

Zwischenmitteilung
zum 30. September 2014

Kennzahlen der Berlin Hyp

	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge (Mio. €)	73,3	81,2
Cost-Income-Ratio (%)	50,7	42,9
Neugeschäft	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Immobilienfinanzierungsgeschäft (Mio. €)	2.694	2.250
	30.09.2014	31.12.2013
Bilanzsumme (Mio. €)	30.581	33.367
Ausgewiesenes Eigenkapital (Mio. €)	831	831
	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013
Durchschnittszahl der Beschäftigten	501	388

Inhalt

Management

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	4
--	---

Zwischenmitteilung

Darlehensneugeschäft	7
Berlin Hyp als Verbundpartner	7
Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2014	7
Ertragslage	7
Kapitalausstattung	8
Bilanzsumme	9
Refinanzierung	9
Ausblick	9

Quartalsabschluss

Aus der Bilanz	12
Gewinn- und Verlustrechnung	14

Service

Adressen	16
Ansprechpartner	17
Impressum	17

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Georg Fahrenschon
Vorsitzender
Präsident des Deutschen Sparkassen-
und Giroverbandes e.V.

Dr. Johannes Evers
Stellvertretender Vorsitzender
Vorsitzender des Vorstands
der Landesbank Berlin Holding AG
Vorsitzender des Vorstands
der Landesbank Berlin AG

René Wulff
Stellvertretender Vorsitzender
Bankangestellter
Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

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

Hans Jörg Duppré
Landrat des Landkreises Südwestpfalz

Dr. Michael Ermrich
Geschäftsführender Präsident des
Ostdeutschen Sparkassenverbands

Joachim Fechteler
Bankangestellter
Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Thomas Mang
Präsident des Sparkassenverbands
Niedersachsen

Carsten Nowy
Bankangestellter
Stellvertretender Vorsitzender des
Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Jana Pabst
Bankangestellte
Vorsitzende des Betriebsrats
der Berlin Hyp AG

Helmut Schleweis
Vorsitzender des Vorstands der
Sparkasse Heidelberg

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

Vorstand

Jan Bettink
Vorsitzender

Gero Bergmann

Roman Berninger

Generalbevollmächtigter

Dr. Michael Schieble

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Personal- und Strategieausschuss

Georg Fahrenschon
Vorsitzender

Helmut Schleweis
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Michael Ermrich

Thomas Mang

Jana Pabst

Prüfungsausschuss

Dr. Michael Ermrich
Vorsitzender

Dr. Johannes Evers
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. h. c. Axel Berger

Joachim Fechteler

Helmut Schleweis

Kreditausschuss

Thomas Mang
Vorsitzender

Dr. Johannes Evers
Stellvertretender Vorsitzender

Carsten Nowy

Dr. Thomas Veit

Treuhänder

Christian Ax

Stellvertretende Treuhänder

Wolfgang Rips
(seit 01.08.2014)

Philip Warner

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner,

die vergangenen neun Monate wurden von einer allmählichen aber ungleichmäßigen Erholungsphase der Weltwirtschaft bestimmt. Eine positivere Entwicklung verhinderten insbesondere geopolitische Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten. Während das Wirtschaftswachstum in China, Japan und Russland seinen abschwächenden Trend auch 2014 fortsetzte, gingen konjunkturelle Impulse maßgeblich von den USA und einigen Schwellenländern Asiens aus. In den USA stieg das Bruttoinlandsprodukt, begünstigt durch das Wiedererstarke der heimischen Industrie, um 2,2 Prozent.

Die wirtschaftliche Erholung in der Eurozone machte hingegen kaum Fortschritte. Vor diesem Hintergrund erklärte die Europäische Zentralbank (EZB) den Hauptrefinanzierungssatz weiterhin auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau von 0,05 Prozent zu belassen. Für den gesamten Euroraum veranschlagt die OECD ein Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent. Zwar wird für 2015 mit einem Ansteigen des Wachstums gerechnet, jedoch warnt der Internationale Währungsfonds (IWF) mit Hinblick auf die schwächelnden Wirtschaftsdaten der großen Euroländer Frankreich und Italien vor einer Stagnation oder sogar einer Rezession innerhalb des gemeinsamen Währungsraums.

