



**Zwischenmitteilung
zum 30. September 2018**

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Zinsüberschuss	242,4	211,9
Provisionsüberschuss	16,4	29,1
Verwaltungsaufwendungen	111,6	97,3
Risikovorsorge	-33,9	39,7
Betriebsergebnis	177,9	101,1
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	92,5	30,0
Ergebnisabführung	85,8	73,8
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio in %	43,7	40,9
Eigenkapitalrentabilität in %	19,7	12,6

Aus der Bilanz in Mio. €	30.09.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	27.185	27.123
darunter Hypothekendarlehen	20.868	20.081
NPL	183	256

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Darlehensneugeschäft	3.905	4.077
Prolongationen (Kapitalbindungen \geq 1 Jahr)	901	1.062

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen	30.09.2018	31.12.2017 ¹
RWA in Mio. €	9.653	9.151
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	11,8 ²	12,5
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	14,4 ²	15,5
Leverage Ratio in %	4,0	4,0

¹ nach Feststellung

² Unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2018 zugeführten 80 Mio. € zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB würde die harte Kernkapitalquote bei 12,6 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 15,2 Prozent liegen.

Emissionsratings	Moody's	Fitch
Hypothekendarlehen	Aaa (stabil)	-
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	A+ (stabil)
Senior Non-Preferred	A2	A+ (stabil)

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

Sonstiges	30.09.2018	31.12.2017
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	594	589

Inhalt

Management	2
Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	2
Zwischenmitteilung	4
Brief des Vorstands	4
Darlehensneugeschäft	6
Berlin Hyp als Verbundpartner	6
Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2018	6
Ertragslage	6
Kapitalausstattung	7
Vermögenslage	8
Refinanzierung	8
Ausblick	9
Quartalsbericht	11
Verkürzte Bilanz	11
Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung	13
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	14
Service	16
Adressen	16
Ansprechpartner	17

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Helmut Schleweis

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

Thomas Mang

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

Jana Pabst

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

Joachim Fechteler

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Bernd Fröhlich (seit 28. März 2018)

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse
Mainfranken Würzburg

Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des
Sparkassen- und Giroverbands
Hessen-Thüringen

Artur Grzesiek

- ehem. Vorsitzender des Vorstands der
Sparkasse KölnBonn

Dr. Harald Langenfeld

- Vorsitzender des Vorstands der Stadt- und
Kreissparkasse Leipzig

Siegmar Müller

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

Thomas Meister

- Bankangestellter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Reinhard Sager

- Präsident des Deutschen Landkreistags
- Landrat Kreis Ostholstein

Andrea Schlenzig

- Bankangestellte

Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-
Württemberg

Walter Strohmaier

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

René Wulff

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Vorstand

Sascha Klaus

Vorsitzender

Gero Bergmann

Roman Berninger

Ausschüsse des Aufsichtsrats

→ Personal- und Strategieausschuss

Helmut Schleweis
Vorsitzender (seit 26. März 2018)
Stellvertretender Vorsitzender
(bis 26. März 2018)

Thomas Mang
Vorsitzender
(vom 27. November 2017 bis 25. März 2018)

Walter Strohmaier (seit 26. März 2018)
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld

Thomas Meister

Andrea Schlenzig

→ Kreditausschuss

Walter Strohmaier
Vorsitzender (seit 9. März 2018)

Thomas Mang (bis 19. April 2018)
Vorsitzender (bis 9. März 2018)

Dr. Harald Langenfeld
Stellvertretender Vorsitzender

Bernd Fröhlich (seit 20. April 2018)

Artur Grzesiek

René Wulff

→ Prüfungsausschuss

Thomas Mang (seit 26. März 2018)
Vorsitzender

Helmut Schleweis (bis 26. März 2018)
Vorsitzender

Gerhard Grandke
Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Fechteler

Siegmar Müller

Peter Schneider

Treuhänder

Christian Ax

Stellvertretende Treuhänder

Wolfgang Rips

Philip Warner

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitarbeiter,

auch im dritten Quartal 2018 hat sich das geschäftliche Umfeld der Berlin Hyp erwartungsgemäß positiv weiterentwickelt.

Trotz der gestiegenen Unsicherheit durch die protektionistische Handelspolitik der USA, die die Stimmungslage der Unternehmen und den Welthandel eintrübte, verlor die Weltkonjunktur gegenüber dem Vorjahr nur etwas an Fahrt.

