

#next dimension berlin hyp

Halbjahresfinanzbericht 2020

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Zinsüberschuss	167,8	155,4
Provisionsüberschuss	10,7	8,4
Personalaufwand	35,1	45,9
Andere Verwaltungsaufwendungen	39,6	37,0
davon Aufwand Bankenabgabe	13,4	12,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	12,1	3,2
Verwaltungsaufwendungen	86,8	86,1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0,7	-2,4
Risikovorsorge	65,4	-5,4
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	55,4	-0,4
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	10,0	-5,0
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	27,0	80,7
Finanzanlageergebnis	-1,1	0,5
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	20,0	55,0
Sonstige Steuern	0,1	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	5,8	26,2
Gewinnabführung	5,7	25,9
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio in % (per 30.06.)	48,5	53,3
Eigenkapitalrentabilität in % (per 30.06.)	3,8	12,7

Aus der Bilanz in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	31.754	27.021
darunter Hypothekendarlehen ¹	21.895	21.774
NPL	166	181
¹ Durchschnitt 01.01. – 30.06.2020 und 01.01. – 30.06.2019	21.900	20.579

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Darlehensneugeschäft	1.826	1.889
Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	649	328

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen	30.06.2020	31.12.2019 ²
RWA in Mio. €	10.207	9.991
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	13,1	13,3
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,6	16,0
Leverage Ratio in %	4,0	4,6

² nach Feststellung

Emissionsratings	30.06.2020	31.12.2019
Moody's		
Pfandbriefe	Aaa (stabil)	Aaa (stabil)
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	Aa2 (stabil)
Senior Non-Preferred	A2	A2
Fitch		
Pfandbriefe	–	–
Senior Preferred	AA – (negativ)	A+ (stabil)
Senior Non-Preferred	A+ (negativ)	A+ (stabil)

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

Sonstiges	30.06.2020	31.12.2019
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	602	606

Inhalt

Management	2
Vorwort	2
Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	4
Zwischenlagebericht	6
Wirtschaftsbericht	6
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	6
Geschäftsverlauf	8
Ertragslage	9
Vermögenslage	10
Eigenkapital	10
Darlehensneugeschäft	10
Verbundgeschäft	11
Finanzlage	11
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	13
Chancen-, Prognose- und Risikobericht	15
Chancen- und Prognosebericht	15
Risikobericht	17
Verkürzter Halbjahresabschluss	19
Verkürzte Bilanz zum 30. Juni 2020	19
Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2020	21
Eigenkapitalspiegel	22
Verkürzter Anhang	23
Weitere Angaben für Investoren	27
Service	29

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

erinnern Sie sich noch, mit welchen Erwartungen Sie in das Jahr 2020 hineingegangen sind? Worte wie „Abstand“, „Quarantäne“ oder „Alltagsmaske“ werden dabei wohl keine Rolle gespielt haben. Mittlerweile gehen uns diese Begriffe recht flott über die Lippen. Wir alle finden uns langsam in die neue Normalität mit dem Corona-Virus ein – obwohl noch gar nicht genau absehbar ist, wie diese Normalität aussehen wird.

Das gilt auch für die Immobilienmärkte. Werden Unternehmen künftig weniger Büroflächen benötigen, weil ihre Mitarbeiter zu großen Teilen mobil arbeiten? Oder sogar mehr Flächen, weil großzügige Abstandsregeln beachtet werden sollen? Kaufen die Menschen künftig vor allem online ein? Brauchen wir andere Logistik-Flächen, weil sich Lieferketten und Warenströme verändern? Auf diese und andere Fragen lassen sich noch keine endgültigen Antworten geben.

Für uns steht aber fest, dass die Menschen auch in Zukunft „echte“ Erlebnisse und Begegnungen wollen: bei der Arbeit, beim Einkaufen, in der Freizeit und im Urlaub. Immobilien geben diesem Wunsch im wahren Wortsinn Raum. Sie bleiben gebraucht und auch als stabile und verlässliche Wertanlage.

Die Grundlage der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist daher unverändert intakt. Die Krise hat uns aber vor Augen geführt, wie wichtig Stabilität und Resilienz – also die Fähigkeit, Störungen von außen zu verkraften und abzufedern – für eine Gesellschaft und Volkswirtschaft und für jedes Unternehmen sind.

Die Berlin Hyp hat im bisherigen Verlauf der Krise ihre Resilienz unter Beweis gestellt. Das umfasst viele Aspekte: Etwa die Stabilität sämtlicher operativer Systeme, den reibungs-

losen Wechsel von über 90 % unserer Beschäftigten ins mobile Arbeiten oder die Tatsache, dass wir sowohl in unserem Kerngeschäft als auch in der Refinanzierung jederzeit handlungsfähig waren.

Stabilität und Resilienz sicherzustellen, bleibt eine der Prioritäten. Dazu gehört es, die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken und den Puffer für Risiken auszubauen. Signifikante negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren bislang nicht zu verzeichnen. Trotz der bisher nicht eingetretenen Kreditrisiken hat die Bank Vorsorgereserven gebildet. Außerdem hat sie den Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB durch die Dotierung von weiteren 20,0 Mio. € (Vorjahr: 55,0 Mio. €) aus eigener Kraft weiter gestärkt. Der Sonderposten für allgemeine Bankrisiken ist damit auf 438 Mio. € angewachsen.

Das Neugeschäft lag mit 2,5 Mrd. € (inklusive langfristiger Prolongationen) um 258 Mio. € höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres und damit nahezu auf dem erwarteten Niveau. Aufgrund des bereits im Vorjahr deutlich angestiegenen Bilanzvolumens steigerte sich der Zins- und Provisionsüberschuss um 9,0 Prozent auf 178,5 Mio. €. Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge lag demnach mit 92,4 Mio. € um 22,7 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Nach Abzug der Risikovorsorge lag das Betriebsergebnis bei 27,0 Mio. € und blieb damit erwartungsgemäß deutlich hinter dem Wert aus dem ersten Halbjahr 2019 zurück.

Alles in allem hat das erste Halbjahr 2020 gezeigt, dass die Berlin Hyp operativ stabil und leistungsfähig ist. Zugleich machen die Zahlen aber deutlich, dass wir in einem fordernden und schwierigen Marktumfeld operieren. Daran wird sich auch im weiteren Jahresverlauf nichts ändern.

Beim Blick auf die langfristige Entwicklung sind wir überzeugt, dass die Corona-Pandemie und ihre Folgen als Beschleuniger der beiden Megatrends wirken werden, die unsere Branche und auch uns bei der Berlin Hyp besonders beschäftigen:

Zum einen stellt sich die Frage nach einer nachhaltigen, also in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht ausgewogenen Wirtschaft mehr denn je. Insbesondere der Kampf gegen den Klimawandel hat nichts an Dringlichkeit eingebüßt. Zum anderen hat die Pandemie einen großen Digitalisierungsschub gebracht.

Bei der Berlin Hyp haben wir im ersten Halbjahr unsere Position als Vorreiter in der Finanzierung grüner Immobilien gefestigt. Ein Beleg dafür ist die Emission des mittlerweile neunten „Green Bond“ Ende Juni.

Außerdem hat die Bank eine weitreichende Nachhaltigkeitsagenda erarbeitet, die ein klares Commitment zum Pariser Klimaabkommen und zum Klimapfad der Bundesrepublik Deutschland umfasst sowie ein umfangreiches Maßnahmenpaket beinhaltet.

Auch bei der Digitalisierung und Modernisierung unserer Prozesse sind wir vorangekommen und haben als erste Bank in Deutschland eine hochmoderne „Financial Services Data Platform“ aufgebaut. Damit hat die Berlin Hyp eine komplett neue Datenwelt aufgebaut, die sich aus allen Modulen des IT-Systems einfach befüllen lässt und das Fundament für alle folgenden Schritte schafft, um das gesamte Kernbankensystem der Berlin Hyp auf die SAP HANA Plattform zu heben.

Alle Großprojekte und Maßnahmen zusammen bilden die Grundlage für die Fortschreibung des Zukunftsprozesses der Bank. Die

Berlin Hyp steigt damit auf die nächste Stufe ihrer Weiterentwicklung, die next dimension berlin hyp.

Gerade während der Covid-19-Pandemie hat sich gezeigt, dass die Beziehung zu unseren Kunden auf Partnerschaft und Vertrauen basiert. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen sind wir mit unseren Kunden im Gespräch geblieben und haben gemeinsam nach Lösungen gesucht, wo es nötig war. Und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Berlin Hyp haben bewiesen, dass sie ein Team sind und gemeinsam an einem Strang ziehen – auch unter gründlich veränderten Vorzeichen und Bedingungen. Das alles macht uns optimistisch, dass wir die Situation auch weiterhin gut meistern.

Das Bewusstsein um die eigene Verantwortung und den eigenen Beitrag sind in unseren Augen wesentlich dafür, die Pandemie und deren Auswirkungen weiter bestmöglich zu bewältigen. Das wird sicher nicht einfach. Gerade in Deutschland und Europa haben wir aber eine gute Basis, damit uns das gemeinsam gelingt. Gehen wir diesen Weg entschlossen weiter.

