                      | 80,0                                      | -25,0                    | -31,3               |
| Sonstige Steuern                                                                   | 0,0                                       | 0,1                                       | -0,1                     | -                   |
| <b>Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung</b>                                | <b>26,2</b>                               | <b>62,2</b>                               | <b>-36,0</b>             | <b>-57,9</b>        |
| Ertragsteuern                                                                      | 0,3                                       | 0,0                                       | 0,3                      | -                   |
| Aufwendungen aus Gewinnabführung                                                   | 25,9                                      | 62,2                                      | -36,3                    | -58,4               |
| <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 01.01.2018</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>       |

| <i>in Mio. €</i>                                    | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen | Bilanzgewinn | Summe Eigenkapital |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| <b>Stand 01.01.2019</b>                             | <b>753,4</b>         | <b>158,3</b>    | <b>24,2</b>     | <b>0,0</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 30.06.2019</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 2018 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                                           | 01.01.2019<br>bis 30.06.2019<br>in Mio. € | 01.01.2018<br>bis 30.06.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Zinserträge aus</b>                                   |                                           |                                           |                          |                     |
| Hypothekendarlehen                                       | 188,0                                     | 178,0                                     | 10,0                     | 5,6                 |
| Kommunaldarlehen                                         | -0,3                                      | -0,4                                      | 0,1                      | -25,0               |
| Anderen Forderungen                                      | -2,8                                      | -1,8                                      | -1,0                     | 55,6                |
| Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen | -0,6                                      | 3,2                                       | -3,8                     | -                   |
|                                                          | <b>184,3</b>                              | <b>179,0</b>                              | <b>5,3</b>               | <b>3,0</b>          |
| <b>Zinsaufwendungen für</b>                              |                                           |                                           |                          |                     |
| Einlagen und Namenspfandbriefe                           | 23,0                                      | 8,7                                       | 14,3                     | -                   |
| Verbriefte Verbindlichkeiten                             | 2,9                                       | 5,0                                       | -2,1                     | -42,0               |
| Nachrangige Verbindlichkeiten                            | 3,0                                       | 3,9                                       | -0,9                     | -23,1               |
|                                                          | <b>28,9</b>                               | <b>17,6</b>                               | <b>11,3</b>              | <b>64,2</b>         |
| <b>Zinsüberschuss</b>                                    | <b>155,4</b>                              | <b>161,4</b>                              | <b>-6,0</b>              | <b>-3,7</b>         |

Von der Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2019 aus bilanziellen Geschäften erzielte Zinserfolge, die aufgrund der derzeitigen Marktverhältnisse sowie gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften

der Deutschen Bundesbank (GLRG II) aus negativen Zinsen resultieren, sind in den Zinserträgen in Höhe von 3,4 Mio. € (2,7 Mio. €) und in den Zinsaufwendungen in Höhe von 9,1 Mio. € (19,5 Mio. €) enthalten.

| Verwaltungsaufwand                                                                        | 01.01.2019<br>bis 30.06.2019<br>in Mio. € | 01.01.2018<br>bis 30.06.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>Personalaufwand</b>                                                                    |                                           |                                           |                          |                     |
| Löhne und Gehälter                                                                        | 28,0                                      | 27,3                                      | 0,7                      | 2,6                 |
| Soziale Abgaben / Altersvorsorge                                                          | 17,9                                      | 11,7                                      | 6,2                      | 53,0                |
|                                                                                           | <b>45,9</b>                               | <b>39,0</b>                               | <b>6,9</b>               | <b>17,7</b>         |
| <b>Andere Verwaltungsaufwendungen</b>                                                     |                                           |                                           |                          |                     |
| Bankenabgabe                                                                              | 12,0                                      | 10,6                                      | 1,4                      | 13,2                |
| Personalabhängige Sachkosten                                                              | 1,6                                       | 1,7                                       | -0,1                     | -5,9                |
| Gebäude- und Raumkosten                                                                   | 2,2                                       | 1,9                                       | 0,3                      | 15,8                |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                        | 0,3                                       | 0,4                                       | -0,1                     | -25,0               |
| IT-Aufwendungen                                                                           | 9,4                                       | 8,1                                       | 1,3                      | 16,0                |
| Werbung und Marketing                                                                     | 1,1                                       | 1,9                                       | -0,8                     | -42,1               |
| Geschäftsbetriebskosten                                                                   | 1,7                                       | 1,7                                       | 0,0                      | 0,0                 |
| Beratungen, Prüfungen, Beiträge                                                           | 6,0                                       | 5,1                                       | 0,9                      | 17,6                |
| Konzernleistungsverrechnung                                                               | 2,7                                       | 3,2                                       | -0,5                     | -15,6               |
|                                                                                           | <b>37,0</b>                               | <b>34,6</b>                               | <b>2,4</b>               | <b>6,9</b>          |
| <b>Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b> | <b>3,2</b>                                | <b>2,5</b>                                | <b>0,7</b>               | <b>28,0</b>         |
| <b>Verwaltungsaufwand</b>                                                                 | <b>86,1</b>                               | <b>76,1</b>                               | <b>10,0</b>              | <b>13,1</b>         |