Die konjunkturelle Lage im Euroraum verbesserte sich nach der zunächst rückläufigen Entwicklung Anfang des Jahres wieder. Die angespannten transatlantischen Handelsbeziehungen und die wieder gestiegenen Unsicherheiten bezüglich des auszuhandelnden Abkommens über den Brexit wirkten jedoch dämpfend, so dass die Dynamik des Vorjahres nicht ganz erreicht werden konnte. Die kritische wirtschaftliche Lage in der Türkei ist bislang für den Euroraum folgenlos.

Auch in Deutschland setzte sich der konjunkturelle Aufschwung fort. Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen des Vorjahres war dieser jedoch durch eine etwas verringerte Expansion gekennzeichnet. Obwohl zu Beginn des Jahres noch produktionsvermindernde Effekte wie eine höhere Anzahl an Streik- und Ferientagen sowie die Grippewelle und politische Unsicherheiten für nachteilige Rahmenbedingungen sorgten und im Jahresverlauf zunehmende Produktionsrückgänge in der Automobilbranche belastend wirkten, befand sich das wirtschaftliche Wachstum insgesamt immer noch auf einem hohen Niveau. Maßgebliche konjunkturelle Stützen waren der stetige Beschäftigungszuwachs und die anhaltende Zunahme bei den Bauinvestitionen.

Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW Kiel.

Wie angekündigt reduzierte die EZB den Nettoerwerb von Anleihen per September von zuvor monatlich 30 Mrd. € auf nunmehr 15 Mrd. €. Die Nettokäufe sollen ab Januar des kommenden Jahres schließlich komplett eingestellt werden. Mit einer Zinserhöhung ist derzeit frühestens im zweiten Halbjahr 2019 zu rechnen. Die Geldpolitik verbleibt somit weiterhin expansiv, wenngleich auch in einem geringeren Ausmaß. Die Marktbedingungen im fortdauernden Niedrigzinsumfeld wirkten zusammen mit den stetig zunehmenden regulatorischen Vorgaben weiterhin belastend auf den Bankensektor und verschärften die Wettbewerbssituation der Institute.

Die positive Dynamik am deutschen Markt für Immobilieninvestitionen setzte sich auch im dritten Quartal 2018 weiter fort. So belief sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien in den ersten neun Monaten 2018 auf rund 41,7 Mrd. € (Vorjahr: rund 39,7 Mrd. €), was einer Steigerung von 5 Prozent entspricht. Ein besonders reges Investoreninteresse zeigte sich zudem am Immobilienmarkt für Wohnportfolios. Hier wurden von Januar bis September 2018 rund 14,5 Mrd. € umgesetzt – ein Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 38 Prozent. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass Investoren aus dem In- und Ausland den Wirtschaftsstandort Deutschland nach wie vor als nachhaltig stabil einschätzen.

Differenziert nach Nutzungsarten stehen Büroimmobilien in der Investorengunst an vorderster Stelle – das Transaktionsvolumen summierte sich in diesem Segment in den ersten drei Quartalen 2018 auf mehr als 20 Mrd. €.

Die Tendenz, dass Projektentwicklungen stärker und vor allem frühzeitiger in den Fokus der Investoren rücken, spiegelt sich insbesondere auch am Markt für Büroimmobilien wider. Hier betrug der Anteil der Projektankäufe 17 Prozent am Transaktionsvolumen und war damit etwa doppelt so hoch wie im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre.

Das Interesse an Einzelhandelsimmobilien war hingegen rückläufig. Das Transaktionsvolumen belief sich in den ersten drei Quartalen 2018 insgesamt auf rund 8 Mrd. € (Vorjahr: rund 9 Mrd. €) – trotz der Fusion der Warenhauskonzerne Galeria Kaufhof/HBC und Karstadt und des in diesem Zuge verkauften Warenhausportfolios in einer Größenordnung von mehr als 1,8 Mrd. €. Eine der Ursachen für das zurückhaltende Investoreninteresse am Markt für Einzelhandelsimmobilien ist der ungebremste Bedeutungsgewinn des Onlinehandels, der den stationären Handel unter Druck setzt. Zudem ist eine regionale Beurteilung der Marktchancen von Einzelhandelsimmobilien eng mit der demografischen Entwicklung verbunden – eine schrumpfende Gesellschaft kann über die abnehmende Anzahl an Konsumenten den Einzelhandelsumsatz belasten. Auch sind Sättigungstendenzen bei den Spitzenmieten derzeit in Deutschlands größten Städten erkennbar.

Da der deutsche Immobilieninvestmentmarkt für Investoren einer der wichtigsten Zielmärkte ist, könnte das traditionell umsatzstarke vierte Quartal zu einem Gesamtjahres-Transaktionsvolumen in Höhe von 60 Mrd. € führen.