Verglichen mit den anderen Ländern der Eurozone wächst die deutsche Wirtschaft in stärkerem Maße. Für 2014 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,2 Prozent aus. Nach dem zuletzt leichten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung deuten die Konjunkturindikatoren für Deutschland mittlerweile auf eine zunächst sehr verhaltene Entwicklung hin. Das Bundesministerium für Wirtschaft geht dennoch aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, der soliden öffentlichen Haushalte, dem robusten Arbeitsmarkt, den stabilen Preisen sowie den weiterhin niedrigen Zinsen von einer verbesserten binnenwirtschaftlichen Entwicklung aus, sobald die Verunsicherung auf den Märkten nachlässt.

In diesem Umfeld erreichten die Investitionen in deutsche Gewerbe- und Wohnimmobilien das höchste Gesamtvolumen für den Neunmonatszeitraum seit dem Jahr 2007. Der internationale Immobilienberater CBRE beziffert das Transaktionsvolumen am

deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in den ersten neun Monaten auf mehr als 25 Mrd. Euro, was einer Steigerung um etwa ein Drittel gegenüber dem Vorjahr entspricht. Büroimmobilien blieben dabei mit einem Volumen von knapp 13 Mrd. Euro die gefragteste Assetklasse. Danach folgten Handelsimmobilien mit etwa 6,4 Mrd. Euro und Logistikimmobilien mit knapp 2,4 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen deutscher Wohnimmobilien wird für den gleichen Zeitraum auf knapp zehn Mrd. Euro kalkuliert. Gerade auch am Markt für Wohnportfolios unterstützte die niedrige Zinspolitik der EZB die starke Nachfrage nach risikoarmen Wohninvestments. Insgesamt begründeten die stabile wirtschaftliche Situation, der preislich attraktive, relativ große Immobilienstandort Deutschland im Zusammenspiel mit dem Niedrigzinsumfeld sowie mangelnden Anlagealternativen einen stetig anwachsenden Kapitalstrom und damit eine positive Dynamik am deutschen Immobilienmarkt. Auffallend war insofern das deutlich gestiegene Interesse ausländischer Investoren. Im Büro- und Einzelhandelsbereich sorgte der Nachfrageüberhang im Core-Segment für steigenden Druck auf die Anfangsrenditen. Dadurch gerieten weiter verstärkt B-Standorte und regionale Märkte mit hoher Zentralität in das Blickfeld für Investoren.

Das Umfeld der Berlin Hyp war derweil unverändert anspruchsvoll. So galt es diverse regulatorische Maßnahmen umzusetzen und durchzuführen. Im Fokus stand seit einigen Monaten das umfangreiche Assessment der Europäischen Zentralbank, das eine aufsichtliche Risikobewertung, einen Asset Quality Review (AQR) und einen Stresstest beinhaltete, und damit die Übernahme der aufsichtlichen Verantwortung der EZB vorbereitete. Erstmals wurde hierbei das seit 2014 geltende strengere CRR-Regelwerk als Berechnungsbasis angelegt. Die aufsichtsrechtliche Gruppe aus Berliner Sparkasse und Berlin Hyp hat – wie in den Vorjahren – auch in diesem Test unter erschwerten Bedingungen gut abgeschnitten. Das gute Abschneiden ist ein Ergebnis der Arbeit in den letzten Jahren, in denen die Reduzierung risikogewichteter Aktiva konsequent weitergeführt wurde.

