



Zwischenmitteilung zum 30. September 2017

Kennzahlen der Berlin Hyp

Aus der Bilanz in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Forderungen an Kreditinstitute	785	551
Forderungen an Kunden	19.851	19.370
darunter:		
a) Hypothekendarlehen	19.014	18.125
b) Kommunalkredite	761	1.228
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.571	4.814
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	6.140	5.476
darunter:		
a) Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.395	2.374
b) Öffentliche Namenspfandbriefe	690	1.030
Verbrieft Verbindlichkeiten	12.399	13.615
darunter:		
a) Hypothekenpfandbriefe	7.877	8.040
b) Öffentliche Pfandbriefe	713	1.640
Ausgewiesenes Eigenkapital	936	936
Bilanzsumme	26.558	26.354

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01.01.–30.09. 2017	01.01.–30.09. 2016
Zinsüberschuss	211,9	199,3
Provisionsüberschuss	29,1	28,6
Personalaufwand	49,8	45,9
Andere Verwaltungsaufwendungen ²	43,9	46,0
davon Aufwand Bankenabgabe	10,1	10,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	3,6	2,9
Verwaltungsaufwendungen	97,3	94,8
Risikovorsorge	39,7	40,2
Betriebsergebnis	101,1	74,4
Finanzanlageergebnis	3,2	2,7
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	30,0	30,0
Ergebnisabführung	73,8	47,0
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio nach Bankenabgabe in %	40,9	45,3
Eigenkapitalrentabilität in %	12,6	9,9

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01.01.–30.09. 2017	01.01.–30.09. 2016
Darlehensneugeschäft	4.077	3.639
davon:		
Wohnungsbaudarlehen	1.269	684
gewerbliche Beleihungen	2.808	2.955
Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	1.062	503
NPL ¹	407	554
 Nachhaltigkeit	 2017	 2016
oekom research	B- (Prime)	C (Prime)
 Sonstiges	 30.09.2017	 31.12.2016
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	582	585

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen ³ in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016
Hartes Kernkapital (CET1)	1.075	1.076
Zusätzliches Kernkapital (AT1)	0	0
Kernkapital (T1)	1.075	1.076
Ergänzungskapital (T2)	280	318
Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)	1.355	1.395
RWA	8.524	7.972
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	12,6	13,5
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	12,6	13,5
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,9	17,5
Leverage Ratio in %	3,9	3,9

¹ Abgrenzung NPL-Portfolio ab 2017 gemäß EBA-Guideline auf Basis Ratingnote (bisher Risikoklasse); Vergleichszahl zum Vorjahr wurde angepasst

² Umgliederung der Bankenabgabe in die „Anderen Verwaltungsaufwendungen“ erfolgte per 31.12.2016; anteilige Vergleichszahlen wurden angepasst

³ Vorjahreswerte nach Feststellung

Inhalt

Management	4	Organe der Bank und andere wichtige Funktionen
Zwischenmitteilung – Brief des Vorstands	7	Darlehensneugeschäft
	7	Berlin Hyp als Verbundpartner
	7	Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2017
	8	Ertragslage
	9	Kapitalausstattung
	9	Bilanzsumme
	10	Refinanzierung
	10	Ausblick
Quartalsabschluss	12	Aus der Bilanz zum 30. September 2017
	14	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 30. September 2017
Service	16	Adressen
	17	Ansprechpartner
	17	Impressum

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

Aufsichtsrat

Georg Fahrenschon

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

Jana Pabst

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

Joachim Fechteler

- Bankangestellter
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Gerhard Grandke

- Geschäftsführender Präsident des Sparkassen- und Giroverbands Hessen-Thüringen

Artur Grzesiek

- 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

Siegmar Müller

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

Reinhard Sager

- Präsident des Deutschen Landkreistags
- Landrat Kreis Ostholstein

Andrea Schlenzig

- Bankangestellte

Helmut Schleweis

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Heidelberg
- Bundesobmann der Sparkassenvorstände