Quellen für die branchenbezogenen Rahmenbedingungen:
Berlin Hyp/bulwiengesa, CBRE, JLL/ZEW, Savills.

Darlehensneugeschäft

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft betrug in den ersten drei Quartalen inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr) rund 4,8 Mrd. € (Vorjahreswert: 5,1 Mrd. €). Der intensive Wettbewerb unter den Kreditgebern wie auch die hohe Liquidität im Markt blieben bestehen und hielten den Druck auf die Margen aufrecht. Die kontrahierten Neugeschäftsmargen liegen daher bei weitestgehend unverändertem Risikoverhalten der Bank im Vergleich zum dritten Quartal 2017 unter dem Niveau des Vorjahres.

Mit einem Anteil von 58 Prozent (74 Prozent) entfiel der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren, weitere 32 Prozent (22 Prozent) betrafen Developer und Bauträger. Die verbleibenden 10 Prozent (4 Prozent) wurden mit Wohnungsunternehmen realisiert.

Berlin Hyp als Verbundpartner

Das Gesamtvolumen des gemeinsamen Geschäfts mit Sparkassen beträgt zum Stichtag 30. September 2018 1.946 Mio. € (Vorjahr: 844 Mio. €). Diese Steigerung beruht neben einem Zuwachs bei ImmoSchuldschein- und ImmoAval-Transaktionen größtenteils auf einem Anstieg des gemeinsamen, klassischen Konsortialgeschäfts. An einem mit Gewerbeimmobilien in Berlin besicherten ImmoSchuldschein mit einem Gesamtvolumen von 346 Mio. € beteiligten sich im Februar 2018 insgesamt 22 Sparkassen. Nach der erfolgreichen Pilottransaktion im Vorjahr wurde die zweite ImmoAval-Transaktion mit einem Haftungsvolumen von 98 Mio. € vollständig bei 10 Sparkassen platziert.

Durch ihre Verbundaktivitäten konnte sich die Berlin Hyp somit weiter in der Sparkassen-Finanzgruppe vernetzen und ist mittlerweile durch gemeinsame Finanzierungen bereits Partner von insgesamt 129 Sparkassen in allen Verbandsgebieten (Vorjahr: 114 Sparkassen).

Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2018

Die Berlin Hyp ist in ihrem Ausblick für das Jahr 2018 von einer weiteren Festigung ihrer Position als einer der führenden Anbieter für gewerbliche Immobilienfinanzierungen ausgegangen und hat eine Fortsetzung der positiven Kundengeschäftsentwicklung prognostiziert. Durch den unverändert hohen Margendruck sowie höhere Kosten im Zusammenhang mit der

Optimierung und Verbesserung der Geschäftsprozesse ging die Bank für 2018 von einem unter dem Jahr 2017 liegenden Ergebnis vor Gewinnabführung aus.

Trotz der anhaltenden Niedrigzinsphase und dem unverändert hohen Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist die Bank mit dem Verlauf des bisherigen Geschäftsjahres sehr zufrieden. Die Berlin Hyp ist mit einem kontrahierten Neugeschäftsvolumen von 3.905 Mio. € unverändert einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland. Mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung von 85,8 Mio. € konnte der Vorjahresvergleichswert (74,1 Mio. €) erneut deutlich übertroffen werden.

Auf ihrem Weg zum modernsten Immobilienfinanzierer in Deutschland hat die Berlin Hyp ihren Zukunftsprozess „berlinhyp21“ weiter vorangetrieben und bei ihrer Digitalisierungsstrategie deutliche Fortschritte erzielt. Neben der Kooperation mit PropTechs zur Umsetzung innovativer Produktideen lag ein Fokus auf der digitalen Kreditprozessoptimierung, um künftig noch schneller und flexibler auf die sich verändernden Kundenbedürfnisse eingehen zu können. Weitere wichtige Projekte, wie die konsequente Ausrichtung des Kernbankensystems auf SAP, die Verschlinkung des digitalisierten und workflowbasierten Regelwerks und auch das Enterprise Content Management System (Elektronische Akte) zur Optimierung der organisatorischen Prozesse, wurden initiiert bzw. konnten sogar bereits abgeschlossen werden.

Die Berlin Hyp ist größter Emittent grüner Anleihen in Europa im Segment Geschäftsbanken mit einem Volumen ausstehender Green Bonds in Höhe von 2,5 Mrd. €. Die Ratingagentur Sustainalytics bewertet die Berlin Hyp als „Leader“ in der Vergleichsgruppe (86 von 100 Punkten). Sie gehört damit sogar zu den fünf besten Banken weltweit (5 von 332 Banken). Die Ratingagentur Oekom führt die Berlin Hyp in der Peergroup Financials/Mortgage & Public Sector auf Rang 1 von 52.