Weiterhin blieb zudem gerade auch das Marktumfeld der Berlin Hyp mit einer steigenden hohen Anzahl von Anbietern gewerblicher Immobilienfinanzierung sehr herausfordernd. Neben dem Nachgeben der Margen konnte außerdem eine

höhere Risikobereitschaft beobachtet werden. Dessen ungeachtet ist es der Berlin Hyp gelungen, die positive Entwicklung aus dem ersten Halbjahr im dritten Quartal fortzusetzen.

Darlehensneugeschäft

Die Neuzusagen lagen zum Stichtag bei 2.166 Mio. € (Vorjahr: 1.835 Mio. €). Inklusive langfristiger Prolongationen betrug das Neugeschäftsvolumen trotz eines spürbar anziehenden Wettbewerbsumfelds erfreuliche 2.694 Mio. € (2.250 Mio. €).

Mit 77 Prozent entfällt wiederum der wesentliche Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. 14 Prozent wurden mit Wohnungsunternehmen realisiert. Hinsichtlich der Nutzungsarten betrafen 55 Prozent Gewerbe- und 45 Prozent Wohnimmobilien. Der hohe Anteil der Finanzierungen in der Assetklasse Wohnen spiegelt sowohl das große Käuferinteresse hieran als auch die bekannt gute Expertise der Berlin Hyp wider.

Berlin Hyp als Verbundpartner

Die sich verfestigende Neupositionierung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe für gewerbliche Immobilienfinanzierungen inklusive der weiteren Entwicklung und Einführung neuer Produkte kam gut voran. Auch die Vorbereitungen zu der Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund der Landesbank Berlin wurden konsequent vorangetrieben. Der Portfoliotransfer läuft planmäßig und wird in 2015 abgeschlossen. Zahlreiche Mitarbeiter aus dem Konzernverbund konnten in die Bank integriert werden. An den im Vorjahr bereits angestoßenen Projekten unter anderem zu Produktentwicklungen wurde mit Hochdruck gearbeitet.

Im Oktober konnte ein weiterer ImmoSchuldschein in der Sparkassenfamilie platziert werden. Für den von der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft (zur Gruppe der Deutschen Annington gehörend) emittierten Schuldschein konnte aufgrund der sehr großen Nachfrage das Gesamtvolumen von 90 Mio. € auf 120 Mio. € erhöht werden. Insgesamt zeichneten 32 Sparkassen aus dem gesamten Bundesgebiet das Anlageprodukt.

Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2014

Das bisherige Geschäftsjahr 2014 verzeichnete weiterhin ein gutes Ertragsniveau, welches unter Berücksichtigung der Zuführung zum Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB und trotz der Belastungen aus dem Umbau sowie der aufsichtsrechtlichen Anforderungen nahe an dem Vorjahresergebnis liegt. Mit Blick auf die herausfordernden Rahmenbedingungen – zu nennen sind die anhaltende Niedrigzinsphase, das sich ständig erweiternde regulatorische Umfeld, der Aufwand im Zusammenhang mit dem Comprehensive Assessment der EZB und die weitere Neuausrichtung der Berlin Hyp als Verbundpartner in der Sparkassen-Finanzgruppe – ist die Bank mit dem Geschäftsverlauf der Monate Januar bis September zufrieden. Gleichwohl haben die bereits im Lagebericht 2013 aufgezeigten Herausforderungen das Ergebnis von Januar bis September 2014 geprägt. Das Risikoergebnis entwickelte sich wieder sehr erfreulich.

Ertragslage

Der Zinsüberschuss betrug im Berichtszeitraum 151,4 Mio. € (144,5 Mio. €). Trotz des unverändert schwierigen Niedrigzinsumfelds mit einer flachen Zinsstrukturkurve haben die stabilen Margen des Kerngeschäfts und gesunkenen Refinanzierungsaufwendungen den Zinsüberschuss verbessert. Mit 17,2 Mio. € lag der Provisionsüberschuss ebenfalls über dem Vorjahreswert von 12,3 Mio. €.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen und lag insgesamt bei 83,8 Mio. € (66,3 Mio. €). Dieser planmäßige Anstieg steht auch im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung der Berlin Hyp. Resultierend in etwa zu gleichen Teilen aus der Mitarbeiterübernahme aus dem Konzernverbund sowie aus Parameter- bzw. Zinsanpassungen bei den Verpflichtungen zur Altersvorsorge betrug der Personalaufwand 44,7 Mio. € (31,0 Mio. €). Die anderen Verwaltungsaufwendungen stiegen erwartungsgemäß insbesondere aufgrund von IT- und Beratungskosten von 32,2 Mio. € auf 35,5 Mio. €. Im Zuge der weiteren Verselbständigung der Berlin Hyp und der Erweiterung der