Peter Schneider

- Präsident des Sparkassenverbands Baden-Württemberg

Walter Strohmaier

- Vorsitzender des Vorstands der Sparkasse Niederbayern-Mitte
- Landesobmann der bayerischen Sparkassen

René Wulff

- Bankangestellter
- Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

Ausschüsse des Aufsichtsrats

→ Personal- und Strategieausschuss

Georg Fahrenschon

Vorsitzender

Helmut Schleweis

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld

Thomas Mang

Thomas Meister

Andrea Schlenzig

→ Kreditausschuss

Thomas Mang

Vorsitzender

Dr. Harald Langenfeld

Stellvertretender Vorsitzender

Artur Grzesiek

Walter Strohmaier

René Wulff

→ Prüfungsausschuss

Helmut Schleweis

Vorsitzender

Gerhard Grandke

Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Fechteler

Siegmar Müller

Peter Schneider

Treuhänder

Christian Ax

Stellvertretende Treuhänder

Wolfgang Rips

Philip Warner

Vorstand

Sascha Klaus

Vorsitzender

Gero Bergmann

Roman Berninger

Generalbevollmächtigter

Dr. Michael Schieble

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiter,

das Geschäftsumfeld der Berlin Hyp entwickelte sich auch im dritten Quartal 2017 überwiegend positiv und übertraf damit unsere Erwartungen.

Die Erholung der Weltwirtschaft setzte sich ungeachtet der vielfältigen politischen und wirtschaftlichen Risiken fort. Die Unsicherheiten durch den Regierungswechsel in den USA haben angesichts der Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Wahlversprechen abgenommen und die hinzugetretenen geopolitischen Risiken durch den aufkeimenden Nordkorea-Konflikt sind bislang ökonomisch ohne spürbare Folgen.

Im Euroraum entwickelte sich das wirtschaftliche Wachstum vor allem im ersten Halbjahr sehr dynamisch, blieb den Indikationen zufolge aber auch im dritten Quartal auf hohem Niveau. Angetrieben wurde diese Entwicklung durch expansive private und öffentliche Konsumausgaben sowie einem zunehmenden Anstieg der Investitionen. Nach den pro-europäischen Wahlausgängen in den Niederlanden und in Frankreich waren die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten bereits im ersten Halbjahr rückläufig. Das Ergebnis der vorgezogenen Parlamentswahlen im Vereinigten Königreich hat zudem einen harten Brexit unwahrscheinlicher gemacht und führte somit – zumindest vorläufig – zu einer weiteren Entspannung der Lage im Euroraum.

In Deutschland war die konjunkturelle Entwicklung ebenfalls positiv. Neben den inländischen Konsumausgaben und Investitionen als Hauptantriebsfedern war ein gefestigter Außenbeitrag wesentliche Stütze des fortschreitenden Aufschwungs.¹

Die EZB setzte ihre expansive Geldpolitik fort. Zwar reduzierte die Zentralbank ihr Anleihekaufprogramm leicht und stellte seit März 2017 keine weiteren langfristigen Zinstender zur Verfügung. Jedoch kann dies noch nicht als initialisierender Schritt hin zu einer Zinswende

gewertet werden, da Änderungen in der zinspolitischen Kursrichtung bislang ausgeblieben sind. Die Marktbedingungen im Niedrigzinsumfeld wirkten zusammen mit den stetig zunehmenden regulatorischen Vorgaben weiterhin belastend auf den Bankensektor und verschärften die Wettbewerbssituation der Institute.

Die nach wie vor sehr guten Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft sowie der anhaltende Anlagedruck auf Seiten der Investoren trugen maßgeblich zu einer außerordentlich hohen Aktivität am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt bei.

So summiert sich das deutschlandweite Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien in den ersten neun Monaten 2017 auf rund 38,6 Mrd. €. Dieses Ergebnis spiegelt ein Plus gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum von etwa 18 Prozent wider und ist das beste Ergebnis seit 2008. Gerade ausländische Investoren schätzen deutsche Gewerbeimmobilien weiterhin als besonders attraktiv ein – ihr Anteil am Gesamtvolume gewerblicher Immobilieninvestitionen stieg in den ersten drei Quartalen 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 38 auf 49 Prozent.