Ertragslage

Der Zins- und Provisionsüberschuss erhöhte sich zum Vorjahr um 17,8 Mio. € auf 258,8 Mio. €.

Der Zinsüberschuss ist im Vorjahresvergleich um 30,5 Mio. € auf 242,4 Mio. € gestiegen. Die Erhöhung beruht neben dem infolge des erfolgreichen Neugeschäfts gewachsenen durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand auf

Sondereffekten, darunter der anteilige Erlass der Zinsschuld von 14,8 Mio. € für die sogenannten gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der Deutschen Bundesbank (GLRG II).

Die Berlin Hyp erzielte einen ähnlich guten Zuwachs im Darlehensneugeschäft wie im Vorjahr. Dennoch liegt der Provisionsüberschuss mit 16,4 Mio. € erwartungsgemäß deutlich unter dem sehr guten Vorjahreswert von 29,1 Mio. €. Hintergrund ist die weitgehende Abbildung der Bearbeitungsentgelte in den Zinsmargen und deren Verteilung über die Laufzeit aufgrund der BGH-Urteile zu den Kreditbearbeitungsgebühren vom 4. Juli 2017.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen. Er liegt mit 111,6 Mio. € über dem Vorjahreswert von 97,3 Mio. €. Die planmäßige Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Personalaufwendungen um 9,1 Mio. € auf 58,9 Mio. €, insbesondere infolge gesunkener Abzinsungssätze im Rahmen der Berechnung der Pensionsverpflichtungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen sind um 4,9 Mio. € auf 48,8 Mio. € gestiegen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Aufwendungen für Informationstechnologie, den Aufwand des jährlichen Beitrags zur Europäischen Bankenabgabe, Aufwendungen für Beratung und für die Umlage der administrativen Holdingkosten des aufsichtsrechtlich führenden Instituts.

Das sonstige betriebliche Ergebnis hat sich leicht von –2,9 Mio. € auf –3,2 Mio. € verschlechtert. Es enthält unverändert im Wesentlichen die Zinsanteile im Rahmen der Aufzinsung von Rückstellungen.

Angesichts des guten konjunkturellen Umfelds und erfolgter Wertpapierverkäufe konnte die Bank bis zum Stichtag Risikovorsorge von 33,9 Mio. € (netto) auflösen. Im Vorjahreszeitraum wurden 39,7 Mio. € zugeführt.

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft profitierte von den positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem aktiven Risikomanagement der Bank, so dass für das Kreditgeschäft Risikovorsorge von 15,4 Mio. € aufgelöst wurde (Vorjahr: Zuführung von 63,5 Mio. €).

Die Risikovorsorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve weist einen Ertrag in Höhe von 18,5 Mio. € aus, nach 23,8 Mio. € im Vorjahr. Sie ist wesentlich durch erfolgte Veräußerungen geprägt.

Die Bank trug allen erkennbaren und latenten Risiken mit dem Bestand an Wertberichtigungen ausreichend Rechnung.

Das Finanzanlageergebnis wird maßgeblich durch Verkäufe und Wertaufholungen von Wertpapieren des Anlagevermögens bestimmt und beträgt 0,5 Mio. € (3,2 Mio. €).

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge hat sich deutlich von 101,1 Mio. € auf 177,9 Mio. € verbessert.

Um auf die weiter steigenden Eigenmittelanforderungen von Kreditinstituten auch für die Zukunft ausreichend vorbereitet zu sein, hat die Bank dem Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB weitere 92,5 Mio. € (30,0 Mio. €) zugeführt. Dieser dotiert nun mit 315,5 Mio. €.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung liegt mit 85,8 Mio. € um 11,7 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Die Cost-Income-Ratio nach Bankenabgabe, die den Verwaltungsaufwand zum Zins- und Provisionsüberschuss einschließlich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses in Relation setzt, beträgt zum Stichtag 43,7 Prozent (40,9 Prozent).

Die Eigenkapitalrentabilität konnte durch die positive Entwicklung des Ergebnisses vor Ertragsteuern und Gewinnabführung und die erhöhten Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB auf 19,7 Prozent gesteigert werden (12,6 Prozent).