Mit herzlichen Grüßen



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Alexander Stuwe

Berlin, im August 2020

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Helmut Schleweis

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

Jana Pabst

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

Joachim Fechteler

- Bankangestellter (bis 31. Dezember 2019)
- Arbeitnehmervertreter

Bernd Fröhlich

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Mainfranken Würzburg

Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- und Giroverbands Hessen-Thüringen

Artur Grzesiek (bis 27. Mai 2020)

- ehem. Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse KölnBonn

Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und Kreissparkasse Leipzig

Thomas Mang

- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen

Thomas Meister

- Bankangestellter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Siegmar Müller

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

Reinhard Sager

- Präsident des Deutschen Landkreistags
- Landrat Kreis Ostholstein

Andrea Schlenzig

- Bankangestellte

Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Walter Strohmaier

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

Ulrich Voigt (ab 27. Mai 2020)

- Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse KölnBonn

René Wulff

- Bankangestellter (bis 31. August 2019)
- Arbeitnehmervertreter

Vorstand

Sascha Klaus

Vorsitzender

Gero Bergmann

Alexander Stuwe (ab 1. Juli 2020)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

→ Präsidial- und Nominierungsausschuss

Helmut Schleweis
Vorsitzender

Walter Strohmaier
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld

Thomas Mang

Thomas Meister

Andrea Schlenzig

→ Kreditausschuss

Walter Strohmaier
Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld
Stellvertretender Vorsitzender

Bernd Fröhlich

Artur Grzesiek (bis 27. Mai 2020)

Ulrich Voigt (ab 26. Juni 2020)

René Wulff

→ Prüfungsausschuss

Thomas Mang
Vorsitzender

Gerhard Grandke
Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Fechteler

Siegmar Müller

Peter Schneider

→ Vergütungskontrollausschuss

Helmut Schleweis
Vorsitzender

Walter Strohmaier
Stellvertretender Vorsitzender

Thomas Mang

Jana Pabst

Treuhänder

Christian Ax

Stellvertretende Treuhänder

Wolfgang Rips

Philip Warner

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft

Die weltwirtschaftliche Entwicklung des ersten Halbjahres 2020 war im Wesentlichen durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie geprägt. Bedingt durch die tiefgreifenden Einschränkungen zur Eindämmung der Pandemie kam es zu einem beträchtlichen konjunkturellen Einbruch. Mit signifikanten finanzpolitischen Maßnahmen wurde weltweit der Versuch unternommen, die rezessiven konjunkturellen Auswirkungen der Pandemie einzudämmen.

Im Euroraum haben vor allem Frankreich, Italien und Spanien angesichts besonders schwerer Verläufe des Infektionsgeschehens überproportionale Rückgänge ihrer Wirtschaftsleistung im Zuge der daraufhin rigoros vollzogenen Eindämmungsmaßnahmen hinnehmen müssen. Um sich gegen die entstandenen wirtschaftlichen Verwerfungen zu stemmen, haben die Regierungen expansive finanz- und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen getroffen.

Auf EU-Ebene wurden die Weichen für die Aufnahme gemeinschaftlicher Schulden und Finanztransfers gestellt sowie die temporäre Aussetzung der Fiskalregeln beschlossen. Darüber hinaus hat die Europäische Zentralbank (EZB) bereits vor dem Erreichen des ersten Höhepunkts im Pandemieverlauf Mitte März begonnen, unterstützende Maßnahmen in erheblichem Umfang zu ergreifen, wie die Ausweitung bestehender Ankaufprogramme, die Auflage eines Pandemie-Notfallankaufprogramms sowie die Lockerung von regulatorischen Standards für Geschäftsbanken.

Die negative konjunkturelle Entwicklung in Folge der Covid-19-Pandemie in den ersten sechs Monaten war für Deutschland trotz der auf EU- und Bundesebene eingeleiteten Unterstützungsmaßnahmen ebenfalls von historischem Ausmaß. Obgleich Deutschland bislang einen vergleichsweise glimpflichen Verlauf des Infektionsgeschehens verzeichnete

und die zuletzt vorgenommenen nationalen und internationalen Lockerungen erste positive Impulse zu entfalten scheinen, ist für das erste Quartal von einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von ungefähr zwei Prozent und für das zweite Quartal von zwölf Prozent auszugehen. Es kam nicht nur zu einem massiven Rückgang der Produktion und des Handels, sondern auch der private Konsum sowie die Unternehmensinvestitionen brachen drastisch ein. Infolgedessen stiegen Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit spürbar an. Die Bauinvestitionen wiesen in Anbetracht des Umfeldes einen moderaten Rückgang auf.

Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW.

Branchenbezogene Entwicklung

Im Berichtszeitraum war auch die Geldpolitik maßgeblich von der Covid-19-Pandemie bestimmt. Die Fed senkte ihre Leitzinsen im März in zwei Schritten deutlich von 1,50 bis 1,75 Prozent auf 0,00 bis 0,25 Prozent. Die Zinssenkungen werden von einem unbegrenzten Anleihekaufprogramm begleitet, das solange durchgeführt werden soll, wie es für die Funktion der Finanzmärkte notwendig ist. In der Eurozone legte die EZB zusätzlich zu den bereits vorhandenen Anleihekaufprogrammen das Notfallprogramm PEPP (Pandemic Emergency Purchase Programme) auf, welches zunächst vorsah, Anleihen im Wert von 750 Mrd. € zu erwerben. Im Laufe der Krise stockte die EZB dieses um weitere 600 Mrd. € auf insgesamt 1.350 Mrd. € auf. Das Programm soll bis mindestens Ende Juni 2021 laufen. Zusätzlich hat die EZB Ende April die Konditionen für ihre gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte angepasst. In Abhängigkeit von dem Umfang ihrer Kreditvergabe können sich Banken so im besten Fall für einen Teil der Laufzeit eine Verzinsung von 50 Basispunkten unter dem Einlagensatz (minus 0,5 Prozent per 30. Juni 2020) auf ihr getendertes Volumen sichern.

Ab Mitte Februar war das Kapitalmarktumfeld in der Eurozone von großer Unsicherheit geprägt. Die Renditen zehnjähriger deutscher Staatsanleihen profitierten zunächst von

ihrem Ruf als sicherer Hafen und fielen in der Spitze auf ein Tief von minus 0,86 Prozent nach minus 0,23 Prozent zu Jahresbeginn. Vor dem Hintergrund der deutlich steigenden Staatsverschuldung, verursacht durch die fiskalischen Unterstützungsmaßnahmen, stieg die Rendite der zehnjährigen deutschen Bundesanleihen wieder an und schloss das erste Halbjahr 2020 bei minus 0,46 Prozent ab. Dem entgegen halbierten sich die Renditen zehnjähriger italienischer Staatspapiere nahezu von ihren Hochs (2,43 Prozent) im März auf 1,26 Prozent. Hierbei wirkte sich neben den EZB-Käufen insbesondere die generelle Bereitschaft der EU-Staaten zu gemeinschaftlichen Unterstützungsmaßnahmen positiv aus. Die Swapkurve verflachte sich im Vergleich zum Jahresbeginn und rentierte zum Stichtag bis einschließlich 14 Jahre im negativen Bereich. Der zehnjährige Swapsatz fiel dabei von 0,17 Prozent zu Jahresbeginn auf minus 0,17 Prozent.

Die Aktienmärkte stürzten im März krisenbedingt dies- und jenseits des Atlantiks in einer Rekordgeschwindigkeit ab. Getrieben von expansiver Fiskal- & Geldpolitik sowie der Hoffnung einer schnellen wirtschaftlichen Belebung erholten sich die Aktienkurse im Halbjahresverlauf. Der Dax beschloss das erste Halbjahr bei 12.310 Punkten und damit elf Prozent unter dem Allzeithoch von Mitte Februar.

Das weiterhin bestehende Niedrigzinsumfeld und die geopolitischen Unsicherheiten stellen die Kreditinstitute weiterhin vor große Herausforderungen. Zusätzlich nehmen auch die regulatorischen Vorgaben der Aufsichtsbehörden trotz zwischenzeitlich krisenbedingter Erleichterungen weiterhin stetig zu. Die hierfür zu ergreifenden Maßnahmen drücken sich in der zunehmenden Bindung personeller und monetärer Ressourcen aus.

Das Transaktionsvolumen des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts inklusive gewerblich gehandelter Wohnimmobilien lag im ersten Halbjahr 2020 mit 41,8 Mrd. € rund 38 Prozent über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 30,3 Mrd. €). Der Volumenanstieg am Immobilienmarkt ist auf das starke erste Quartal 2020 zurückzuführen, welches von der Covid-19-Pandemie in Deutschland noch weitgehend unberührt blieb. Zudem wurde das Ergebnis des ersten Quartals sowohl im Wohn- als auch im gewerblichen Segment

durch zwei erfolgreiche Übernahmen geprägt. Im Vergleich zum ersten Quartal ging das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal um rund 52 Prozent auf 13,6 Mrd. € zurück.