Auf die Sammelpostenbildung für geringwertige Wirtschaftsgüter wird seit dem 1. Januar 2018 verzichtet. Bis zu einem Betrag in Höhe von 800 EUR netto werden

diese aus Vereinfachungsgründen sofort aufwandswirksam abgeschrieben. Anlagen ab 800 EUR netto werden aktiviert und über ihre reguläre Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

| Risikovorsorge                   | 01.01.2019<br>bis 30.06.2019<br>in Mio. € | 01.01.2018<br>bis 30.06.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Risikovorsorge im Kreditgeschäft | -0,4                                      | -31,5                                     | 31,1                     | -98,7               |
| Wertpapierergebnis               | -5,0                                      | -15,8                                     | 10,8                     | -68,4               |
| <b>Risikovorsorge</b>            | <b>-5,4</b>                               | <b>-47,3</b>                              | <b>41,9</b>              | <b>-88,6</b>        |

Erträge mit negativen Vorzeichen.

**Erläuterungen zur Bilanz**

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 210,0 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 88,0 Mio. € liegt, beträgt 90,8 Mio. €. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus Zinsswaps berücksichtigt.

| Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen | 30.06.2019<br>in Mio. € | 31.12.2018<br>in Mio. € | Veränderung<br>in Mio. € | Veränderung<br>in % |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| Forderungen an Kreditinstitute                                                                  | 3,6                     | 4,8                     | -1,2                     | -25,0               |
| Forderungen an Kunden                                                                           | 0,4                     | 0,4                     | 0,0                      | 0,0                 |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                                                   | 0,0                     | 0,0                     | 0,0                      | 0,0                 |
| Rechnungsabgrenzungsposten                                                                      | 0,1                     | 0,0                     | 0,1                      | -                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                    | 0,0                     | 11,4                    | -11,4                    | -                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden                                                              | 0,6                     | 0,6                     | 0,0                      | 0,0                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                                      | 27,9                    | 116,4                   | -88,5                    | -76,0               |
| Nachrangige Verbindlichkeiten                                                                   | 60,0                    | 60,0                    | 0,0                      | 0,0                 |

Derivate per 30.06.2019  
in Mio. €

|                                   | Nominalbetrag/Restlaufzeit |                       |                 | Summe<br>Nominal | Summe<br>negativer<br>Marktwerte | Summe<br>positiver<br>Marktwerte |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                   | bis<br>1 Jahr              | über 1 bis<br>5 Jahre | über<br>5 Jahre |                  |                                  |                                  |
| <b>Zinsbezogene Geschäfte</b>     |                            |                       |                 |                  |                                  |                                  |
| Zinsswaps                         | 1.661                      | 22.349                | 22.870          | 46.880           | -1.299                           | 1.490                            |
| Swaptions                         | 2.025                      | 2.510                 | 0               | 4.535            | -28                              | 18                               |
| Caps                              | 794                        | 1.215                 | 942             | 2.951            | -1                               | 0                                |
| Floors                            | 0                          | 3.123                 | 627             | 3.750            | -18                              | 1                                |
|                                   | <b>4.480</b>               | <b>29.197</b>         | <b>24.439</b>   | <b>58.116</b>    | <b>-1.346</b>                    | <b>1.509</b>                     |
| <b>Währungsbezogene Geschäfte</b> |                            |                       |                 |                  |                                  |                                  |
| Devisentermingeschäfte            | 93                         | 0                     | 0               | 93               | -2                               | 0                                |
| Zins-Währungsswaps                | 0                          | 200                   | 0               | 200              | 0                                | 20                               |
|                                   | <b>93</b>                  | <b>200</b>            | <b>0</b>        | <b>293</b>       | <b>-2</b>                        | <b>20</b>                        |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>4.573</b>               | <b>29.397</b>         | <b>24.439</b>   | <b>58.409</b>    | <b>-1.348</b>                    | <b>1.529</b>                     |