Kapitalausstattung

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt 935,9 Mio. € zum 30. September 2018. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich (ohne die zwischenzeitlich erfolgte Zuführung in Höhe von 92,5 Mio. €) 223,0 Mio. € in Form einer § 340g HGB-Rücklage aus den aufgestellten Jahresabschlüssen der Vorjahre sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 196,4 Mio. € zur Verfügung. Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. September 2018 bei

11,8 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 14,4 Prozent (12,6 Prozent bzw. 15,9 Prozent). Die Reduzierung der harten Kernkapitalquote ist auf die erfreuliche Neugeschäfts- und Bestandsentwicklung und damit auf die gestiegenen Risikopositionen zurückzuführen. Die Verringerung der Gesamtkapitalquote resultiert darüber hinaus aus den verminderten Anrechnungsbeträgen des Nachrangkapitals in den letzten 5 Jahren der Restlaufzeit gemäß CRR. Unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2018 zugeführten 80 Mio. € zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB würde die harte Kernkapitalquote bei 12,6 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 15,2 Prozent liegen. Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 308,2 Mio. € (443,2 Mio. €) erfüllt im Wesentlichen die Anforderungen der CRR.

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. Den erhöhten Kapitalanforderungen plant die Bank durch die Bildung entsprechender Rücklagen zu begegnen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Jahresresultimo 2017 leicht um 0,1 Mrd. € auf 27,2 Mrd. € erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der erfreulichen Entwicklung des Hypothekendarlehensbestandes und die dadurch auf 21,5 Mrd. € gestiegenen Forderungen an Kunden (31. Dezember 2017: 21,0 Mrd. €). Im Gegenzug wurde der Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen durch Verkäufe und Fälligkeiten weiter strategiekonform auf 3,3 Mrd. € reduziert (31. Dezember 2017: 4,6 Mrd. €).

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 0,4 Mrd. € auf 4,5 Mrd. € und die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 0,9 Mrd. € auf 5,2 Mrd. € reduziert. Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten ist dem entgegen deutlich auf 15,0 Mrd. € gestiegen (31. Dezember 2017: 13,6 Mrd. €).

Refinanzierung

Das dritte Quartal 2018 war in der Eurozone zwar immer noch von einem niedrigen allgemeinen Zinsniveau geprägt. Getrieben von steigenden US-Renditen sowie von einer Verringerung des Anleihenkaufprogramms der Europäischen Zentralbank koppelten sich die zehnjährigen

Swap- und Bundrenditen jedoch im Laufe des Berichtszeitraums von ihren Jahrestiefständen auf nun mehr circa 1,0 Prozent bzw. 0,5 Prozent ab.

Im Covered Bond Segment wurde der langsame Rückzug der EZB durch reduzierte Orderquoten im Primärmarkt sichtbar. Auch wenn die Investorennachfrage und die Risikoaufschläge im Berichtszeitraum überwiegend stabil blieben, so ist dennoch ein selektiveres Vorgehen der Investoren erkennbar, was zu moderaten Spreadausweitungen und leicht höheren Neuemissionsprämien führt. Deutsche Pfandbriefe wiesen am Primär- wie Sekundärmarkt weiterhin die niedrigsten Spreads auf.

Am 21. Juli des Berichtsjahres trat in Deutschland die Novellierung des § 46f KWG in Kraft. Demnach ist es deutschen Banken nun möglich, Senior-Anleihen im neugeschaffenen und notenbankfähigen Preferred-Status sowie in dem im Haftungsrang nachstehenden Non-Preferred-Status zu emittieren. Die Berlin Hyp machte davon als erste deutsche Bank Gebrauch und emittierte im August einen syndizierten Senior Preferred Bond in Höhe von 300 Mio. € mit einer fünfjährigen Laufzeit erfolgreich am Kapitalmarkt. Nachdem sich die wesentlichen iBoxx Bankenindizes Mitte des Jahres aufgrund der Turbulenzen um Italien und der Türkei ausgeweitet haben, sind seitdem überwiegend Seitwärtstendenzen zu beobachten. Die ausstehenden Anleihen der Berlin Hyp rentieren stabil und im deutschen Vergleich auf niedrigstem Level.

Der Marktzugang war für die Berlin Hyp zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die Bank profitierte weiterhin von ihrem über lange Zeit erworbenen Ruf als verlässlicher und solider Emittent sowie von der Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe. Zusätzlich hat die Entwicklung zu einem bedeutendem Akteur am Green-Bond-Markt zu einem spürbaren Reputationsgewinn geführt. Neben der Senior-Preferred-Anleihe war die Berlin Hyp im dritten Quartal mit einer Aufstockung des im Mai 2023 fälligen Jubiläums-Pfandbriefs um 250 Mio. € bei Mid-Swap –10 Basispunkten sowie der Emission eines langen vierjährigen Pfandbriefs über 750 Mio. € zu identischem Spread am Kapitalmarkt aktiv. Insgesamt hat die Bank in den ersten neun Monaten 2018 damit Schuldtitel über 3.790 Mio. € am Kapitalmarkt emittiert. Hiervon entfielen 2.570 Mio. € auf Hypothekendarlehensbriefe und 1.219 Mio. € auf Senior-Unsecured-Instrumente.