Produktpalette beinhalten diese Aufwendungen für die bereits im Vorjahr angestoßenen Projekte zu einem großen Teil Einmaleffekte.

Das sonstige betriebliche Ergebnis wurde in Höhe von -3,2 Mio. € (-2,2 Mio. €) ausgewiesen.

Insgesamt lag das Betriebsergebnis vor Risikovor-sorge bei 81,6 Mio. € und damit, wie erwartet, unter dem Vorjahreswert von 88,3 Mio. €. Im Vergleich zum deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand ist die Summe aus Zins- und Provisionsüberschuss sowie dem sonstigen betrieblichen Ergebnis nur leicht gestiegen. Entsprechend erhöhte sich die Cost-Income-Ratio von 42,9 Prozent wie geplant auf 50,7 Prozent. Mit dem Abschluss des Umbauprojekts in der Berlin Hyp und hier insbesondere des Transfers der Kreditportfolien wird das erste Halbjahr 2015 noch mit entsprechenden Aufwendungen belastet sein. Perspektivisch gehen wir für 2016 von einer weiteren Verminderung der Cost-Income-Ratio aus.

Der Risikovorsorgesaldo betrug 8,3 Mio. € und lag damit in der Größenordnung des Vorjahres (7,1 Mio. €). Hier wirkten sich die bisher weiterhin guten allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbunden mit einem aktiven Risikomanagement mindernd aus. Der Zuführungsbetrag aus der Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft betrug 0,8 Mio. € (Vorjahr Auflösung von 10,7 Mio. €). Aus der Bewertung des Wertpapierbestands resultierte ein geringerer Aufwand in Höhe von 7,5 Mio. € gegenüber 17,8 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Hier spiegeln sich im Wesentlichen die zinsbedingten temporären Schwankungen der Kurswerte der als Liquiditätsreserve kategorisierten Schuldverschreibungen wider.

Das Finanzanlageergebnis in Höhe von 2,2 Mio. € (2,3 Mio. €) wird, wie im Vorjahr, im Wesentlichen durch Wertaufholungen bestimmt. Die Bankenabgabe belief sich zum 30. September 2014 auf 6,5 Mio. € (6,7 Mio. €).

Um den sich weiter erhöhenden Eigenmittelanforderungen von Kreditinstituten auch für die Zukunft genügen zu können, nutzte die Bank die positive Entwicklung der Risikovorsorge des bisherigen Geschäftsjahres und stellte 20,0 Mio. € in den Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB ein.

Nach Berücksichtigung der außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 1,6 Mio. € (1,6 Mio. €) und der sonstigen Steuern ergab sich ein Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Gewinnabführung von 47,3 Mio. € (75,1 Mio. €). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern auf das durchschnittliche bilanzielle Kapital nach HGB lag bei 7,3 Prozent (11,5 Prozent).

Kapitalausstattung

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp betrug zum 30. September 2014 unverändert 830,9 Mio. €. Darin ist ein Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. € enthalten. Darüber hinaus stehen 33 Mio. € in Form einer § 340g HGB Rücklage aus dem aufgestellten Jahresabschluss 2013 sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 395,5 Mio. € zur Verfügung. Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. September 2014 bei 10,1 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 14,7 Prozent (10,4 Prozent bzw. 13,7 Prozent).

Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Verschärfung der Anforderungen an die Eigenmittel und die Unterlegung von Risikopositionen – resultierend aus der ab 01.01.2014 gültigen Capital Requirements Regulation (CRR) zurückzuführen.

Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 466,2 Mio. € (350,7 Mio. €) erfüllt die Anforderungen der CRR und wurde durch Emissionen in Höhe von 153 Mio. € im bisherigen Geschäftsjahr 2014 gestärkt. Damit konnte der durch die Wirksamkeit der CRR verringerte Anrechnungsbetrag in Höhe von 42,1 Mio. € kompensiert und die Gesamtkapitalquote gestärkt werden.

Um die sich verschärfenden regulatorischen Vorgaben der CRR/CRD IV in den nächsten Jahren erfüllen zu können, erhöht sich der Kapitalbedarf der Berlin Hyp. Einhergehend mit den belastenden Effekten aus dem Portfoliotransfer sowie der Beteiligungsumhängung der Berlin Hyp innerhalb des Konzernverbunds soll dies durch entsprechende Kapitalmaßnahmen, die bereits in der Mittelfristplanung berücksichtigt sind, ausgeglichen werden.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme betrug zum Stichtag 30,6 Mrd. € und lag damit unter dem Jahresultimo 2013 von 33,4 Mrd. €. Der Forderungsbestand im Hypothekendarlehensgeschäft reduzierte sich leicht auf 17,4 Mrd. € (31. Dezember 2013: 17,6 Mrd. €). Bestandserhöhungen im laufenden Geschäft standen insbesondere im dritten Quartal Abgänge aus dem Portfoliotransfer zur Berliner Sparkasse gegenüber. Die Bestände an Kommunaldarlehen reduzierten sich – strategiekonform – von 3,7 Mrd. € auf 3,5 Mrd. € sowie die festverzinslichen Schuldverschreibungen verringerten sich von 9,6 Mrd. € auf 8,5 Mrd. €. Auf der Passivseite stand der leichten Erhöhung bei den verbrieften Verbindlichkeiten von 12,5 Mrd. € auf 12,6 Mrd. € eine deutliche Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 11,5 Mrd. € auf nunmehr 8,6 Mrd. € gegenüber.

Refinanzierung

An den europäischen Märkten für gedeckte und ungedeckte Bankschuldverschreibungen setzte sich auch im dritten Quartal 2014 der Einengungstrend zwischen den einzelnen Emittenten fort. Gründe hierfür sind in dem sehr niedrigen allgemeinen Zinsumfeld bei gleichzeitig steigendem Renditehunger und abnehmender Risikoaversion der Investoren zu sehen. Als wesentliche Grundlage hierfür ist die weiterhin lockere Geldpolitik der EZB zu nennen. Im Juni und September senkte die Zentralbank die Zinsen erneut. Der Hauptrefinanzierungssatz beträgt nur noch 0,05 Prozent, der Zinssatz für die Einlagefazilität fällt mit -0,20 Prozent inzwischen negativ aus. Gleichzeitig wurden im Juni erstmalig sogenannte zielgerichtete langfristige Refinanzierungsgeschäfte (targeted longer-term refinancing operations; TLTRO) angekündigt, bei denen die EZB den Banken bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen Zentralbankgeld für bis zu vier Jahren anbietet. Zudem kündigte sie erstmalig ein Ankaufprogramm für Asset Backed Securities sowie das inzwischen dritte für Covered Bonds an. Die letztgenannte Ankündigung führte zu unmittelbaren Spreadeinengungen in allen Covered Bond Segmenten, die in den Peripheriestaaten überproportional stark ausfiel.

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 starken

Einbindung in die Sparkassen-Finanzgruppe. Dieses ermöglichte es ihr in den ersten drei Quartalen 2014 eine ungedeckte und zwei gedeckte Benchmarkanleihen sowie diverse Privatplatzierungen zu sehr guten Konditionen zu emittieren. Insgesamt begab die Berlin Hyp Wertpapiere und Schuldscheindarlehen über rund 4,1 Mrd. €, von denen 2,0 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 2,1 Mrd. € auf unbesicherte Emissionen entfielen. Darüber hinaus stärkte die Bank ihre Gesamtkapitalquote durch die Emission von Tier-2-Instrumenten über 153 Mio. €, die zu ebenfalls sehr guten Konditionen als Privatplatzierungen abgesetzt werden konnten.