Von den Eindämmungsmaßnahmen sind insbesondere die Einzelhandels- und Hotelimmobiliensegmente betroffen gewesen, die mit einem abrupten Abbruch der Passantenströme und Gästezahlen konfrontiert wurden. Mit Blick auf den Einzelhandel wirkte die Pandemie als Beschleuniger des grundlegenden Strukturwandels in der Branche, was sich vor allem im Modehandel in zahlreichen Händlerinsolvenzen und beantragten Schutzschirmverfahren im zweiten Quartal widerspiegelte. Infolgedessen verlor der stationäre Non-Food-Einzelhandel verstärkt an Attraktivität. Fachmarktimmobilien – speziell Objekte mit Mietern des Lebensmittelhandels – stehen jedoch bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs. Größere Transaktionen haben im ersten Halbjahr 2020 zu einem Wachstum des Transaktionsvolumens mit Einzelhandelsimmobilien um 38 Prozent auf rund 6,9 Mrd. € geführt. Hotelimmobilien registrierten als einzige Immobiliennutzungsart im ersten Halbjahr 2020 eine rückläufige Entwicklung des Transaktionsvolumens mit einem Minus von 27 Prozent im Vorjahresvergleich auf rund 1,2 Mrd. €.

Büroimmobilien stellen mit einem Investitionsvolumen von rund 12,8 Mrd. € nach wie vor die dominierende Immobiliennutzungsart am Transaktionsmarkt dar, ihr Anteil am Gesamtmarkt belief sich in der ersten Jahreshälfte 2020 auf 31 Prozent. Ebenfalls stark nachgefragt waren Logistikimmobilien: Das Transaktionsgeschehen belief sich auf etwa 3,8 Mrd. € – ein Plus gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 von rund 43 Prozent.

Wohnimmobilien sind verglichen mit dem Einzelhandels- und Hotelsegment in einem weit geringeren Maß von den Negativauswirkungen der Pandemie betroffen, was hierzulande insbesondere auf staatliche Unterstützungsmaßnahmen wie die Regelungen zum Kurzarbeitergeld und die daraus resultierende vorerst gesicherte Mietzahlungsfähigkeit zurückzuführen ist. Bisher gab es im Wohnsektor in Deutschland kaum Mietstundungen und Mietausfälle. Aufgrund der vergleichsweise hohen Krisenfestigkeit des Wohnimmobiliensegments in Deutschland sowie der weiterhin von

der Europäischen Zentralbank verfolgten Niedrigzinspolitik war auch die Nachfrage nach gewerblichen Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Im ersten Halbjahr 2020 erreichte das Transaktionsvolumen eine Höhe von ca. 12,5 Mrd. € – eine Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von rund 84 Prozent (Vorjahr: 6,7 Mrd. €).

Quellen für die immobilienpezifischen Marktdaten: Berlin Hyp Research, CBRE, EZB, Fairmas-Hotel-Report, ZIA/HDE.

Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2020 begann planmäßig und die Berlin Hyp konnte ihre Stellung am Markt und als eine der führenden Immobilien- und Pfandbriefbanken weiter festigen. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, die hohen regulatorischen Anforderungen sowie der ungebremste Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung stellten erneut große Herausforderungen dar, die durch die Mitte des ersten Halbjahres 2020 aufgetretene Covid-19-Pandemie überschattet wurden. Durch die Fokussierung auf die Finanzierung werthaltiger Immobilien und die konservative Risikostategie waren bislang noch keine signifikanten Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank zu verzeichnen. Auf Einzelheiten gehen wir in den nachfolgenden Abschnitten gesondert ein.

Ihr Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, hat die Berlin Hyp auch im ersten Halbjahr 2020 konsequent weiterverfolgt. Der vor längerer Zeit eingeleitete Zukunftsprozess „berlinhyp21“ wurde inzwischen auf die nächste Stufe „next dimension berlin hyp“ gehoben. Die Bank arbeitet unverändert und konsequent an der Weiterentwicklung ihrer IT-Architektur und Ausrichtung auf das Kernbankensystem SAP. Hiermit soll eine schnelle Verfügbarkeit von Daten und Reports sichergestellt werden, um den ständig steigenden regulatorischen Anforderungen zu begegnen. Zudem wird eine weitreichende Automatisierung von Prozessen zu einer noch besseren Vernetzung von Markt- und Marktfolgebereichen und damit zu effizienteren Bearbeitungsabläufen führen. Daneben beschäftigt sich die Bank kontinuierlich mit neuen Geschäftsanträgen und prüft Kooperationen mit innovativen Unternehmen. Aktuell hält die Bank vier strategische Beteiligungen. Darunter befinden sich u. a. die von der Bank gegründete, und

durch einen weiteren strategischen Investor unterstützte, Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“ und die Beteiligung an dem Venture Capital-Fonds „PropTech1“.

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 die aufsichtsrechtlichen Vorgaben erfüllt.

Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) im ersten Halbjahr 2020 bei 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,2 Mrd. €). Damit liegt die Bank im ersten Halbjahr 2020 anteilig nahezu auf dem im Prognosebericht zum 31. Dezember 2019 erwarteten Niveau.

Der Berlin Hyp ist es gelungen, mit Hilfe ihres stetig erweiterten Produktportfolios für Sparkassen, die Vernetzung in der Sparkassen-Finanzgruppe im ersten Halbjahr 2020 weiter auszubauen. Trotz der im Grundsatz positiven Entwicklung dämpfte die im Umfeld der Covid-19-Pandemie ausgelöste, rezessive Wirtschaftsentwicklung und die daraus resultierende Zurückhaltung am Finanzierungsmarkt das Verbundgeschäft unerwartet spürbar.

Neugeschäft

inklusive langfristiger Prolongationen



2,5 Mrd. €

Ertragslage

Das Ergebnis der Berlin Hyp vor Gewinnabführung reduzierte sich auf 5,7 Mio. € und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 25,9 Mio. €. Der Rückgang entspricht insgesamt den Erwartungen und spiegelt das herausfordernde Umfeld aus Niedrigzinsphase, hohen regulatorischen Anforderungen und hartem Wettbewerb in der Immobilienfinanzierung wider. Signifikante negative Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren bislang nicht zu verzeichnen. Trotz der bisher nicht eingetretenen Kreditrisiken hat die Bank Vorsorgereserven gebildet und den Sonderposten gemäß § 340g HGB durch die Dotierung von weiteren 20,0 Mio. € (Vorjahr: 55,0 Mio. €) aus eigener Kraft weiter gestärkt. Die Ursachen für die Ergebnisentwicklung werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Zins- und Provisionsüberschuss gestiegen

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Jahresvergleich entgegen den Erwartungen von 163,8 Mio. € auf 178,5 Mio. € gestiegen.

Der Zinsüberschuss betrug 167,8 Mio. € und lag aufgrund des Wachstums der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um rund 1,3 Mrd. € über dem Vorjahreswert von 155,4 Mio. €. Begünstigt wurde der Zinsüberschuss durch leicht gestiegene Neugeschäftsmargen sowie Einmaleffekte, darunter vor allem Vorfälligkeitsentgelte, die im Wesentlichen für die über den Erwartungen liegende Entwicklung verantwortlich waren.

Der Provisionsüberschuss lag mit 10,7 Mio. € aufgrund des guten Neugeschäfts über dem Vorjahreswert von 8,4 Mio. € und damit besser als erwartet.

Verwaltungsaufwand leicht erhöht

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und lag mit 86,8 Mio. € wie erwartet leicht über dem Vorjahreswert von 86,1 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind durch geringere Altersvorsorgeverpflichtungen im Jahresvergleich um 10,8 Mio. € auf 35,1 Mio. € gesunken.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen betrugen 39,6 Mio. € und lagen damit lediglich 2,6 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 deutlich um 8,9 Mio. € auf 12,1 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist die mit dem geplanten Neubau am Hauptsitz Berlin im Zusammenhang stehende stark verkürzte Restnutzungsdauer des bestehenden Gebäudes in der Budapester Straße 1.

Sonstiges betriebliches Ergebnis positiv

Die Bank weist ein sonstiges betriebliches Ergebnis in Höhe von 0,7 Mio. € nach -2,4 Mio. € im Vorjahr aus. Es beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der teilweisen Auflösung der Rückstellung für die aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 zu Kreditbearbeitungsgebühren erwachsenen Rechtsrisiken.

Risikoversorge erhöht

Im ersten Halbjahr 2020 hat die Bank Kreditrisikoversorge in Höhe von 55,4 Mio. € (netto) gebildet. Darin enthalten sind maßgeblich Vorsorgereserven, um mögliche aus der Covid-19-Pandemie erwachsende Kreditrisiken zu kompensieren.

Die Risikoversorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve ist durch die infolge der Pandemie ausgeweiteten Credit-Spreads geprägt. Die dadurch erforderlich gewordenen Niederstwertabschreibungen führten zu einem Aufwand von 10,0 Mio. € nach einem Auflösungsbetrag von 5,0 Mio. € im Vorjahr.

Finanzanlageergebnis leicht negativ

Das Ergebnis aus Finanzanlagen betrug -1,1 Mio. € nach 0,5 Mio. € im Vorjahr.

Fonds für allgemeine Bankrisiken gestärkt

Die Bank hat bereits im ersten Halbjahr 2020 weitere 20,0 Mio. € (Vorjahr: 55,0 Mio. €) dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB zugeführt. Dieser dotiert nun mit 438,0 Mio. €.