Mit Blick auf die jeweiligen Nutzungsarten dominieren in den ersten neun Monaten 2017 Büroimmobilien mit knapp 19 Mrd. € (Vorjahr: 14,9 Mrd. €) Investitionsvolume oder 49 Prozent des Gesamtvolume (46 Prozent) das Gewerbesegment in Deutschland. An zweiter Stelle folgen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volume von rund 9 Mrd. € (8,1 Mrd. €) bzw. einem Anteil von etwa 23 Prozent (25 Prozent). Lager- und Logistikimmobilien gewannen in den ersten drei Quartalen 2017 deutlich an Bedeutung. Mit einem Plus von 103 Prozent konnte das Ergebnis des Vorjahreszeitraums – unter anderem bedingt durch großvolumige Portfoliotransaktionen – mehr als verdoppelt werden. Rund 15 Prozent (ca. 5,8 Mrd. €) des gesamten Investitionsvolume entfällt auf dieses Segment. Die übrigen Anteile verteilen sich auf Spezialimmobilien, darunter in erster Linie Hotelimmobilien mit einem Anteil von mehr als 7 Prozent.

¹ Quelle für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: DIW, IfW Kiel.

Viele in Vorbereitung befindliche Transaktionen lassen ein umsatztarkes Schlussquartal erwarten – das Gesamtjahres-Transaktionsvolumen könnte jenseits der 50 Mrd. € enden.² Dennoch herrscht in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein unverändert hoher Wettbewerb bei rückläufigen Neugeschäftsmarginen. Umso erfreuter blickt die Berlin Hyp auf den bisherigen Geschäftsverlauf 2017 zurück, in dem wir uns wieder gut behaupten und unsere erfolgreiche Entwicklung nachhaltig fortsetzen konnten.

Die sich aus der Positionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, sind eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp. Wir erwarten einen planmäßigen Verlauf des Geschäftsjahres mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung, das sich deutlich über dem des Vorjahrs bewegen sollte.

Darlehensneugeschäft

Das Immobilienfinanzierungsneugeschäft beläuft sich in den ersten drei Quartalen auf 4.077 Mio. € (3.639 Mio. €). Trotz des weiterhin sehr aktiven Wettbewerbsfelds beträgt das Neugeschäftsvolume zuzüglich bestehender langfristiger Prolongationen insgesamt erfreuliche 5.139 Mio. € (4.142 Mio. €).

Der größte Teil des Neugeschäfts entfällt mit 74 Prozent auf die Kundengruppe Investoren. 22 Prozent der Abschlüsse wurden mit Developern / Bauträgern und vier Prozent mit Wohnungsunternehmen getätigt. 69 Prozent der Finanzierungen konnten in der Assetklasse Gewerbeimmobilien verzeichnet werden, während Wohnimmobilien 31 Prozent des Neugeschäfts ausmachen.

Berlin Hyp als Verbundpartner

Das Gesamtvolume des gemeinsamen Geschäfts mit Sparkassen beträgt zum Stichtag 30. September 2017 844 Mio. € (1.181 Mio. €). Das Volumen wurde größtenteils durch gemeinsames Konsortialgeschäft mit Sparkassen generiert. Auf die Transaktion eines durch ein

Einzelhandelsportfolio besicherten Immobilenschuldscheins im dritten Quartal entfielen 121 Mio. € (2 Immobilenschuldscheine, 225 Mio. €).

Die Anzahl der Sparkassen, die sich über den Immobilenschuldschein an Finanzierungen der Berlin Hyp beteiligen, beläuft sich mittlerweile auf 94 Institute aus allen Verbandsgebieten. Die Berlin Hyp ist durch gemeinsame Finanzierungen bereits Partner von insgesamt 114 Sparkassen. Die Vernetzung innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe konnte somit weiter positiv ausgebaut werden.