Im Zusammenhang mit der Verabschiedung der BRRD (Bank Recovery and Resolution Directive) durch das Europäische Parlament im April 2014 waren deutliche Auswirkungen hinsichtlich der Emittenten- und Covered Bond Ratings europäischer Banken zu beobachten. Die drei großen Ratingagenturen Fitch, Moody's und S&P haben viele Bankenratings innerhalb der EU mit einem negativen Ausblick versehen. Hiervon war auch das A2 Emittentenrating der Berlin Hyp von Moody's betroffen. Fitch hingegen beließ den stabilen Ausblick für das A+ der Berlin Hyp unverändert. Eine Auflösung der negativen Ausblicke ist nach derzeitigem Stand erst im kommenden Jahr zu erwarten. Im Bereich der gedeckten Schuldverschreibungen bewirkte die BRRD vor allem methodische Änderungen. Hiervon profitierte das Rating für die Öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp bei Fitch, das von AA- auf AA+ angehoben wurde und sich damit nun auf dem gleichen Level wie das von Moody's (Aa1) befindet. Die Hypothekendarlehen der Bank werden von Fitch mit AA+ und von Moody's mit Aaa bewertet. Alle Pfandbriefratings sind mit einem stabilen Ausblick versehen.

Ausblick

Die Berlin Hyp befindet sich unverändert in einem starken Wettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt. Das bisherige Geschäftsjahr verlief insgesamt zufriedenstellend und erwartungsgemäß. Das insgesamt positive Risikoergebnis konnte zu einer weiteren Bildung von Vorsorge-reserven genutzt werden, um die Eigenmittelausstattung der Bank an die sich weiter verschärfenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen sowie die Erfordernisse des Kapitalmarkts anzupassen. Das Kreditneugeschäft entwickelte sich sehr

positiv und wird voraussichtlich auch im letzten Quartal des Jahres diesen Trend fortsetzen. Die Bank wird das gute Vorjahresergebnis voraussichtlich übertreffen.

Aber die Rahmenbedingungen bleiben schwierig. Die anhaltende Niedrigzinsphase und die zunehmenden regulatorischen Anforderungen stellen große Herausforderungen dar.

Die EZB wird im November 2014 die Aufsicht über die Gruppe Landesbank Berlin Holding, deren Teil die Berlin Hyp ist, übernehmen. Die Ergebnisse des Comprehensive Assessments mit dem dazugehörigen Stresstest bilden den zukünftigen regulatorischen Rahmen, auf den sich die Bank gegenwärtig einstellt. Umso erfreulicher ist es, dass die aufsichtsrechtliche Gruppe Landesbank Berlin bei dem Stresstest ein stabiles Ergebnis erreichte.

Die Einführung neuer Produkte sowie die weitere Etablierung der Berlin Hyp als Verbundpartner der Sparkassen-Finanzgruppe werden wir konsequent und zielstrebig weiter vorantreiben und unserem Geschäft damit auch über 2014 hinaus nachhaltig Auftrieb geben. Die dazu derzeit aufgelegten Projekte sollen in ihren wesentlichen Inhalten in den kommenden Monaten abgeschlossen werden. Weitere Produktentwicklungen werden sparkassenorientiert folgen. Die Anpassungen, die sich aus der Verselbständigung der Berlin Hyp im Konzernverbund ergeben, werden zum Jahresende 2014 weitgehend vollzogen sein. Neben dem Portfolio-transfer betrifft dies auch die mit diesem Umbau verbundenen Maßnahmen sowie die Übernahme von Mitarbeitern aus anderen Konzerngesellschaften.