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 28. Juni 2019 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 LBB 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<br><i>Durchschnitt vom 01.01. – 30.06.2019</i> | Männlich   | Weiblich   | Gesamt     |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Vollzeitbeschäftigte                                                | 279        | 170        | 449        |
| Teilzeitbeschäftigte                                                | 22         | 119        | 141        |
| Auszubildende/BA-Studierende                                        | 7          | 1          | 8          |
| <b>Gesamt</b>                                                       | <b>308</b> | <b>290</b> | <b>598</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.“



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger

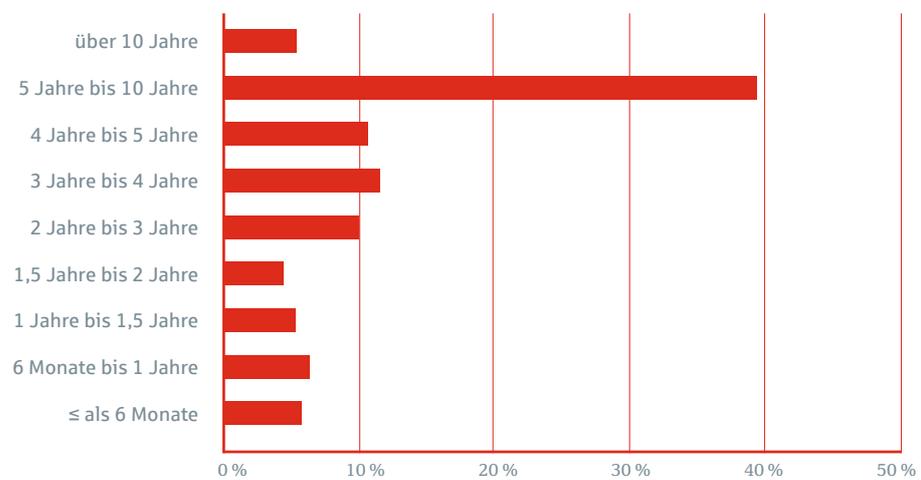
Berlin, im Juli 2019

## Weitere Angaben für Investoren

### Hypothekenkreditportfolio

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Laufzeitenstruktur und Beleihungsauslauf stellt sich zum 30. Juni 2019 wie folgt dar:

### Laufzeitstruktur Darlehen



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

| Beleihungsregion    | Ø LTV |
|---------------------|-------|
| Deutschland         | 57,2  |
| Belgien/Niederlande | 52,9  |
| Frankreich          | 48,7  |
| Polen/Tschechien    | 61,3  |
| Großbritannien      | 43,7  |