Vorsteuerergebnis erwartungsgemäß gesunken

Die Bank weist unter Berücksichtigung der weiteren Erhöhung von Vorsorgereserven ein dem anteiligen Plan entsprechendes Vorsteuerergebnis von 5,8 Mio. € aus. Dies entspricht einer Reduzierung um 20,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahresergebnis.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Jahresultimo 2019 hat sich die Bilanzsumme deutlich um 4,7 Mrd. € auf 31,8 Mrd. € erhöht. Wesentliche Treiber waren der um 2,3 Mrd. € auf 6,0 Mrd. € gestiegene Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen sowie die auf 2,0 Mrd. € gestiegenen Bundesbankguthaben.

Der Bestand an Hypothekendarlehen erhöhte sich in der ersten Jahreshälfte 2020 leicht auf 21,9 Mrd. € (31. Dezember 2019: 21,8 Mrd. €). Den Zugängen aus dem Neugeschäft standen in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber.

Auf der Passivseite sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4,8 Mrd. € auf 8,9 Mrd. € angestiegen. Ursächlich hierfür ist eine deutliche Erhöhung der Termingeldverbindlichkeiten bei leicht rückläufigen Verbindlichkeiten aus Lombardgeschäften. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden blieben nahezu unverändert bei 4,3 Mrd. €. Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten blieb mit 16,2 Mrd. € ebenfalls konstant.

Eigenkapital

Das ausgewiesene bilanzielle Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt zum 30. Juni 2020 unverändert 935,9 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 438,0 Mio. € in Form eines Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sowie anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 198,3 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Capital Requirement Regulation (CRR) lagen damit die Kernkapitalquote am 30. Juni 2020 bei 13,1 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 15,6 Prozent (13,3 Prozent bzw. 16,0 Prozent nach Feststellung zum 31. Dezember 2019).

Das leichte Absinken der Kapitalquoten ist trotz verbesserter Kapitalisierung durch Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2020 auf den geringen Anstieg der RWA durch Ausbau des Wertpapierportfolios zurückzuführen. Freiraum für geplantes Neugeschäft ist in den Kapitalquoten ausreichend vorhanden.

Darlehensneugeschäft

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug im ersten Halbjahr 2020 inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) rund 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,2 Mrd. €). Der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern wie auch die hohe Liquidität blieben auch mit der Covid-19-bedingten Unsicherheit im Markt bestehen und hielten den Druck auf die Margen, insbesondere bei guten Bonitäten und stabilen Assetklassen, weiterhin aufrecht. Dennoch konnten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 die kontrahierten Neugeschäftsmargen bei nahezu unverändertem Risikoverhalten der Bank auf dem Niveau des Vorjahres leicht gesteigert werden.

Von den neuen Finanzierungen (ohne Prolongationen) entfielen 83 Prozent auf im Inland gelegene Objekte. 45 Prozent verteilten sich auf Objekte in A-Städten und 38 Prozent auf B-Städte sowie weitere Lagen in Deutschland. 17 Prozent betrafen Finanzierungen von im Ausland gelegenen Objekten.

Mit einem Anteil von 64 Prozent entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, während 26 Prozent mit Developern und Bauträgern realisiert wurden. Die verbleibenden zehn Prozent umfassten Neugeschäft mit Wohnungsunternehmen.

Verbundgeschäft

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts betrug 0,4 Mrd. € (Vorjahr: 1,5 Mrd. €). Auf Basis gemeinsamer Geschäfte ist die Berlin Hyp per 30. Juni 2020 damit Partner von bereits 153 Sparkassen (Vorjahr: 142 Sparkassen) aus allen Verbandsgebieten. Das im Vergleich zum Vorjahr spürbar reduzierte Gesamtvolumen resultiert maßgeblich aus der im Umfeld der Covid-19-Pandemie ausgelösten, rezessiven Wirtschaftsentwicklung und in Folge dessen gezeigten Zurückhaltung am Finanzierungsmarkt.

Finanzlage

Im Covered Bond Segment blieb das Emissionsvolumen vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 deutlich unter dem der Vorjahre. Hierbei galten insbesondere die volatilen Märkte, ein verhaltenes Kreditneugeschäft sowie die verbesserten TLTRO III Konditionen der EZB als wesentliche Einflussfaktoren. Dennoch konnten auch während der Krise Emissionen bei hohen Neuemissionsprämien am Markt platziert werden. In der Spitze weiteten sich die Spreads des Iboxx Index für Hypothekendarlehen um 18 Basispunkte aus, während die französischen

Kapitalmarktrefinanzierung ¹	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2019	Neuemissionen ² 01.01. – 30.06.2020		Fälligkeiten ³ 01.01. – 30.06.2020	Bestand ohne anteilige Zinsen 30.06.2020
	Mio. €	Mio. €	in %	Mio. €	Mio. €
Hypothekendarlehen	10.285,0	550,0	56,8	553,2	10.281,8
Öffentliche Darlehen	20,0	–	–	–	20,0
Sonstige Inhaberdarlehen non-preferred	3.409,0	–	–	174,0	3.235,0
Sonstige Inhaberdarlehen preferred	2.060,0	325,0	33,6	–	2.385,0
Hypotheken Namensdarlehen	1.773,9	4,0	0,4	100,0	1.677,9
Öffentliche Namensdarlehen	432,0	–	–	185,0	247,0
Schuldendarlehen non-preferred	483,3	–	–	21,0	462,3
Schuldendarlehen preferred	30,0	60,8	6,3	–	90,8
Namensdarlehen non-preferred	1.384,8	5,8	0,6	–	1.390,6
Namensdarlehen preferred	121,4	22,0	2,3	–	143,4
Nachrangige Inhaberdarlehen	6,0	–	–	6,0	–
Nachrangige Schuldendarlehen	219,2	–	–	14,7	204,5
Nachrangige Namensdarlehen	108,0	–	–	–	108,0
Gesamt	20.332,6	967,6	100,0	1.053,9	20.246,3

¹ Ohne Restanten² Neuemissionen 2020 inkl. Kapitalisierungen bei Zeros³ Fälligkeiten, vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen und Rückkaufender

und italienischen Pendants um 31 bzw. 43 Basispunkte weiter rentierten. Sich aufhellende Konjunkturaussichten und die Nachfrage der Europäischen Zentralbank im Rahmen ihrer Ankaufprogramme ließen die Risikoaufschläge ab Mitte April 2020 wieder sinken, wenn auch nicht vollständig auf das Vorkrisenniveau. In Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau rentierten mehr als 80 Prozent aller Anleihen im Iboxx Covered Bonds Index negativ. Pfandbriefe stellen unverändert das günstigste Refinanzierungsprodukt am Covered Bonds Markt dar.

Die Spreads für ungedeckte Bankanleihen wiesen ein ähnliches Bewegungsmuster wie das der gedeckten Anleihen auf. In Euro denominated Senior Non-Preferred Anleihen handelten zum Ende des Berichtszeitraums im Schnitt 57 Basispunkte weiter als noch zu Jahresbeginn, während Senior Preferred Anleihen um etwa 31 Basispunkte zulegten. 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 2020 Schuldtitel in Höhe von 1.458 Mio. €, von denen 1.050 Mio. € auf gedeckte und 408 Mio. € auf ungedeckte Anleihen entfielen. Am Kapitalmarkt trat die Berlin Hyp dabei zweimal mit einer syndizierten Anleihe in Erscheinung. Im Februar emittierte die Bank einen siebenjährigen Pfandbrief über 500 Mio. € und einem Kupon von 0,01 Prozent zu einem Re-Offer Spread von Mid-Swap -1 Basispunkt. Die Rendite betrug minus 0,20 Prozent. Der Großteil der Anleihe ging mit 77 Prozent an einheimische Anleger, gefolgt von Investoren aus Skandinavien und UK mit acht bzw. sechs Prozent. Banken und Sparkassen waren mit 54 Prozent die größte Investorengruppe. Ende Juni 2020 brachte die Bank (mit Valuta Juli und deshalb noch nicht in der vorstehenden Tabelle berücksichtigt) ihren fünften Grünen Pfandbrief und damit ihren insgesamt neunten Green Bond an den Markt. Die Anleihe über 500 Mio. € und einem Kupon von 0,01 Prozent weist einen Re-Offer Spread von Mid-Swap +5 Basispunkten auf, was einer Rendite von

minus 0,23 Prozent entspricht. Wie auch schon bei den letzten beiden Grünen Pfandbriefen konnte mit 54 Prozent mehr als die Hälfte der Anleihe im Ausland platziert werden. Hier zeigten insbesondere Anleger aus Skandinavien (25 Prozent), Großbritannien (15 Prozent) sowie BeNeLux (sechs Prozent) Interesse. Banken orderten 45 Prozent des Bonds, während sich Fonds mit 29 Prozent an der Anleihe beteiligten. Die Emission folgte auf einen Rückkauf von vier kurzlaufenden Pfandbriefen im Benchmarkformat im Rahmen eines öffentlichen Tendersverfahrens. Insgesamt wurden dabei Anleihen im Wert von 303 Mio. € zurückgekauft. Die weiteren Refinanzierungsmittel in Höhe von 458 Mio. € wurden im Verlaufe des ersten Halbjahres zu attraktiven Konditionen über Privatplatzierungen eingeworben.

