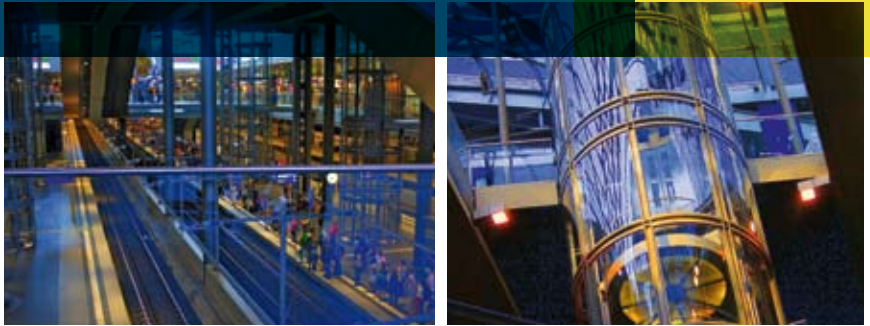


Kurzbericht 2008



Kennzahlen der Berlin Hyp

	01.01. – 31.12.2008	01.01. – 31.12.2007
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	57,5	77,0
Jahresüberschuss (Mio. €)	44,7	55,1
Cost-Income-Ratio (%)	33,0	33,3
Ergebnis je Aktie nach DVFA/SG (€)	0,20	0,25
Neugeschäft	01.01. – 31.12.2008	01.01. – 31.12.2007
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	3.642	4.186
Kommunalgeschäft (Mio. €)	2.356	2.054
	31.12.2008	31.12.2007
Bilanzsumme (Mio. €)	41.487	41.198
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	720	743
	01.01. – 31.12.2008	01.01. – 31.12.2007
Durchschnittszahl der Beschäftigten	418	404

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Hans-Jörg Vetter
Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG
Vorsitzender des Vorstands der Landesbank Berlin AG

Dr. Thomas Veit
Stellvertretender Vorsitzender
Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin Holding AG
Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin AG

Jürgen Weise
Stellvertretender Vorsitzender
Bankangestellter

Jörg Auermann
Ehemaliger Generalbevollmächtigter der Landesbank Berlin AG

Dr. h. c. Axel Berger
Vizepräsident der Deutschen Prüfstelle für
Rechnungslegung DPR e. V. Berlin
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Stephan Grammel (seit 16.11.2008)
Bankangestellter

Yvonne Moldenhauer
Bankangestellte

Martin K. Müller
Mitglied des Vorstands der Landesbank Berlin AG

Andreas Nagel (bis 15.11.2008)
Bankangestellter

Werner Schildt
Ehemaliges Mitglied des Vorstands der
Norddeutschen Landesbank –Girozentrale–

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Kredit- und Prüfungsausschuss

Hans-Jörg Vetter Vorsitzender
Dr. Thomas Veit stellvertretender Vorsitzender
Andreas Nagel (bis 15.11.2008)
Jürgen Weise (seit 28.11.2008)
Werner Schildt

Personal- und Strategieausschuss

Hans-Jörg Vetter Vorsitzender
Dr. Thomas Veit stellvertretender Vorsitzender
Yvonne Moldenhauer
Werner Schildt

Vorstand

Jan Bettink Vorsitzender
Dariusch Ghassemi-Moghadam (bis 29.02.2008)
Bernd Morgenschweis

Generalbevollmächtigte

Roman Berninger (seit 01.07.2008)
Erich Wilke (bis 31.12.2008)

Treuhänder

Günter Bürks (bis 30.04.2008)
Ulrich Preuss (bis 30.04.2008 stellvertretender Treuhänder)

Stellvertretende Treuhänder

Christian Ax
Philip Warner (seit 10.07.2008)

Kurzbericht 2008

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Geschäftsfreunde und Partner,**

die Rahmenbedingungen unserer Geschäftstätigkeit haben sich im vierten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres noch einmal deutlich verschlechtert:

Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten zahlreicher großer Banken, Investmenthäuser und Immobilienfinanzierer nahmen weiter zu. Es kam zu extremen Verwerfungen am Kapitalmarkt, verbunden mit einer nachhaltigen Vertrauenskrise unter den Marktteilnehmern. Die umfangreichen staatlichen Rettungspakete in Amerika und Europa haben bislang zu keiner nachhaltigen Beruhigung geführt – im Gegenteil. In zahlreichen Ländern werden bereits weitere Stützungsmaßnahmen zur Stabilisierung der Finanzmärkte diskutiert.