Außerhalb des Berichtszeitraums platzierte die Berlin Hyp im Oktober zudem ihren sechsten Green Bond und bleibt damit der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa im Segment der Geschäftsbanken. Der 500 Mio. € große siebenjährige Grüne Pfandbrief wies ein Orderbuch von über 950 Mio. € auf. 58 Prozent der Anleihe wurden im Ausland platziert. 45 Prozent des Bonds gingen an SRI-Investoren. Das Engagement der Bank am Green-Bond-Markt wurde dieses Jahr erneut mehrfach bei den Global Capital Sustainable and Responsible Capital Market Awards für das beste Impact Reporting und als bester Bankemittent für Green Covered Bonds ausgezeichnet.

Moody's führte im Rahmen der Anpassung der Insolvenzhierarchie im § 46f KWG ein neues Senior Preferred und Senior Non-Preferred Rating ein. Die unbesicherten Anleihen werden mit Aa2 bzw. A2 eingestuft. Fitch vergibt für beide Kategorien ein A+. Der Ausblick ist jeweils stabil. Die Hypotheken- und Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp wurden von Moody's jeweils unverändert mit Aaa bei stabilem Ausblick bewertet.

Ausblick

Das bisherige Geschäftsjahr verlief sehr erfreulich. Die zunehmende Marktdurchdringung der Berlin Hyp läuft dabei einher mit einer unverändert guten Entwicklung auf den relevanten Immobilienmärkten. Trotz der Niedrigzinsphase und dem herausfordernden Wettbewerbsumfeld konnte sich die Berlin Hyp als einer der führenden Anbieter für Immobilienfinanzierungen in Deutschland auch 2018 sehr gut behaupten. Die Treiber der Geschäftsentwicklung sind vor allem das sich positiv entwickelnde Kreditneugeschäft und das daraus resultierende Wachstum des zinstragenden Kreditbestands. Dieser Trend wird sich voraussichtlich in abgeschwächter Form auch im letzten Quartal des Jahres fortsetzen.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert anspruchsvoll. Die Dynamik des weltwirtschaftlichen Wachstums schwächt sich ab und die Geldpolitik der EZB bleibt weiter expansiv, wenn auch in einem geringeren Ausmaß. Das Kapitalmarktumfeld ist von politischen Themen geprägt. Unsicherheiten bestehen u. a. mit Blick auf den Handelsstreit der USA mit China und der EU, das Verhältnis der deutsch-türkischen Beziehungen sowie die unveränderten Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit.

Die Fortführung der aktuellen Niedrigzinspolitik – laut Zentralbanksitzung im September 2018 bis mindestens über den Sommer 2019 hinaus – sorgt für einen nicht nachlassenden Anlagendruck seitens der Investoren am deutschen Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die von der Berlin Hyp für das Gesamtjahr 2018 erwartete außerordentlich hohe Investitionstätigkeit erscheint daher als realistisch. Der Beibehaltung der konservativen Risikopolitik der Berlin Hyp wird auch zukünftig ein hoher Stellenwert beigemessen. Der Bestand an Hypothekendarlehen wird bei Fortsetzung der Entwicklung der ersten drei Quartale im Jahresverlauf weiter steigen können.

Zur Förderung der Entwicklung des Verbundgeschäfts mit den Sparkassen sind in der Vergangenheit die Produktpalette weiter ausgebaut und die Vertriebsstrukturen dezentral angepasst worden. Nach zwei erfolgreichen ImmoAval-Transaktionen sind für das vierte Quartal zwei weitere Transaktionen geplant, die sich momentan in der Vermarktungsphase befinden.

Auf der Refinanzierungsseite profitiert die Berlin Hyp unverändert von ihrem Ruf als solider und zuverlässiger Emittent.

Die Fortsetzung des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ wird sicherstellen, dass die Berlin Hyp auch weiterhin für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet ist. Der Zukunftsprozess ist dabei ein wesentlicher Treiber, um die Berlin Hyp als eine der führenden deutschen Immobilienbanken mit überdurchschnittlicher Innovationskraft zu positionieren und die digitale Transformation unserer Branche aktiv mitgestalten zu können. Die konsequente Umsetzung der Digitalisierungsstrategie wird weiter vorangetrieben und in diesem Zuge neben der Verbesserung der IT-Systeme und der Vernetzung und Automatisierung von Prozessen auch eine Analyse und Bewertung von interessanten Digitalisierungstrends im Markt vorgenommen. Der Fokus liegt neben der Prüfung von Kooperationsmöglichkeiten auch in der Beteiligung an zukunftsfähigen Geschäftsmodellen.