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

Die Bank beteiligte sich im März und im Juni 2020 an Tranchen des TLTRO III-Programms.



für Hypotheken- und
Öffentliche Pfandbriefe
der Berlin Hyp

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
- Neugeschäftsvolumen

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 5,7 Mio. € zum 30. Juni 2020. Es lag damit erwartungsgemäß deutlich unter dem Vorjahreswert von 25,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Zuführung zum Fonds für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB in Höhe von 20,0 Mio. € (Vorjahr: 55,0 Mio. €) ist dies jedoch weiterhin ein solides Ergebnis.

Der Zins- und Provisionsüberschuss hat sich im Vorjahresvergleich von 163,8 Mio. € auf 178,5 Mio. € erhöht. Der Anstieg übertraf damit unsere Planannahmen. Wesentliche Ursachen waren im Zinsergebnis das Wachstum der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände sowie die leicht gestiegenen Neugeschäftsmargen. Das Provisionsergebnis lag mit 10,7 Mio. € über dem Vorjahreswert von 8,4 Mio. €.

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

den Pensionsverpflichtungen sowie des gestiegenen Zins- und Provisionsüberschusses von 52,9 Prozent per 31. Dezember 2019 auf 48,5 Prozent zum 30. Juni 2020 gefallen. Die Entwicklung fiel damit positiver aus als erwartet.

Die Eigenkapitalrentabilität belief sich aufgrund des gesunkenen Ergebnisses vor Gewinnabführung und der geringeren Zuführung zum Sonderposten nach § 340g HGB auf 3,8 Prozent (31. Dezember 2019: 11,6 Prozent). Unser Prognosewert wurde durch die geringer als geplant vorgenommene Dotierung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken nicht erreicht.

Die harte Kernkapitalquote lag am 30. Juni 2020 bei 13,1 Prozent (31. Dezember 2019: 13,3 Prozent nach Feststellung). Unsere interne Zielvorgabe für 2020 wurde damit übertroffen.

Im ersten Halbjahr 2020 lagen die Neugeschäftsvolumina (inklusive langfristiger Prolongationen) der Berlin Hyp mit 2,5 Mrd. € oberhalb des Niveaus des ersten Halbjahrs 2019 (Vorjahr: 2,2 Mrd. €), jedoch bedingt durch die von der Pandemie geprägte Marktlage erkennbar unter den ursprünglichen Erwartungen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

- Neukundengewinnung: Als Neukunde definiert die Bank alle neuen Geschäftspartner, die keiner im Bestand befindlichen Gruppe verbundener Kunden zuzuordnen sind. Die Kennzahl „Neukundengewinnung“ beschreibt den Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte am Neugeschäft.
- Verbundgeschäft: Volumen des mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts und seit dem Geschäftsjahr 2019 die Anzahl der aktiven Geschäftsbeziehungen in der Sparkassen-Finanzgruppe. Das Produkt- und Dienstleistungsportfolio im Verbundgeschäft bildet eine wesentliche Grundlage für die Zielerreichung im Verbundgeschäft. Das entsprechende Produkt- und Dienstleistungsportfolio wird daher in relevanten internen Berichten regelmäßig dargestellt und mit dem Vorstand diskutiert.

Im ersten Halbjahr 2020 betrug der Anteil der mit Neukunden abgeschlossenen Geschäfte 20 Prozent. Er lag damit auf der Höhe der Zielvorgabe.

Das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen getätigten Geschäfts betrug 436,0 Mio. € (Vorjahr: 1.483,7 Mio. €). Davon entfielen 130,8 Mio. € auf die erfolgreiche Platzierung eines ImmoSchuldscheins, 50,0 Mio. € auf eine ImmoGarant-Transaktion sowie 255,2 Mio. € auf das gemeinsame Konsortialgeschäft mit Sparkassen. Im Rahmen des Kapitalmarktgeschäfts beteiligten sich sechs Sparkassen mit 66,0 Mio. € sowie Verbundunternehmen mit 103,0 Mio. € an zwei Pfandbriefemissionen der Berlin Hyp. Über Privatplatzierungen investierten zudem Sparkassen 200,0 Mio. € und Verbundunternehmen 100,0 Mio. € in Refinanzierungsprodukte der Bank.

Insgesamt konnte die Berlin Hyp im ersten Halbjahr 2020 ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe weiter ausbauen und zwei neue Geschäftspartner hinzugewinnen. Sie ist damit per 30. Juni 2020 Partner von 153 Sparkasseninstituten aus allen Verbandsgebieten (Vorjahr: 142 Institute).

Trotz der im Grundsatz positiven Entwicklung dämpfte die im Umfeld der Covid-19-Pandemie ausgelöste, rezessive Wirtschaftsentwicklung das Verbundgeschäft spürbar. Für das laufende Geschäftsjahr ist zu erwarten, dass die positive Entwicklung fortgesetzt werden kann, die Gesamtvolumina aber hinter den Entwicklungen der Vorjahre zurückbleiben werden.

Das Management der Berlin Hyp berücksichtigt in seiner Unternehmenssteuerung weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, beispielsweise die in FTE (Full Time Equivalent respektive Vollzeitäquivalent) gemessene Mitarbeiterkapazität. Der Personalbestand am 30. Juni 2020 betrug 560 FTE (31. Dezember 2019: 564 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 wurde im ersten Halbjahr 2020 validiert. Zusätzlich wurde das Zielbild für eine neue Aufbauorganisation unter Berücksichtigung der bereits erzielten und der noch erwarteten Auswirkungen

aus den Großprojekten entwickelt. Erste aufbauorganisatorische Veränderungen wurden bereits umgesetzt. Die Strategische Ressourcenplanung bemisst die FTE unter Berücksichtigung des aufbauorganisatorischen Zielbildes in der qualitativen, quantitativen und zeitlichen Dimension. Automatisierungseffekte aus den Zukunftsprojekten der Bank werden hierbei genauso berücksichtigt wie regulatorische Anforderungen an das Risikomanagement der Bank. Zur Unterstützung der strategischen Ressourcenplanung werden auf Basis einer Betriebsvereinbarung in Einzelfällen Vorruhestands- und Aufhebungsvereinbarungen angeboten.

Aus dem Bereich der Nachhaltigkeit werden als weitere Leistungsindikatoren Grüne Emissionen, Grüne Finanzierungen und das Nachhaltigkeitsrating in die Steuerung einbezogen. 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), durch das implementierte umfassende Nachhaltigkeits- und Umweltmanagementsystem sowie die Förderung des sozialen Engagements der Mitarbeiter unterstützt werden.

Eine detaillierte Berichterstattung zu Strategie, Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen zur Nachhaltigkeit erfolgte im Juni 2020 in dem nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) publizierten Nachhaltigkeitsbericht 2019.

Chancen-, Prognose- und Risikobericht

Chancen- und Prognosebericht

Entgegen unserer im Geschäftsbericht 2019 für das Jahr 2020 abgegebenen Prognose verlief die konjunkturelle Entwicklung im ersten Halbjahr weltweit stark rezessiv. Die Ausbreitung des Covid-19-Virus „Sars-CoV-2“ entwickelte sich im ersten Quartal zu einer den Globus umspannenden Pandemie erheblichen Ausmaßes mit schwerwiegenden Folgen nicht nur für die Gesundheit der Weltbevölkerung, sondern aufgrund des in der Konsequenz erforderlichen Lockdowns auch für die Weltwirtschaft.

Die zur Eindämmung der Pandemie getroffenen Maßnahmen zeigten bislang allerdings auch in nahezu allen großen Volkswirtschaften Erfolge, so dass sie nach dem Rückgang des Infektionsgeschehens vielerorts den Beginn einer schrittweisen Lockerung und Öffnung der Wirtschaft rechtfertigten. In den Ländern, die im Zyklus der Pandemie frühzeitig betroffen waren, sind nach den ergriffenen Lockerungsmaßnahmen bereits erste Erholungstendenzen aus den volkswirtschaftlichen Prognosedaten abzulesen, so dass davon auszugehen ist, dass dort die Talsohle durchschritten wurde. Daher gehen Wirtschaftsforschungsinstitute für die zweite Jahreshälfte 2020 insgesamt von einer dynamischen positiven Entwicklung der Weltkonjunktur aus. Auf Jahressicht wird das weltwirtschaftliche Wirtschaftswachstum demnach trotzdem weit unterhalb unserer Erwartungen bleiben. Das gilt analog auch für den Euroraum. Hierbei ergibt sich für Länder wie Deutschland oder die Niederlande ein leicht positiveres Gesamtbild, da die hiesigen epidemiologischen Verläufe milder als beispielsweise in Ländern wie Frankreich, Italien oder Spanien waren.

Einschränkend muss allerdings festgehalten werden, dass die Ausbreitung der Pandemie jederzeit auch dort wieder zunehmen kann, wo sie als eingedämmt gilt – unter Umständen in Form einer großen zweiten Welle. Außerdem sind mögliche Folgewirkungen der Pandemie und deren Ausmaß schwer einzuschätzen. Beispielsweise könnten eine Insolvenzflut die Finanzmarktstabilität gefährden oder etwa

handelspolitische Konflikte, insbesondere zwischen den USA und China, neu aufkeimen. Wir sehen aber die Chancen auf den Beginn einer Erholungsphase als wahrscheinlicher an.