### Available Distributable Items (ADI) in Mio. €

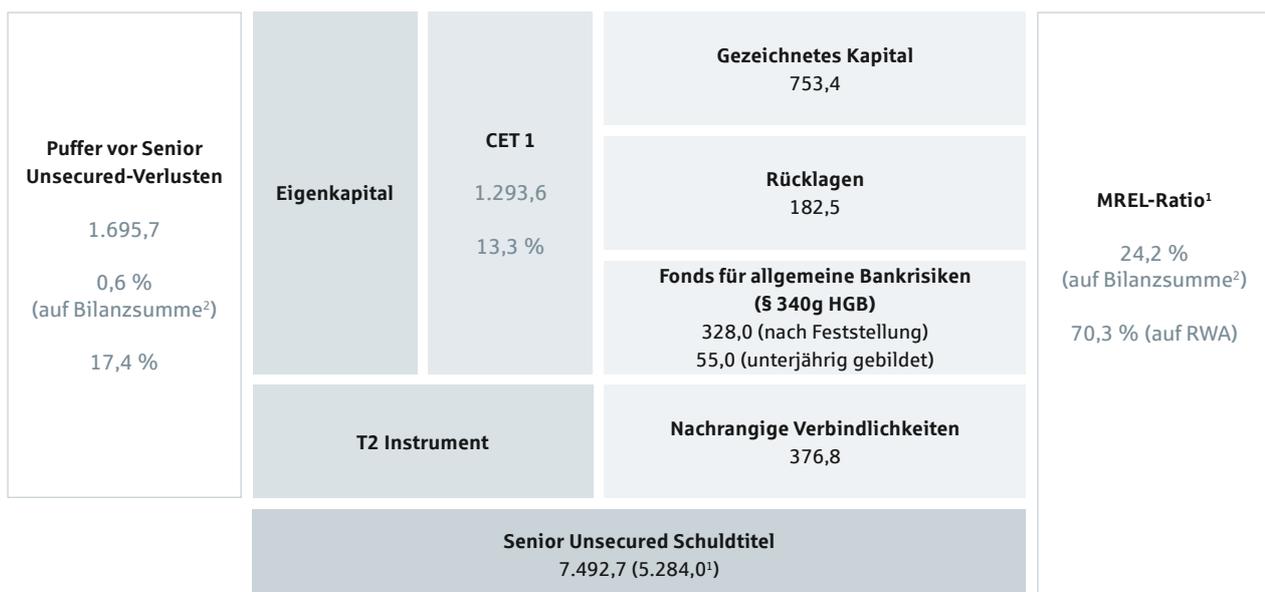
|                                                           | 30.06.2019   | 31.12.2018   |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Bilanzgewinn</b>                                       | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   |
| Jahresüberschuss/ -fehlbetrag                             | 0,0          | 0,0          |
| Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr                  | 0,0          | 2,2          |
| Einstellungen / Entnahmen aus der Gewinnrücklage          | 0,0          | -2,2         |
| 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 | -31,3        | -29,3        |
| <b>Verfügbare ausschüttungsfähige Posten</b>              | <b>129,2</b> | <b>130,7</b> |

\* nach Einstellungen in die Gewinnrücklagen

**Aufsichtsrechtliche Kennzahlen**  
in Mio. €

|                                               | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Hartes Kernkapital (CET1)                     | 1.293,6    | 1.243,6    |
| Zusätzliches Kernkapital (AT1)                | 0,0        | 0,0        |
| Kernkapital (T1)                              | 1.293,6    | 1.243,6    |
| Ergänzungskapital (T2)                        | 292,7      | 308,8      |
| Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)     | 1.586,3    | 1.552,4    |
| RWA                                           | 9.752,1    | 9.215,0    |
| Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %      | 13,3       | 13,5       |
| Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %              | 13,3       | 13,5       |
| Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in % | 16,3       | 16,8       |
| Leverage Ratio in %                           | 4,6        | 4,3        |
| MREL (Bilanzsumme)                            | 24,2       | 25,2       |
| MREL (RWA)                                    | 70,3       | 78,5       |
| LCR                                           | 205,1      | 160,2      |

**Insolvenzhierarchie und Schutz von Senior Unsecured-Investoren**  
in Mio. €



<sup>1</sup> Aufsichtsrechtlich werden für die MREL-Quote strukturierte Schuldtitel, Geldmarktpapiere und Kapitalmarktpapiere mit Restlaufzeit unter einem Jahr nicht berücksichtigt

<sup>2</sup> vergleichbar mit TLOF

# Adressen

## Unternehmenssitz

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

## Immobilienfinanzierungen

### Geschäftsstelle Berlin

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586

### Geschäftsstelle Düsseldorf

Königsallee 60d  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392211

### 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

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5710

### 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

## Portfoliomanagement

### Syndizierung

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5620

### Verbundgeschäft

Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5585

## 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](http://www.berlinhyp.de)

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

## Veröffentlichungen des Jahres 2019 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2018  
(deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht  
zum 30. Juni 2019 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung  
zum 30. September 2019 (deutsch/englisch)
- Nachhaltigkeitsbericht 2018  
(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

### Layout und Satz

Heimrich & Hannot GmbH  
Stralauer Allee 2  
10245 Berlin