Die Ende 2017 eingegangene strategische Partnerschaft mit Brickvest, einer in London/Berlin ansässigen, führenden und bislang einzigen regulierten Onlineplattform für gewerbliche Immobilieninvestments, ist 2018 weiter intensiviert worden.

Mit der im September 2018 gegründeten Tochtergesellschaft OnSite ImmoAgent bietet die Berlin Hyp ein neues Produkt, einen bundesweit agierenden Besichtigungsservice an. Dabei sollen künftig hilfreiche Objektinformationen "in Echtzeit" erzeugt werden.

Anfang Oktober dieses Jahres wurde eine weitere strategische Partnerschaft geschlossen und die Berlin Hyp hat sich an der 21st Real Estate, einem Berliner PropTech-Unternehmen, beteiligt. Gemeinsam wird ein Bewertungstool aufgebaut, mit dessen Hilfe u. a. der Gutachtenprozess optimiert und so effizienter, schneller und transparenter gestaltet werden kann.

Auch durch die Verprobung agiler und effizienterer Arbeitsweisen und -methoden im Rahmen des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ sichert die Bank ihre Stabilität und Zukunftsfähigkeit und bietet so den Mitarbeitern eine verlässliche Perspektive.

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. Die Bank wird unverändert die Möglichkeiten des positiven Geschäftsverlaufs nutzen, um ihre Eigenmittel weiter zu stärken und für die strengeren regulatorischen Anforderungen angemessen vorzusorgen. Wie in der Vergangenheit ist es das Ziel, eine gute Balance zwischen Wachstum und Eigenkapitalausstattung sicherzustellen.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen auf den Märkten gibt, erwarten wir einen sehr guten Verlauf des Geschäftsjahres. Das Ergebnis vor Gewinnabführung wird sich nach Berücksichtigung der Reservenbildung für die Stärkung der Eigenkapitalausstattung besser als Plan entwickeln. Das Ergebnis vor Gewinnabführung kann das sehr gute Vorjahresniveau durchaus erreichen.

Berlin, im November 2018



Sascha Klaus



Gero Bergmann



Roman Berninger

Verkürzte Bilanz

zum 30. September 2018

Aktiva	30.09.2018 in Mio. €	31.12.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Barreserve	783	543	240	44,2
Forderungen an Kreditinstitute	1.053	444	609	–
Hypothekendarlehen	0	0	0	–
Kommunaldarlehen	0	52	–52	–
Andere Forderungen	1.053	392	661	–
Forderungen an Kunden	21.515	20.974	541	2,6
Hypothekendarlehen	20.868	20.081	787	3,9
Kommunaldarlehen	553	764	–211	–27,6
Andere Forderungen	94	129	–35	–27,1
Schuldverschreibungen	3.325	4.624	–1.299	–28,1
Beteiligungen	2	2	0	0,0
Immaterielle Anlagewerte	16	12	4	33,3
Sachanlagen	57	58	–1	–1,7
Sonstige Vermögensgegenstände	266	273	–7	–2,6
Rechnungsabgrenzungsposten	168	193	–25	–13,0
Summe Aktiva	27.185	27.123	62	0,2

Passiva	30.09.2018 in Mio. €	31.12.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.546	4.955	-409	-8,3
Hypotheken-Namenspfandbriefe	269	251	18	7,2
Öffentliche Namenspfandbriefe	56	251	-195	-77,7
Andere Verbindlichkeiten	4.221	4.453	-232	-5,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	5.178	6.094	-916	-15,0
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.018	2.376	-358	-15,1
Öffentliche Namenspfandbriefe	548	666	-118	-17,7
Andere Verbindlichkeiten	2.612	3.052	-440	-14,4
Verbrieftes Verbindlichkeiten	14.998	13.552	1.446	10,7
Hypothekendarlehen	9.357	8.630	727	8,4
Öffentliche Pfandbriefe	713	720	-7	-1,0
Sonstige Schuldverschreibungen	4.928	4.202	726	17,3
Sonstige Verbindlichkeiten	525	589	-64	-10,9
Rechnungsabgrenzungsposten	147	170	-23	-13,5
Rückstellungen	225	221	4	1,8
Nachrangige Verbindlichkeiten	314	383	-69	-18,0
Fonds für allgemeine Bankrisiken	316	223	93	41,7
Eigenkapital	936	936	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	0	2	-2	-
Summe Passiva	27.185	27.123	62	0,2
Eventualverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	142	207	-65	-31,4
Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.419	2.178	241	11,1