Mit der für den Jahreswechsel geplanten konzerninternen Umhängung der Berlin Hyp neben die Landesbank Berlin, respektive Berliner Sparkasse, wird die Neuausrichtung der Bank innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter verdeutlicht. Die sich aus der Neupositionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie stellen eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Bank dar. Verstärkt wird dies durch die gelungene Umsetzung der mit dem Umbau einhergehenden Neuaufstellung sowie der zukunftsgerichteten Integration von Mitarbeitern aus dem Konzernverbund.

Sofern es keine unvorhergesehenen Verwerfungen an den Kapital- und Immobilienmärkten gibt und die Neugeschäftsentwicklung sich unverändert positiv fortsetzt, erwarten wir trotz der geschilderten Sonderbelastungen in diesem Jahr ein unter Berücksichtigung der Rücklagenstärkung auf Vorjahresniveau liegendes Ergebnis.

Berlin, im November 2014

Der Vorstand



Quartalsabschluss

Berlin Hyp AG

Aus der Bilanz zum 30. September 2014

Aktiva	30.09.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Forderungen an Kreditinstitute	1.150	2.261	-1.111	-49,1
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	516	540	-24	-4,4
Andere Forderungen	634	1.721	-1.087	-63,2
Forderungen an Kunden	20.373	20.806	-433	-2,1
Hypothekendarlehen	17.394	17.584	-190	-1,1
Kommunaldarlehen	2.955	3.204	-249	-7,8
Andere Forderungen	24	18	6	33,3
Schuldverschreibungen	8.484	9.637	-1.153	-12,0
Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	65	67	-2	-3,0
Übrige Aktiva	509	596	-87	-14,6
Summe Aktiva	30.581	33.367	-2.786	-8,3

Passiva	30.09.2014	31.12.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.578	11.466	-2.888	-25,2
Hypotheken-Namenspfandbriefe	318	310	8	2,6
Öffentliche Namenspfandbriefe	289	250	39	15,6
Andere Verbindlichkeiten	7.971	10.906	-2.935	-26,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.280	7.591	-311	-4,1
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.690	3.086	-396	-12,8
Öffentliche Namenspfandbriefe	1.366	1.426	-60	-4,2
Andere Verbindlichkeiten	3.224	3.079	145	4,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	12.550	12.476	74	0,6
Hypothekendarlehen	7.373	7.211	162	2,2
Öffentliche Pfandbriefe	1.758	3.029	-1.271	-42,0
Sonstige Schuldverschreibungen	3.419	2.236	1.183	52,9
Rückstellungen	132	112	20	17,9
Nachrangige Verbindlichkeiten	466	351	115	32,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken	53	33	20	60,6
Übrige Passiva	691	507	184	36,3
Eigenkapital	831	831	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	2	2	0	0,0
Summe Passiva	30.581	33.367	-2.786	-8,3