Die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken wird auch in der überschaubaren Zukunft expansiv bleiben und in weiterhin niedrigen und negativen Zinsen resultieren. Der Umfang entsprechender Maßnahmen wird dabei im Wesentlichen davon abhängen, welchen Erholungspfad die wirtschaftliche Aktivität einschlägt. Durch die bereits eingeleiteten und eventuell noch zusätzlich erfolgenden fiskalischen Maßnahmen wird die teilweise bereits hohe Staatsverschuldung weiter in die Höhe getrieben, was eine restriktivere Geldpolitik in der Zukunft zusätzlich erschwert.

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 erfüllte trotz der Negativeinflüsse der Covid-19-Pandemie unsere Erwartungen, da sich die für das Gesamtjahr 2020 prognostizierte anhaltend hohe Dynamik am Immobilieninvestmentmarkt noch im ersten Quartal 2020 deutlich abzeichnete. Mit einem Volumen von rund 27,8 Mrd. € – inklusive des gewerblichen Wohnsegments – handelte es sich um eines der stärksten jemals registrierten ersten Quartale. Inwieweit sich das im zweiten Quartal eingebrochene Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr 2020 wieder erholen wird, hängt davon ab, wie sich die Infektionszahlen entwickeln werden und ob sich der derzeitige Lockerungskurs mit Blick auf die wirtschaftlichen Aktivitäten weiter ungehindert fortsetzen lässt. Vor diesem unsicheren Hintergrund erscheint eine Prognose zum Gesamtjahresvolumen kaum möglich. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden die sehr hohen Ergebnisse der Vorjahre nicht erreicht, wenngleich reichlich Liquidität im Markt vorhanden ist. Für eine Belebung des Marktgeschehens in Deutschland spricht unsere Expertenbefragung im Juni 2020: Gemäß des Berlin Hyp Trendbarometers halten knapp zwei Drittel der mehr als 210 Umfrageteilnehmer den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich immer noch für attraktiver.

Quellen für die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung: CBRE, DIW, ifw.

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

Im Geschäftsbericht 2019 haben wir für 2020 ein auskömmliches Neugeschäftsvolumen prognostiziert. Das kontrahierte Neugeschäft zum 30. Juni 2020 lag inklusive langfristiger Prolongationen bei 2,5 Mrd. €. Wir gehen für das Gesamtjahr 2020 aufgrund der Covid-19-bedingten Unsicherheit im Markt davon aus, dass das Neugeschäftsvolumen deutlich unterhalb des Niveaus von 2019 sowie auch unterhalb der erwarteten Höhe ausfallen wird.

Bedingt durch das Wachstum der Hypothekendarlehensbestände in 2019 hat sich der Zinsüberschuss im ersten Halbjahr trotz der anhaltend niedrigen und flachen Zinskurve besser als das Vorjahr und leicht über Plan liegend entwickelt. Wir gehen daher davon aus, dass auch im weiteren Jahresverlauf trotz des geringeren Neugeschäftsvolumens der Planwert leicht überschritten wird.

Nach Nettoerträgen aus der Risikovorsorge im Vorjahr von 5,4 Mio. € betrug die Zuführung zur Risikovorsorge zum 30. Juni 2020 saldiert 65,4 Mio. €. Geprägt wurde diese durch die Bildung von Vorsorgereserven, um mögliche aus der Covid-19-Pandemie erwachsende Kreditrisiken zu kompensieren. Bislang sind keine Kreditrisiken schlagend geworden, allerdings rechnen wir im weiteren Jahresverlauf mit einem über den bisherigen Erwartungen liegenden Risikovorsorgebedarf.

Die Bildung von Vorsorgereserven nach § 340g HGB zum 30. Juni 2020 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 20,0 Mio. € (30. Juni 2019: 55,0 Mio. €) zwar unter Plan, allerdings sind weitere Zuführungen im Jahresverlauf vorgesehen.

Die Bank strebt eine harte Kernkapitalquote (CET1) von 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 durch Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken generiert werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Immo-Produktpalette für Sparkassen ermöglichte es der Berlin Hyp auch unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie das gemeinsame Finanzierungsgeschäft mit Sparkassen fortzusetzen und ihren Vernetzungsgrad innerhalb der S-Finanzgruppe per 30. Juni 2020 zu steigern. Die Entwicklung des Verbundgeschäfts wird durch kundenorientierte Vertriebsstrukturen sowie durch die Präsenz in den Kernregionen Deutschlands unterstützt.

Gemäß ihrer strategischen Zielsetzung, modernster Immobilienfinanzierer und Wert schaffendes Mitglied für die S-Finanzgruppe zu sein, hatte die Berlin Hyp darüber hinaus Ende 2019 mit der Entwicklung von „ImmoDigital“ begonnen - einer Plattform zur digitalen Abwicklung von Beteiligungsangeboten der Berlin Hyp exklusiv für Sparkassen. Die Entwicklung der Plattform konnte im ersten Halbjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Vermarktungsstart ist für September 2020 geplant. ImmoDigital soll herkömmliche Kommunikationswege entlasten, Medienbrüche verringern und Prozesse vereinfachen, indem sie alle relevanten Informationen zentral an einer Stelle bündelt. Ziel ist eine vollständig digitale Abwicklung der seitens der Berlin Hyp für Sparkassen entwickelten Beteiligungsformate aus der Immo-Produktreihe. Zu Beginn wird nur das Produkt ImmoAval angeboten. Die Integration weiterer Immo-Produkte der Berlin Hyp ist angestrebt.

Der vor einigen Jahren eingeleitete Zukunftsprozess „berlinhyp21“ diente dem Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer Deutschlands zu werden. Diesem Ziel kommen wir schrittweise näher. Die Arbeiten an der IT-Architektur folgen unverändert konsequent einer Weiterentwicklung zu einer durchgängigen standardisierten SAP-Bank. Im Rahmen der hierzu eingeleiteten Projekte sind wir auf einem guten Weg. Die ersten Ergebnisse zeigen, dass wir hinsichtlich Flexibilität, Sicherheit, Qualität sowie der Verfügbarkeit von Daten und Reportings eine neue Dimension erlangen können. Auch alle weiteren Großprojekte zur Kreditprozessoptimierung und zur

Wertermittlung, haben letztlich das Ziel, unsere Bank effizienter aufzustellen und noch erfolgreicher im Kundengeschäft zu sein. Zeitgleich arbeiten wir an einer neuen Aufbauorganisation und der Weiterentwicklung der Unternehmenskultur. Elementares Kernstück dabei ist die Einführung neuer Arbeitswelten mit unserem Neubauprojekt B-One. Moderne Raumstrukturen sollen Kooperation und Kreativität fördern und die Bank auch hier zukunftsfähig aufstellen.

Alle Maßnahmen zusammen bilden die Grundlage für die Fortschreibung des Zukunftsprozesses der Bank. Die Berlin Hyp steigt damit auf die nächste Stufe ihrer Weiterentwicklung, die next dimension berlin hyp.

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

Der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, die anhaltende Niedrigzinsphase, das durch die Covid-19-Pandemie verstärkt volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte verbunden mit der Notwendigkeit der weiteren Stärkung der Eigenmittel sowie weitere regulatorische Anforderungen stellen zunehmend große Herausforderungen dar.

Auch unter Berücksichtigung der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten rezessiven Wirtschaftsentwicklung und den noch immer nicht einschätzbaren Entwicklungen am Immobilienmarkt bzw. möglichen wiederkehrenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten geht die Berlin Hyp für 2020 unverändert davon aus, dass sich das Ergebnis vor Gewinnabführung deutlich unter dem

des Jahres 2019, jedoch innerhalb der im letztjährigen Prognosebericht beschriebenen Erwartungen bewegen wird. Aufgrund einer geringeren Dotierung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB wird die Eigenkapitalrentabilität das Niveau von 2019 und damit die Erwartungen nicht erreichen.

Risikobericht

Für eine detaillierte 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 2019.

Das Risikomanagement der Berlin Hyp besteht aus einem umfassenden Instrumentarium zum Umgang mit eingegangenen Risiken und bei der Beurteilung der ökonomischen und aufsichtsrechtlichen (normativen) Risikotragfähigkeit im Rahmen der vom Vorstand festgelegten Strategie. Ziel des Risikomanagements ist es, durch die Limitierung der ökonomischen Risiken und durch die Festlegung von Obergrenzen für das gebundene Kapital die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicher zu stellen.

Die Bank hat im Rahmen einer mindestens jährlich erfolgenden Risikoinventur folgende Risikoarten als wesentlich eingestuft: Adressenausfallrisiken (einschließlich Länderrisiken), Marktpreisrisiken, operationelle Risiken und Liquiditätsrisiken. Sämtliche Risikolimits wurden im ersten Halbjahr 2020 eingehalten. Die Risikotragfähigkeit der Bank war im ersten Halbjahr 2020 sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Darüber hinaus wurden auch alle regulatorischen Vorgaben eingehalten.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt auf Basis einer Liquiditätsablaufbilanz die Analyse der aktuellen Liquiditätssituation der Bank. Zudem erfolgt eine tägliche Steuerung und Überwachung der kurzfristigen Liquiditätssituation bis 30 Tage (Beschaffungsrisiko). Auch bezüglich des Liquiditätsrisikos wurden im ersten Halbjahr 2020 alle ökonomischen und regulatorischen Limits eingehalten. Die Zahlungsfähigkeit der Bank war zu keiner Zeit gefährdet.