Von diesem schwierigen Marktumfeld hat sich Ihre Berlin Hyp naturgemäß nicht abkoppeln können und war vor allem in den letzten Monaten von den Auswirkungen der Finanzkrise in ihren geschäftlichen Aktivitäten berührt.

Dank unserer konservativen Geschäftsstrategie sind wir von den Folgen der Krise dennoch bislang vergleichsweise wenig betroffen, was die folgenden Eckwerte belegen:

- ▶ Trotz der Finanzmarktkrise sank der Zins- und Provisionsüberschuss nur leicht und betrug € 227,2 Mio. (Vorjahr: € 234,6 Mio.).
- ▶ Den Verwaltungsaufwand konnten wir um € 4,8 Mio. auf € 74,3 Mio. deutlich reduzieren. Ausschlaggebend dafür waren vorrangig gesunkene IT- und Raumkosten sowie der Aufwand für externe Dienstleistungen.
- ▶ Unser erfolgreiches Sanierungs- und Abwicklungsmanagement führte außerdem zu einer weiteren Verminderung der Kreditrisikoversorge auf € 43,5 Mio. (€ 59,7 Mio.).
- ▶ Der Preisverfall in allen Assetklassen – bis hin zu Emissionen erstklassiger Emittenten – brachte hingegen eine deutliche Ergebnisbelastung mit sich. Die Bewertungskorrekturen für Wertpapiere der Liquiditätsreserve stellten sich auf € 50,0 Mio. (€ 21,9 Mio.), obwohl wir keinerlei strukturierte Produkte im Bestand hatten und haben.

Angesichts dieser beispiellosen Finanzmarktkrise erzielte Ihre Berlin Hyp mit einem Betriebsergebnis nach Risikoversorge von € 57,5 Mio. (€ 77,0 Mio.) und einem Jahresüberschuss von € 44,7 Mio. (€ 55,1 Mio.) ein zufriedenstellendes Ergebnis.

Lassen Sie uns jedoch einen Blick auf die Entwicklung unserer Kerngeschäftsfelder im Berichtsjahr werfen:

Anfang 2008 erhielten unsere Emissionen von der Rating-Agentur FITCH eine neue Bewertung. Das Langfristrating für unbesicherte Verbindlichkeiten bekam die gute Rating-Note A+ (Long Term) und der Kurzfristbereich F1 (Short Term). Die öffentlichen Pfandbriefemissionen erhielten ein „Triple-A“ und die Hypothekendarlehen ein AA+ – somit also gute Beurteilungen, die unsere Emissionstätigkeit unterstützen.

Im Jahresverlauf platzierten wir Refinanzierungsmittel mit einem Gesamtvolumen von € 7,0 Mrd. und einer guten Konditionierung. In dieser schwieriger werdenden Zeit erwies sich der Pfandbrief als krisenfestes Refinanzierungsinstrument.

Erst mit dem Ausbruch der Krise bei der Hypo Real Estate Anfang des vierten Quartals kam es auch am deutschen Pfandbriefmarkt zu sehr deutlichen Einschränkungen. Lediglich kleinere, maßgeschneiderte Titel fanden weiterhin ihren Absatz bei Investoren durch sogenannte „Private Placements“ – allerdings nur in einem sehr geringen Umfang.

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft haben wir 2008 gemeinsam mit der Landesbank Berlin AG (LBB) erfolgreich und angesichts rezessiver werdenden Marktbedingungen mit viel Augenmaß fortgeführt.

Mit € 3,6 Mrd. lag das Neugeschäftsvolumen noch über dem um Sondergeschäfte (€ 914 Mio.) bereinigten Vorjahresergebnis (€ 3,3 Mrd.). Im Vergleich zum Rekordjahr 2007 sind die Immobilientransaktionen 2008 in Deutschland generell aber deutlich zurückgegangen. Gerade das große Engagement ausländischer Investoren, das in den Vorjahren intensiv zum Anstieg der Transaktionsvolumina am deutschen Immobilienmarkt beigetragen hatte, verringerte sich im Jahresverlauf deutlich.