Die Pilottransaktion des neuen Produkts Immobilaval wurde im August 2017 vollständig bei Sparkassen platziert. Immobilaval ergänzt künftig das an den unterschiedlichen Bedürfnissestrukturen der Sparkassen ausgerichtete Produktportfolio der Berlin Hyp.



Geschäftsentwicklung von Januar bis September 2017

Die Berlin Hyp ist in ihrem Ausblick für das Jahr 2017 von einem leicht steigenden Ergebnis vor Gewinnabführung sowie einer angemessenen Dotierung der § 340g HGB Vorsorgereserven zur Stärkung der regulatorischen Eigenmittel ausgegangen.

Vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Zinsen, dem intensiven Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung und den zunehmenden regulatorischen Vorgaben verliefen die ersten drei Quartale 2017 sehr erfreulich. Mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung von 73,8 Mio. € konnte der Vorjahresvergleichswert deutlich übertroffen werden.

Die Berlin Hyp ist unverändert einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer in Deutschland. Das kontrahierte Neugeschäftsvolume betrug nach einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr nunmehr 4.077 Mio. € und auch die Integration in die Sparkassen-Finanzgruppe konnte weiter gefestigt werden.

2 Quelle für die immobilienspezifischen Marktdaten: CBRE, Savills.

Im Rahmen des 2016 initiierten Zukunftsprozesses „berlinhyp 21“ wurde die Bank weiter gezielt auf die Herausforderungen der Branche ausgerichtet. Dazu gehört neben der Optimierung der IT-Systemlandschaft und der konsequenten Ausrichtung des Kernbanksystems auf SAP auch die weitere Umsetzung der Digitalisierungsstrategie durch eine intelligente Vernetzung und Automatisierung von Markt- und Marktfolgeprozessen.

Im September 2017 ist die Berlin Hyp zum „Industry Leader“ beim Corporate Rating der Nachhaltigkeitsratingagentur oekom research aufgestiegen. Damit bescheinigt die Ratingagentur der Berlin Hyp ein überdurchschnittliches Engagement im Nachhaltigkeitsmanagement, honoriert ihre Anlageprodukte – Green Bonds – und würdigt das verantwortungsvolle Wirtschaften gegenüber Mensch und Umwelt. Mit einer Bewertung von „B-“ ist dies die höchste bisher vergebene Note in der Ratingvergleichsgruppe Financials/Mortgage & Public Sector. Dieses Ergebnis im Rating bedeutet gleichzeitig den „Prime-Status“ und die Einstufung in der Kategorie „good“.

Ertragslage

Der Zins- und Provisionsüberschuss ist im Vorjahresvergleich um 13,1 Mio. € auf 241,0 Mio. € gestiegen.

Der Zinsüberschuss hat sich um 12,6 Mio. € auf 211,9 Mio. € verbessert. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Erhöhung des durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestands sowie gesunkene Refinanzierungsaufwendungen zurückzuführen. Im Rahmen von vorzeitigen Darlehensrückführungen vereinnahmte Vorfälligkeitsentgelte wurden zur Entlastung der Zukunft durch entsprechende Gegenmaßnahmen kompensiert. Unverändert herausfordernd bleibt das anhaltend niedrige Zinsniveau in Verbindung mit einer flachen Zinsstrukturkurve.

Der Provisionsüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahreswert um 0,5 Mio. € erhöht. Er beträgt 29,1 Mio. € und profitiert unverändert von dem guten Neugeschäft.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Wirtschaftsgütern zusammen. Aufgrund des einmaligen Umstellungseffekts durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der Berechnung der Pensionsverpflichtungen auf zehn Jahre im Vorjahr liegt er mit 97,3 Mio. € über dem um den Aufwand für die europäische Bankenabgabe angepassten Vorjahreswert von 94,8 Mio. €. Ohne diesen Sachverhalt haben sich die Verwaltungsaufwendungen deutlich reduziert.