Die operative Stabilität der Bank war seit Beginn der Corona-Krise jederzeit gegeben. Wie in vielen anderen Banken wurde der Betrieb der Bank in weiten Teilen auf mobile Arbeitsplätze außerhalb der Büros verlagert. Hierdurch entstanden keinerlei Einschränkungen im operativen Betrieb. Darüber hinaus hat die Bank Regelungen zum Schutz der Mitarbeiter auf Grundlage der Vorgaben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales festgelegt. So wurden unter anderem Schutzmasken für alle Mitarbeiter sowie Schutzmasken im Eingangsbereich für Besucher und Lieferanten der Bank zur Verfügung gestellt, zur Sicherstellung des Mindestabstands wurden Abstandsmarkierungen in relevanten Bereichen der Bank angebracht. Alle Mitarbeiter werden regelmäßig sensibilisiert und über die aktuellen Regelungen informiert.

Die Bank hat im ersten Halbjahr eine detaillierte Analyse des Kreditportfolios durchgeführt, um die potenziellen Auswirkungen der Corona-Krise auf das Kreditportfolio der Bank abzuschätzen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einzelne Assetklassen im Portfolio stärker von der Pandemie betroffen sind als andere, darunter vor allem Kaufhäuser und Einkaufszentren im Segment der Einzelhandelsimmobilien sowie Hotelimmobilien. Dennoch haben sich bisher keine nennenswerten Effekte für das Portfolio gezeigt. Das Wertpapierportfolio der Bank hat im Rahmen der Corona-Krise zwischenzeitlich höhere Wertverluste erfahren, die allerdings zum Stichtag 30. Juni 2020 größtenteils bereits wieder ausgeglichen waren. Im ersten Halbjahr 2020 hat es keine Corona-bedingten Kreditausfälle im Portfolio der Bank gegeben. Die Analysen zeigen zudem, dass bisher keine besonderen Risiken in Einzelengagements der Bank erkennbar sind. Die Bank hat Maßnahmen initiiert, um potenzielle Bonitätsverschlechterungen in Einzelengagements frühzeitig erkennen zu können. Die Analyse des Kreditportfolios wurde ergänzt durch Corona-spezifische Stresstests, durch die mögliche Auswirkungen adverser Entwicklungen untersucht wurden.

Verkürzte Bilanz

zum 30. Juni 2020

Aktiva	30.06.2020 in Mio. €	31.12.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Barreserve	1.993	26	1.967	-
Forderungen an Kreditinstitute	481	262	219	83,6
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	0	0	0	-
Andere Forderungen	481	262	219	83,6
Forderungen an Kunden	22.385	22.403	-18	-0,1
Hypothekendarlehen	21.895	21.774	121	0,6
Kommunaldarlehen	414	522	-108	-20,7
Andere Forderungen	76	107	-31	-29,0
Schuldverschreibungen	5.981	3.698	2.283	61,7
Beteiligungen	5	6	-1	-16,7
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	-
Immaterielle Anlagewerte	34	31	3	9,7
Sachanlagen	41	49	-8	-16,3
Sonstige Vermögensgegenstände	715	409	306	74,8
Rechnungsabgrenzungsposten	119	137	-18	-13,1
Summe Aktiva	31.754	27.021	4.733	17,5

Passiva	30.06.2020 in Mio. €	31.12.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.857	4.027	4.830	-
Hypotheken-Namenspfandbriefe	178	178	0	0,0
Öffentliche Namenspfandbriefe	9	46	-37	-80,4
Andere Verbindlichkeiten	8.670	3.803	4.867	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4.269	4.325	-56	-1,3
Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.526	1.622	-96	-5,9
Öffentliche Namenspfandbriefe	242	400	-158	-39,5
Andere Verbindlichkeiten	2.501	2.303	198	8,6
Verbrieftes Verbindlichkeiten	16.191	16.152	39	0,2
Hypothekendarlehen	10.295	10.303	-8	-0,1
Öffentliche Darlehen	20	20	0	0,0
Sonstige Schuldverschreibungen	5.876	5.829	47	0,8
Sonstige Verbindlichkeiten	381	442	-61	-13,8
Rechnungsabgrenzungsposten	113	121	-8	-6,6
Rückstellungen	252	260	-8	-3,1
Nachrangige Verbindlichkeiten	317	340	-23	-6,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken	438	418	20	4,8
Eigenkapital	936	936	0	0,0
Summe Passiva	31.754	27.021	4.733	17,5
Eventualverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	307	259	48	18,5
Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.802	2.959	-157	-5,3

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

	01.01.2020 bis 30.06.2020 in Mio. €	01.01.2019 bis 30.06.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Zinsüberschuss	167,8	155,4	12,4	8,0
Provisionsüberschuss	10,7	8,4	2,3	27,4
Verwaltungsaufwand	86,8	86,1	0,7	0,8
Personalaufwand	35,1	45,9	-10,8	-23,5
Andere Verwaltungsaufwendungen	39,6	37,0	2,6	7,0
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	13,4	12,0	1,4	11,7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	12,1	3,2	8,9	-
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	0,7	-2,4	3,1	-
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	92,4	75,3	17,1	22,7
Risikovorsorge	65,4	-5,4	70,8	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	27,0	80,7	-53,7	-66,5
Finanzanlageergebnis	-1,1	0,5	-1,6	-
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	20,0	55,0	-35,0	-63,6
Sonstige Steuern	0,1	0,0	0,1	-
Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	5,8	26,2	-20,4	-77,9
Ertragsteuern	0,1	0,3	-0,2	-66,7
Aufwendungen aus Gewinnabführung	5,7	25,9	-20,2	-78,0
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Eigenkapitalspiegel

in Mio. €

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2019	753,4	158,3	24,2	0,0	935,9
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2019	753,4	158,3	24,2	0,0	935,9

in Mio. €

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2020	753,4	158,3	24,2	0,0	935,9
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2020	753,4	158,3	24,2	0,0	935,9

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 2019 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	01.01.2020 bis 30.06.2020 in Mio. €	01.01.2019 bis 30.06.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	201,9	188,0	13,9	7,4
Kommunaldarlehen	0,0	-0,3	0,3	-
Anderen Forderungen <i>abzgl. negativer Zinsen</i>	0,7 -2,7	0,6 -3,4	0,1 0,7	16,7 -20,6
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	-2,5	-0,6	-1,9	-
	197,4	184,3	13,1	7,1
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	0,8	3,9	-3,1	-79,5
<i>abzgl. negativer Zinsen</i>	-8,0	-9,1	1,1	-12,1
Verbriefte Verbindlichkeiten	-11,3	-3,0	-8,3	-
Nachrangige Verbindlichkeiten	2,3	3,0	-0,7	-23,3
Andere Verbindlichkeiten	45,8	34,1	11,7	34,3
	29,6	28,9	0,7	2,4
Zinsüberschuss	167,8	155,4	12,4	8,0

Die Zinsaufwendungen aus Anderen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen geprägt durch das negative Zinsergebnis aus den Derivaten der Makrosteuerung in Höhe von 45,8 Mio. € (Vorjahr: 34,1 Mio. €), hierin enthalten sind Aufwendungen für Close Outs zur Kompensation der in den Zinserträgen aus Hypothekendarlehen vereinnahmten Vorfälligkeitsentgelte. Von der Berlin Hyp

im ersten Halbjahr 2020 aus bilanziellen Geschäften erzielte Zinserfolge, die aufgrund der derzeitigen Marktverhältnisse aus negativen Zinsen resultieren, sind in den Zinserträgen in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €) und in den Zinsaufwendungen in Höhe von 8,0 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €) enthalten.

Verwaltungsaufwand	01.01.2020 bis 30.06.2020 in Mio. €	01.01.2019 bis 30.06.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	27,8	28,0	-0,2	-0,7
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	7,3	17,9	-10,6	-59,2
	35,1	45,9	-10,8	-23,5
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Bankenabgabe	13,4	12,0	1,4	11,7
Personalabhängige Sachkosten	1,0	1,6	-0,6	-37,5
Gebäude- und Raumkosten	2,8	2,2	0,6	27,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,3	0,2	66,7
IT-Aufwendungen	9,3	9,4	-0,1	-1,1
Werbung und Marketing	0,7	1,1	-0,4	-36,4
Geschäftsbetriebskosten	1,6	1,7	-0,1	-5,9
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	7,3	6,0	1,3	21,7
Konzernleistungsverrechnung	3,0	2,7	0,3	11,1
	39,6	37,0	2,6	7,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	12,1	3,2	8,9	-
Verwaltungsaufwand	86,8	86,1	0,7	0,8
Risikovorsorge				
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	55,4	-0,4	55,8	-
Wertpapierergebnis	10,0	-5,0	15,0	-
Risikovorsorge	65,4	-5,4	70,8	-

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Erläuterungen zur Bilanz

Wertpapiere mit einem Nominalvolumen in Höhe von 160,0 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 85,3 Mio. € liegt, beträgt 90,8 Mio. €. Dabei sind Bewertungsergebnisse aus Zinsswaps berücksichtigt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	30.06.2020 in Mio. €	31.12.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Forderungen an Kreditinstitute	2,9	4,5	-1,6	-35,6
Forderungen an Kunden	0,0	0,0	0,0	-
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	10,3	-10,3	-100,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,6	0,6	0,0	0,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	-
Sonstige Verbindlichkeiten	8,7	66,0	-57,3	-86,8
Nachrangige Verbindlichkeiten	60,0	60,0	0,0	0,0