Angesichts der seit Anfang Oktober 2008 erschwerten Refinanzierungsbedingungen haben wir ab diesem Zeitpunkt unsere Neugeschäftsaktivitäten zurückgefahren. Unseren Fokus richteten wir vielmehr auf die Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung. Die gegenüber unseren Kunden bereits getroffenen Zusagen haben wir aber auch in dieser Phase selbstverständlich eingehalten. Wir konzentrierten uns auf die Pflege langjähriger Geschäftsbeziehungen und auf die Vorprüfung bereits projektierte Finanzierungsvorhaben, um bei erneuter Öffnung der Pfandbriefmärkte auch im Immobilienfinanzierungsgeschäft sehr kurzfristig wieder handlungsfähig zu sein.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Rückblick war 2008 ein sehr herausforderndes Jahr, 2009 wird sicher für die gesamte Bankenbranche nicht einfacher werden.

Die beispiellose Zuspitzung im Finanzsektor in den vergangenen Monaten überschattet die gesamte Wirtschaft. Und täglich erreichen uns neue, schlechte Nachrichten.

Die augenblickliche Krise am Finanzmarkt zeigt auch, wie eng die großen Volkswirtschaften der Welt miteinander verbunden sind. Die Weltkonjunktur hat sich bereits deutlich abgeschwächt, längst ist die Rezession auch in Deutschland angekommen. Diese schlechten Rahmenbedingungen werden den Immobilienmarkt deutlich belasten.

Es bleibt daher abzuwarten, wann die Stützungsmaßnahmen der Bundesregierung greifen und zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Märkte beitragen. An dem für unsere Bank so wichtigen Pfandbriefmarkt sind zumindest Anfang dieses Jahres wieder erste positive Tendenzen erkennbar gewesen.

Vor dem Hintergrund dieser Aufhellung der Kapitalmarktsituation wurde der Vertrieb ab Januar 2009 wieder intensiviert.

Für das laufende Geschäftsjahr richten wir unseren Blick nach vorn und arbeiten im Verbund mit der LBB weiter intensiv daran, einer der führenden Partner in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu bleiben. Dazu haben wir uns ehrgeizige Ziele gesteckt:

- Wir streben eine angemessene Entwicklung des Neugeschäftsvolumens und ein aktives Bestandsmanagement zur weiteren Verbesserung des Zins- und Provisionsergebnisses an.
- Dem Kapitalmarkt wollen wir attraktive und wettbewerbsfähige Produkte anbieten.
- Wir werden unser konsequentes Risikomanagement zur Aufrechterhaltung der Qualität unseres Kreditportfolios fortsetzen.

Angesichts der extrem schwierigen Rahmenbedingungen des Jahres 2008 und des dennoch zufriedenstellenden Geschäftsergebnisses sehen wir unsere konservative Strategie bestätigt. Unseren Kurs werden wir konsequent fortsetzen.

Dabei bauen wir auf gut aufgestellte Vertriebs-, Kredit- und Wertermittlungseinheiten, ein leistungsfähiges Risiko- und Refinanzierungsmanagement sowie schlanke Organisationsstrukturen mit engagierten, motivierten Mitarbeitern. Dank unserer Zugehörigkeit zur LBB-Gruppe arbeiten wir außerdem in einem leistungsstarken Unternehmensverbund.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das eigentliche Kapital dieser Bank, und sie verdienen für die geleistete Arbeit in dem schwierigen Geschäftsjahr 2008 unseren Dank und unsere Anerkennung.

Ebenso danken wir Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns in der Vergangenheit entgegengebracht haben. Auch in der Zukunft werden wir unser gesamtes Engagement für die gute Entwicklung Ihrer Berlin Hyp einsetzen.