Der planmäßige Anstieg der Personalaufwendungen um 3,9 Mio. € auf 49,8 Mio. € stand im Zusammenhang mit der Neuberechnung der Pensionsverpflichtungen. Der damit verbundene geringere Abgrenzungsbetrag reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Bereinigt um diesen Effekt sind die Personalaufwendungen gesunken.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen liegen mit 43,9 Mio. € auch nach Umgliederung der Europäischen Bankenabgabe unter dem Vorjahr (46,0 Mio. €). Neben dem Beitrag für die Europäische Bankenabgabe beinhalten sie die Rechts- und Beratungskosten, die IT-Aufwendungen sowie die Aufwendungen der Konzernumlage für die administrativen Holdingkosten des aufsichtsrechtlich führenden Instituts.

Das sonstige betriebliche Ergebnis hat sich um 15,6 Mio. € auf -2,9 Mio. € verbessert. Im Vorjahr war die einmalige Zuführung des noch nicht angesammelten BilMoG-Unterschiedsbetrags zur Pensionsrückstellung für den hohen negativen Saldo verantwortlich.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge hat sich deutlich um 26,2 Mio. € auf 140,8 Mio. € erhöht.

Bis zum Stichtag hat die Bank 39,7 Mio. € Risikovorsorge und damit leicht weniger als im Vorjahreszeitraum (40,2 Mio. €) gebildet. Darin enthalten ist die weitere Dotierung von § 340f HGB-Reserven.

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft profitierte von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem aktiven Risikomanagement der Bank. Durch die Bildung von Vorsorgereserven erhöhte sich die Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft um weitere 63,5 Mio. € (36,9 Mio. €). Für aus der BGH-Entscheidung vom 4. Juli 2017 erwachsende Rechtsrisiken betreffend der Kreditbearbeitungsgebühren hat die Bank auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse ausreichend Vorsorgereserven gebunden.

Die Risikovorsorge für Wertpapiere der Liquiditätsreserve weist einen Ertrag in Höhe von 23,8 Mio. € aus, nach einem Aufwand von 3,3 Mio. € im Vorjahr. Sie ist wesentlich durch erfolgte Veräußerungen geprägt.

Die Bank trug allen erkennbaren und latenten Risiken mit der Bildung von Wertberichtigungen ausreichend Rechnung.

Das Finanzanlageergebnis wurde maßgeblich durch Verkäufe und Wertaufholungen von Wertpapieren des Anlagevermögens bestimmt und beträgt 3,2 Mio. € (2,7 Mio. €).

Das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge stieg von 74,4 Mio. € auf 101,1 Mio. €.

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 30,0 Mio. € (30,0 Mio. €) zugeführt. Dieser dotiert nun mit 183,0 Mio. €.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung liegt mit 73,8 Mio. € (47,0 Mio. €) über den Planannahmen.

Die Cost-Income-Ratio nach Bankenabgabe, die den Verwaltungsaufwand zum Zins- und Provisionsüberschuss einschließlich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses in Relation setzt, beträgt zum Stichtag 40,9 Prozent (45,3 Prozent).

Die Eigenkapitalrentabilität konnte aufgrund der positiven Entwicklung der Ertragslage auf 12,6 Prozent gesteigert werden (9,9 Prozent).

Kapitalausstattung

Das ausgewiesene Eigenkapital der Berlin Hyp beträgt 935,9 Mio. € zum 30. September 2017. Darin enthalten ist ein Bilanzgewinnvortrag in Höhe von 2,2 Mio. €. Darüber hinaus stehen aufsichtsrechtlich 153,0 Mio. € in Form einer § 340g HGB-Rücklage aus den aufgestellten Jahresabschlüssen der Vorjahre sowie aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 232,4 Mio. € zur Verfügung.