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2014

	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2013	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	151,4	144,5	6,9	4,8
Provisionsüberschuss	17,2	12,3	4,9	39,8
Verwaltungsaufwand	83,8	66,3	17,5	26,4
Personalaufwand	44,7	31,0	13,7	44,2
Andere Verwaltungsaufwendungen	35,5	32,2	3,3	10,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	3,1	0,5	16,1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-3,2	-2,2	-1,0	45,5
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	81,6	88,3	-6,7	-7,6
Risikovorsorge	8,3	7,1	1,2	16,9
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	73,3	81,2	-7,9	-9,7
Finanzanlageergebnis	2,2	2,3	-0,1	-4,3
Bankenabgabe	6,5	6,7	-0,2	-3,0
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	20,0	0,0	20,0	-
Außerordentliche Aufwendungen	1,6	1,6	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	47,3	75,1	-27,8	-37,0
Ertragsteuern	-0,2	0,0	-0,2	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	47,5	75,1	-27,6	-36,8
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsüberschuss	01.01. –	01.01. –	Veränderung	
	30.09.2014	30.09.2013	Mio. €	%
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	424,0	368,2	55,8	15,2
Kommaldarlehen	20,9	25,2	-4,3	-17,1
Anderen Forderungen	3,8	4,0	-0,2	-5,0
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	77,5	98,3	-20,8	-21,2
	526,2	495,7	30,5	6,2
Erträge aus				
Beteiligungen und verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	0,0	-
	0,0	0,0	0,0	-
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	249,6	200,6	49,0	24,4
Verbriefte Verbindlichkeiten	115,2	142,4	-27,2	-19,1
Nachrangige Verbindlichkeiten und Genussrechte	10,0	8,2	1,8	22,0
	374,8	351,2	23,6	6,7
Zinsüberschuss	151,4	144,5	6,9	4,8
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	30,8	24,1	6,7	27,8
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	13,9	6,9	7,0	-
	44,7	31,0	13,7	44,2
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Personalabhängige Sachkosten	1,4	0,9	0,5	55,6
Gebäude- und Raumkosten	3,4	2,4	1,0	41,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,5	0,5	0,0	0,0
IT-Aufwendungen	12,4	11,3	1,1	9,7
Werbung und Marketing	1,1	0,6	0,5	83,3
Geschäftsbetriebskosten	1,8	1,8	0,0	0,0
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	13,2	13,3	-0,1	-0,8
Konzernleistungsverrechnung	1,7	1,4	0,3	21,4
	35,5	32,2	3,3	10,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	3,1	0,5	16,1
Verwaltungsaufwand	83,8	66,3	17,5	26,4
Risikovorsorge				
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	0,8	-10,7	11,5	-
Wertpapierergebnis	7,5	17,8	-10,3	-57,9
Risikovorsorge	8,3	7,1	1,2	16,9
Außerordentliche Aufwendungen				
Aufwendungen BiMoG-Umstellung Pensionsrückstellung	1,6	1,6	0,0	0,0
Restrukturierungsaufwendungen	0,0	0,0	0,0	-
Außerordentliche Aufwendungen	1,6	1,6	0,0	0,0

Adressen

Unternehmenssitz

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

Immobilienfinanzierung

Immobilienfinanzierung Inland

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5721

Geschäftsstelle Düsseldorf
Königsallee 60c
40212 Düsseldorf
T +49 211 8392 350

Geschäftsstelle
Frankfurt am Main
Bockenheimer Anlage 2
60322 Frankfurt am Main
T +49 69 1506 611

Geschäftsstelle Hamburg
Neuer Wall 19
20345 Hamburg
T +49 40 2866589 21

Geschäftsstelle München
Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 291949 10

Wohnungsunternehmen/ Region Berlin

Wohnungsunternehmen und
Investoren Berlin/Region Ost
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5586

Immobilienfinanzierung Ausland

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5721

Repräsentanz Amsterdam
WTC Schiphol B-toren 9e etage
Schiphol Boulevard 263
NL-1118 BH Schiphol
T +31 20 20659 63

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

Repräsentanz Warschau
Mokotowska Square Mokotowska 49
PL-00-542 Warschau
T +48 22 37651 21

Zentrale Betreuung Ausland

Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5632

Andere Funktionsbereiche

Bankbetrieb
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9260

Treasury
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9510

Risikobetreuung
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9931

Immobilienfinanzierung Verbund-/

Konsortialgeschäft
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5580

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 Strategie
Vanessa Landschoof-Schlichting
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 9122
www.berlinhyp.de

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

Veröffentlichungen des Jahres 2014 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2013
(deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2014
(deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30.09.2014
(deutsch/englisch)

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

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Kommunikation und Strategie
Budapester Straße 1
10787 Berlin

Konzeption und Gestaltung Layout und Satz

Heimrich & Hannot
Spreespeicher
Stralauer Allee 2
10245 Berlin

Fotografie

Maximilian Lautenschläger
Seite 1 (Titel), 11, 18