Berlin, im März 2009

Berlin-Hannoversche Hypothekbank AG
Die Geschäftsleitung

Aus der Bilanz

Aktiva	31.12.2008	31.12.2007	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	7.024	7.736	-712	-9,2
Hypothekendarlehen	6	6	0	-
Kommaldarlehen	3.160	3.568	-408	-11,4
Andere Forderungen	3.858	4.162	-304	-7,3
Forderungen an Kunden	23.228	23.086	142	0,6
Hypothekendarlehen	14.959	14.248	711	5,0
Kommaldarlehen	7.917	8.537	-620	-7,3
Andere Forderungen	352	301	51	16,9
Schuldverschreibungen	10.836	10.106	730	7,2
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	73	72	1	1,4
Übrige Aktiva	326	198	128	64,6
Summe Aktiva	41.487	41.198	289	0,7

Passiva	31.12.2008	31.12.2007	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Banken	9.230	11.128	-1.898	-17,1
Hypotheken-Namenspfandbriefe	188	254	-66	-26,0
Öffentliche Namenspfandbriefe	98	132	-34	-25,8
Andere Verbindlichkeiten	8.944	10.742	-1.798	-16,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	8.066	6.859	1.207	17,6
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.447	1.596	851	53,3
Öffentliche Namenspfandbriefe	2.326	2.297	29	1,3
Andere Verbindlichkeiten	3.293	2.966	327	11,0
Verbriefte Verbindlichkeiten	22.648	21.551	1.097	5,1
Hypothekenspfandbriefe	7.046	6.551	495	7,6
Öffentliche Pfandbriefe	13.341	13.436	-95	-0,7
Sonstige Schuldverschreibungen	2.261	1.564	697	44,6
Rückstellungen	117	105	12	11,4
Nachrangige Verbindlichkeiten	344	359	-15	-4,2
Genussrechtskapital	200	200	0	-
Übrige Passiva	162	253	-91	-36,0
Eigenkapital	720	743	-23	-3,1
darin: Bilanzgewinn	79	102	-	-
Summe Passiva	41.487	41.198	289	0,7

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	01.01. – 31.12.2008 Mio. €	01.01. – 31.12.2007 Mio. €	Veränderung	
			Mio. €	%
Zinsüberschuss	214,4	225,7	-11,3	-5,0
Provisionsüberschuss	12,8	8,9	3,9	43,8
Verwaltungsaufwand	74,3	79,1	-4,8	-6,1
Personalaufwand	38,2	39,0	-0,8	-2,1
Andere Verwaltungsaufwendungen	28,8	32,1	-3,3	-10,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7,3	8,0	-0,7	-8,8
Sonstiger betrieblicher Ertrag /Aufwand	-1,9	3,1	-5,0	-
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	151,0	158,6	-7,6	-4,8
Risikovorsorge	93,5	81,6	11,9	14,6
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	57,5	77,0	-19,5	-25,3
Sonstige Steuern	0,2	0,1	0,1	-
Gewinn vor Steuern	57,3	76,9	-19,6	-25,5
Ertragsteuern	12,6	21,8	-9,2	-42,2
Jahresüberschuss	44,7	55,1	-10,4	-18,9

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsüberschuss	01.01. – 31.12.2008		01.01. – 31.12.2007		Veränderung	
	Mio. €		Mio. €		Mio. €	%
Zinserträge aus						
Hypothekendarlehen	798,6		759,7		38,9	5,1
Kommaldarlehen	554,9		528,3		26,6	5,0
Anderen Forderungen	227,5		254,1		-26,6	-10,5
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	529,2		373,2		156,0	41,8
	2.110,2		1.915,3		194,9	10,2
Erträge aus						
Beteiligungen und verbundenen Unternehmen	0,2		0,0		0,2	-
	0,2		0,0		0,2	-
Zinsaufwendungen für						
Einlagen und Namenspfandbriefe	779,8		672,6		107,2	15,9
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.078,9		989,0		89,9	9,1
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	37,3		28,0		9,3	33,2
	1.896,0		1.689,6		206,4	12,2
Zinsüberschuss	214,4		225,7		-11,3	-5,0