Bezogen auf die Risikopositionen gemäß Solvabilitätsverordnung lagen damit die harte Kernkapitalquote am 30. September 2017 bei 12,6 Prozent und die Gesamtkapitalquote bei 15,9 Prozent (12,6 Prozent bzw. 16,2 Prozent). Die unveränderte Höhe der harten Kernkapitalquote ist trotz gestiegener Risikopositionen auf die adäquate Erhöhung der § 340g HGB-Rücklage zurückzuführen. Die Verringerung der Gesamtkapitalquote resultiert aus den verminderten Anrechnungsbeträgen des Nachrangkapitals in den letzten 5 Jahren der Restlaufzeit gemäß CRR.

Das bestehende Nachrangkapital mit einem Nominalwert von 443,2 Mio. € (443,2 Mio. €) erfüllt im Wesentlichen die Anforderungen der CRR.

Für die kommenden Jahre sind sich weiter verschärfende regulatorischen 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.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Jahrresultimo 2016 um 0,2 Mrd. € auf 26,6 Mrd. € gestiegen. Der Forderungsbestand im Hypothekendarlehensgeschäft hat sich durch eine sehr erfreuliche Neugeschäftsentwicklung auf 19,0 Mrd. € erhöht (31. Dezember 2016: 18,1 Mrd. €). Der Rückgang der festverzinslichen Schuldverschreibungen von 5,8 Mrd. € auf 4,6 Mrd. € erfolgte strategiekonform und resultiert aus Fälligkeiten und Verkäufen. Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten seit Jahresbeginn um 0,8 Mrd. € auf 5,6 Mrd. € und die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden um 0,7 Mrd. € auf 6,1 Mrd. €. Demgegenüber reduzierten sich die verbrieften Verbindlichkeiten von 13,6 Mrd. € auf 12,4 Mrd. €.

Refinanzierung

Auch das dritte Quartal 2017 war in der Eurozone von einem niedrigen allgemeinen Zinsniveau geprägt. Dieses profitierte weiterhin von der lockeren Geldpolitik der EZB, insbesondere der Fortführung der Wertpapierankaufprogramme (APP).

Die Risikoaufschläge von Covered Bonds aus den Staaten der Eurozone beendeten ihren langjährigen konvergierenden Trend zumindest vorerst. Zum Ende des dritten Quartals 2017 zeigten sich nunmehr wieder deutlichere Unterschiede zwischen einzelnen Jurisdiktionen und Emittenten. Deutsche Pfandbriefe unterstrichen hierbei ihre Stellung als Premiumprodukt und wiesen am Primär- wie Sekundärmarkt die niedrigsten Spreads aus.

Am Markt für ungedeckte Bankschuldverschreibungen schienen viele Investoren die potentielle Verlustbeteiligung nicht bevorzugt behandelter Anleihen im Falle eines Bail-in unverändert zu ignorieren. Durch die Nicht-Berücksichtigung von Senior Unsecured Anleihen im Rahmen des APP und die demzufolge lange Zeit vergleichsweise attraktiven Risikoaufschläge, blieb die gesamte Assetklasse gefragt, wenngleich die Namensdifferenzierung deutlicher ausfiel als im Bereich der gedeckten Anleihen. Die hohe Nachfrage galt dabei auch Emittenten aus Ländern, in denen bereits Senior Non-Preferred-Produkte eingeführt wurden. So konnte seit deren Einführung in Frankreich Ende vergangenen Jahres jede neue Anleihe in dieser Assetklasse mit einem geringeren Emissionsspread als alle vorhergegangenen am Markt platziert werden.

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 hatte im ersten Halbjahr 2017 zwei Hypothekenpfandbriefe im Benchmarkformat emittiert. Eine dieser beiden Anleihen war als Grüner Pfandbrief begeben worden, um Darlehen für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude zu refinanzieren. Im dritten Quartal folgte eine syndizierte gedeckte Anleihe mit einer Laufzeit von mehr als sechs Jahren über 250 Mio. €, die zu einem Re-offer Spread von Mid-Swap -14 Basispunkten platziert werden

konnte. Insgesamt hat die Bank in den ersten neun Monaten 2017 damit Schuldtitel über 1.431 Mio. € am Kapitalmarkt emittiert. Hierzu entfielen 1.275 Mio. € auf Hypothekenpfandbriefe und 156 Mio. € auf Senior Unsecured Instrumente.