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2018

	01.01.2018 bis 30.09.2018 <i>in Mio. €</i>	01.01.2017 bis 30.09.2017 <i>in Mio. €</i>	Veränderung <i>in Mio. €</i>	Veränderung <i>in %</i>
Zinsüberschuss	242,4	211,9	30,5	14,4
Provisionsüberschuss	16,4	29,1	-12,7	-43,6
Verwaltungsaufwand	111,6	97,3	14,3	14,7
Personalaufwand	58,9	49,8	9,1	18,3
Andere Verwaltungsaufwendungen	48,8	43,9	4,9	11,2
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	10,6	10,1	0,5	5,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,9	3,6	0,3	8,3
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3,2	-2,9	-0,3	10,3
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	144,0	140,8	3,2	2,3
Risikovorsorge	-33,9	39,7	-73,6	-
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	177,9	101,1	76,8	76,0
Finanzanlageergebnis	0,5	3,2	-2,7	-84,4
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	92,5	30,0	62,5	-
Sonstige Steuern	0,1	0,2	-0,1	-50,0
Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	85,8	74,1	11,7	15,8
Ertragsteuern	0,0	0,3	-0,3	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	85,8	73,8	12,0	16,3
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsüberschuss	01.01.2018 bis 30.09.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.09.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	273,8	277,5	-3,7	-1,3
Kommunaldarlehen	-0,6	2,0	-2,6	-
Anderen Forderungen	-2,9	-0,5	-2,4	-
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	4,2	11,1	-6,9	-62,2
	274,5	290,1	-15,6	-5,4
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	20,4	48,9	-28,5	-58,3
Verbriefte Verbindlichkeiten	6,4	20,4	-14,0	-68,6
Nachrangige Verbindlichkeiten	5,3	8,9	-3,6	-40,4
	32,1	78,2	-46,1	-59,0
Zinsüberschuss	242,4	211,9	30,5	14,4

Verwaltungsaufwand	01.01.2018 bis 30.09.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.09.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	40,6	37,1	3,5	9,4
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	18,3	12,7	5,6	44,1
	58,9	49,8	9,1	18,3
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Bankenabgabe	10,6	10,1	0,5	5,0
Personalabhängige Sachkosten	2,6	2,1	0,5	23,8
Gebäude- und Raumkosten	2,9	2,6	0,3	11,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,6	0,6	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	13,1	12,4	0,7	5,6
Werbung und Marketing	2,3	1,5	0,8	53,3
Geschäftsbetriebskosten	2,5	1,5	1,0	66,7
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	9,4	8,2	1,2	14,6
Konzernleistungsverrechnung	4,8	4,9	-0,1	-2,0
	48,8	43,9	4,9	11,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,9	3,6	0,3	8,3
Verwaltungsaufwand	111,6	97,3	14,3	14,7

Risikovorsorge	01.01.2018 bis 30.09.2018 in Mio. €	01.01.2017 bis 30.09.2017 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-15,4	63,5	-78,9	-
Wertpapierergebnis	-18,5	-23,8	5,3	-22,3
Risikovorsorge	-33,9	39,7	-73,6	-

Erträge mit negativen Vorzeichen.

Adressen

Unternehmenssitz

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

Verbund- und Inlandsgeschäft

Geschäftsstelle Berlin

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

Geschäftsstelle Düsseldorf

Königsallee 60c
40212 Düsseldorf
T +49 211 8392 350

Geschäftsstelle Frankfurt am Main

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

Geschäftsstelle Hamburg

Neuer Wall 19
20345 Hamburg
T +49 40 2866589 21

Geschäftsstelle München

Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 291949 10

Geschäftsstelle Stuttgart

Friedrichstraße 6
70174 Stuttgart
T +49 711 2483 8821

Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft

Zentrale Betreuung Ausland

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

Konsortialgeschäft

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

Amsterdam

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

Paris

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

Warschau

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

Andere Funktionsbereiche

Finanzen und Bankbetrieb

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5930

Treasury

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9510

Risikobetreuung

Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9375

Ansprechpartner

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

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

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

Veröffentlichungen des Jahres 2018 für unsere Geschäftspartner

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

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

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Kommunikation und Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin

Layout und Satz

Heimrich & Hannot GmbH
Stralauer Allee 2
10245 Berlin

Fotografie

Michael Bader (Titelbild)