Verwaltungsaufwand	01.01. – 31.12.2008		01.01. – 31.12.2007		Veränderung	
	Mio. €		Mio. €		Mio. €	%
Personalaufwand						
Löhne und Gehälter	29,1		28,7		0,4	1,4
Soziale Abgaben/Altersvorsorge	9,1		10,3		-1,2	-11,7
	38,2		39,0		-0,8	-2,1
Andere Verwaltungsaufwendungen						
Personalabhängige Sachkosten	1,4		1,3		0,1	7,7
Gebäude- und Raumkosten	2,6		3,9		-1,3	-33,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,8		0,8		0,0	-
IT-Aufwendungen	9,7		11,6		-1,9	-16,4
Werbung und Marketing	0,6		0,6		0,0	-
Geschäftsbetriebskosten	1,7		1,1		0,6	54,5
Kosten für Beratungen, Prüfungen, Beiträge	10,6		11,8		-1,2	-10,2
Konzernleistungsverrechnung	1,4		1,0		0,4	40,0
	28,8		32,1		-3,3	-10,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen						
	7,3		8,0		-0,7	-8,8
Verwaltungsaufwand	74,3		79,1		-4,8	-6,1

Risikovorsorge	01.01. – 31.12.2008		01.01. – 31.12.2007		Veränderung	
	Mio. €		Mio. €		Mio. €	%
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	43,5		59,7		-16,2	-27,1
Wertpapierergebnis	50,0		21,9		28,1	-
Risikovorsorge	93,5		81,6		11,9	14,6

Adressen

Unternehmenssitz

Berlin-Hannoversche
Hypothekenbank AG
Budapester Straße 1
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-90
Telefax: (030) 2599-9131
www.berlinhyp.de

Vertriebsstandorte und andere Funktionsbereiche

Inland

Berlin

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-5590
Telefax: (030) 245699-5590

Düsseldorf

Königsallee 60
40212 Düsseldorf
Telefon: (0211) 8392-201
Telefax: (0211) 8392-359

Frankfurt

Bockenheimer Anlage 2
60322 Frankfurt/Main
Telefon: (069) 1506-611
Telefax: (069) 1506-617

Hamburg

Neuer Wall 19
20345 Hamburg
Telefon: (040) 2866589-21
Telefax: (040) 2866589-29

München

Perusastraße 7
80333 München
Telefon: (089) 291949-10
Telefax: (089) 291949-20

Ausländische Investoren

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-9665
Telefax: (030) 2599-9989659

Konsortialfinanzierungen / Sondergeschäft

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-5595
Telefax: (030) 2599-5529

Wohnungsunternehmen

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-5586
Telefax: (030) 2599-9689

Bankbetrieb

Landschaftstraße 2
30159 Hannover
Telefon: (0511) 3011-233
Telefax: (0511) 3011-15233

Treasury

Budapester Straße 1
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-9510
Telefax: (030) 2599-9564

Berlin Hyp Immobilien GmbH

Budapester Straße 1
10787 Berlin
Telefon: (030) 2599-9908
Telefax: (030) 2599-9909

Ausland

Großbritannien

1 Crown Court
66 Cheapside
London EC2V 6LR
Telefon: +44 207 572-6493
Telefax: +44 207 572-6219

Niederlande

c/o Hoffsingel Real Estate BV
Schouwweg 13A
2243 BB Wassenaar
Telefon: +31 70 514-6657
Telefax: +31 70 514-6658

Polen

ul. Widok 8
00-023 Warszawa
Telefon: +48 22 690-6566
Telefax: +48 22 669-6569

Tschechische Republik

Meteor Centre Office Park
Sokolovská 100/94
180 00 Prag 8
Telefon: +420 236 080-150
Telefax: +420 236 080-154

Ansprechpartner

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

Berlin Hyp
Unternehmenskommunikation
Nicole Hanke
Budapester Straße 1
10787 Berlin
Telefon: (0 30) 25 99 - 91 23
Telefax: (0 30) 25 99 - 91 27
www.berlinhyp.de

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

Veröffentlichungen des Jahres 2009 für unsere Aktionäre:

- Geschäftsbericht 2008 (deutsch/englisch)
- Kurzbericht 2008 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2009 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum
31.03.2009 (deutsch/englisch)
30.09.2009 (deutsch/englisch)