Derivate per 30.06.2020
in Mio. €

	Nominalbetrag / Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Marktwerte	Summe positiver Marktwerte	Summe negativer Buchwerte (Passiva)	Bilanz- positionen (Passiva)	Summe positiver Buchwerte (Aktiva)	Bilanz- positionen (Aktiva)
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre							
Zinsbezogene Geschäfte										
Zinsswaps	5.080	25.297	25.408	55.785	-1.578	1.650	-71	P6	64	A15
<i>davon in Bewertungseinheiten</i>	120	1.626	2.976	4.722	-288	0	0		0	
Swaptions	1.075	1.000	200	2.275	-6	4	-6	P5	9	A14
Wertpapierfuture	30	0	0	30	-53	0	0		0	
Caps	287	2.003	115	2.405	-1	0	-4	P6	3	A15
Floors	2.000	3.642	177	5.819	-14	2	-4	P6	0	A15
	8.472	31.942	25.900	66.314	-1.652	1.656	-85		76	
Währungsbezogene Geschäfte										
Devisentermingeschäfte	139	0	0	139	0	1	0	A14	1	A14
Zins- / Währungsswaps	132	67	0	199	0	23	0	A14	23	A14
	271	67	0	338	0	24	0		24	
Gesamt	8.743	32.009	25.900	66.652	-1.652	1.680	-85		100	

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 30. Juni 2020 gültigen Zinsniveaus inklusive Berücksichtigung der Zinsabgrenzung dargestellt. Den Marktwerten der Derivate stehen gegen-

läufige Bewertungseffekte des nicht marktpreisbewerteten bilanziellen Geschäfts gegenüber. Alle Derivate – bis auf die Kundenderivate – sind durch Collateral-Vereinbarungen abgesichert. Bei den Kundenderivaten dienen die im Zusammenhang mit den zugrundeliegenden Krediten gestellten Grundschulden auch für das Derivategeschäft als Sicherheit.

Personalstatistik

Zahl der Mitarbeiter

Durchschnitt vom 01.01.–30.06.2020

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	279	174	453
Teilzeitbeschäftigte	20	127	147
Auszubildende/BA-Studierende	5	0	5
Gesamt	304	301	605

Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Die nach § 28 Pfandbriefgesetz vierteljährlich zu veröffentlichenden Angaben sind auf der Homepage der Bank 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



Alexander Stuwe

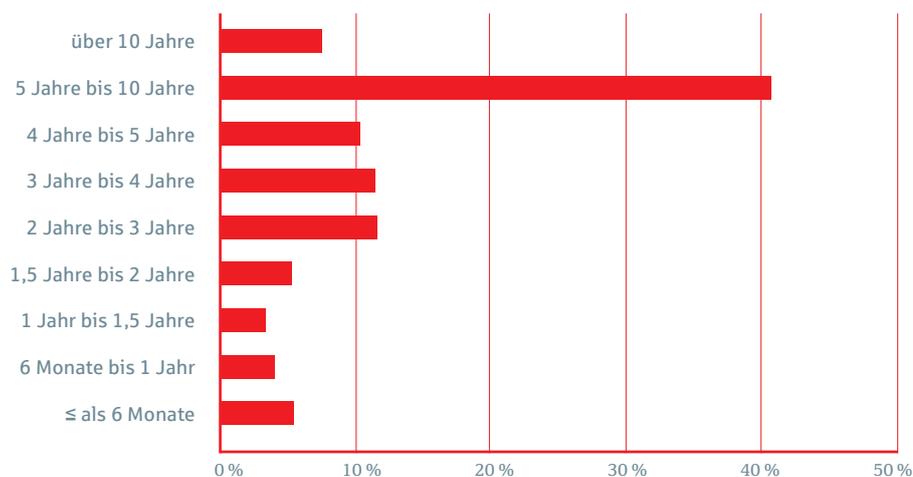
Berlin, im Juli 2020

Weitere Angaben für Investoren

Hypothekenkreditportfolio

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Laufzeitenstruktur und Beleihungsauslauf stellt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

Laufzeitstruktur Darlehen



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

Beleihungsregion	Ø LTV
Deutschland	55,5
Belgien/Niederlande/Luxemburg	53,6
Frankreich	48,6
Polen/Tschechien	56,6
Großbritannien	43,7

Available Distributable Items (ADI) in Mio. €

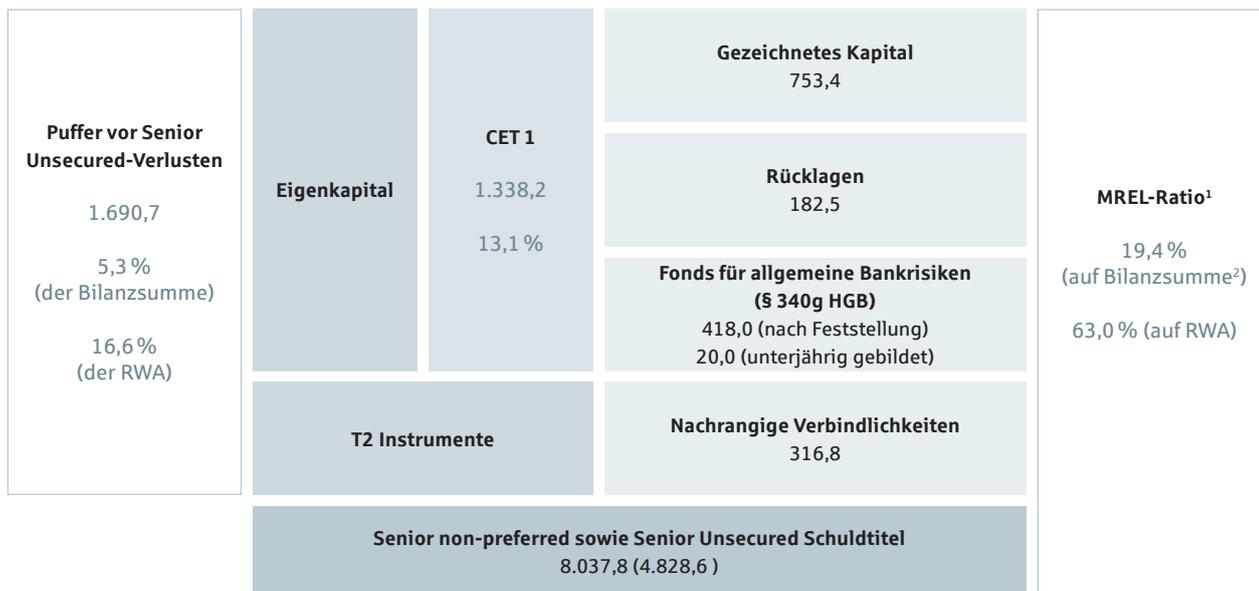
	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzgewinn	0,0	0,0
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	0,0	0,0
Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,0	0,0
Einstellungen / Entnahmen aus der Gewinnrücklage	0,0	0,0
Andere Gewinnrücklagen ohne gesetzliche Rücklagen*	2,2	2,2
Freie Kapitalrücklage nach § 272 II Nr. 4 HGB	158,3	158,3
abzgl. ausschüttungsgesperrte Beträge gem. § 268 VIII HGB	-28,0	-28,9
Verfügbare ausschüttungsfähige Posten	132,5	131,6

* nach Einstellungen in die Gewinnrücklagen

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen
in Mio. €

	30.06.2020	31.12.2019
Hartes Kernkapital (CET1)	1.338	1.324
Zusätzliches Kernkapital (AT1)	0	0
Kernkapital (T1)	1.338	1.324
Ergänzungskapital (T2)	256	273
Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)	1.594	1.597
RWA	10.207	9.991
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	13,1	13,3
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	13,1	13,3
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,6	16,0
Leverage Ratio in %	4,0	4,6
MREL (Nominalwerte) Relation Bilanzsumme in %	19,4	23,4
MREL (RWA) Relation RWA in %	63,0	66,6
LCR	251	157

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



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

² 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 8392 2211

Geschäftsstelle Frankfurt am Main

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

Geschäftsstelle Hamburg

Neuer Wall 19
20345 Hamburg
T +49 40 2866589 21

Geschäftsstelle München

Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 291949 10

Geschäftsstelle Stuttgart

Friedrichstraße 6
70174 Stuttgart
T +49 711 2483 8821

Zentrale Betreuung Ausland

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5710

Amsterdam

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

Paris

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

Warschau

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

Portfoliomanagement

Syndizierung

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5610

Verbundgeschäft

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5585

Andere Funktionsbereiche

Finanzen

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9820

Treasury

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9510

Risikobetreuung

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9975

Ansprechpartner

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

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

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Kommunikation und Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin

Layout und Satz

Heimrich & Hannot GmbH
Stralauer Allee 2
10245 Berlin

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter www.berlinhyp.de abrufen.

Veröffentlichungen des Jahres 2020 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2019 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2020 (deutsch/englisch)
- GRI Bericht 2019 (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.