Das Engagement der Bank am Green Bond Markt findet unterdessen immer größere Beachtung. Mit inzwischen drei ausstehenden Anleihen im Benchmarkformat ist sie der größte europäische Emittent aus der Gruppe der Geschäftsbanken. Bei den diesjährigen GlobalCapital Sustainable and Responsible Capital Market Awards wurde die Berlin Hyp gleich mehrfach ausgezeichnet, unter anderem als bester Bank-Emittent von Green Bonds und für das beste Green Bond Reporting.

Vor dem Hintergrund der kontinuierlichen Stärkung des Eigenkapitals in den letzten Jahren sowie der fortgesetzten hohen Profitabilität der Bank hat Moody's die Ratings der Bank Ende Juli angehoben. So wurde das Emittentenrating um eine Stufe von A2 auf A1 erhöht, das Adjusted Baseline Credit Assessment (adjusted BCA) wurde um zwei Stufen von baa2 auf a3 heraufgesetzt. Das Rating für Nachrang-Emissionen wurde ebenfalls um zwei Stufen von Baa3 auf Baa1 heraufgesetzt. Die Hypotheken- und öffentlichen Pfandbriefe der Berlin Hyp werden von Moody's unverändert mit der Bestnote Aaa bewertet. Das Bankenrating der Berlin Hyp bei Fitch ist ebenso unverändert A+, das Viability Rating bbb. Alle Ratings haben einen stabilen Ausblick.

Ausblick

Das bisherige Geschäftsjahr verlief außerordentlich erfreulich. Trotz der andauernden Niedrigzinsphase sowie der unveränderten ressourcenbindenden regulatorischen Vorgaben hat sich die Berlin Hyp in einem herausfordernden Wettbewerbsumfeld als einer der führenden Anbieter für Immobilienfinanzierungen in Deutschland behauptet. Der gute Geschäftsverlauf wird dabei maßgeblich durch das sich sehr positiv entwickelnde Kreditneugeschäft getragen. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auch im letzten Quartal des Jahres fortsetzen.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert herausfordernd. Beruhigend wirken die pro-europäischen Wahlergebnisse in Frankreich und den Niederlanden. Unsicherheiten bestehen unter anderem mit Blick auf die politischen Spannungen in Polen, dem Verhältnis der deutsch-türkischen Beziehungen, den unveränderten Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit dem Brexit sowie der neuen Regierung in den USA.

Die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgt für immer stärkeren Anlagedruck und damit für eine Fortsetzung der Dynamik an den deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten. Unter Berücksichtigung der Rahmenparameter (niedrige Verbraucherpreisentwicklung) ist auch weiterhin von einer Fortführung der expansiven Geldpolitik der EZB auszugehen, wobei auf der Zentralbankratsitzung im Oktober erstmalig Äußerungen zur Reduzierung des Ankaufprogramms erwartet werden. Der Wettbewerbsdruck in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist unverändert hoch. Der Margendruck geht einher mit einer steigenden Risikoneigung der Investoren. 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 langsam steigen können. Den guten Neugeschäftsabschlüssen stehen insbesondere hohe außerplanmäßige Rückzahlungen gegenüber.

Zur Förderung der Entwicklung des Verbundgeschäfts mit den Sparkassen ist in der Vergangenheit die Produktpalette weiter ausgebaut und die Vertriebsstrukturen dezentral angepasst worden. Die Pilottransaktion für das neue Produkt ImmoAval konnte im dritten Quartal erfolgreich abgeschlossen werden. Für das letzte Quartal ist darüber hinaus die Buchöffnung für einen weiteren ImmoSchuldschein geplant.

Auf der Refinanzierungsseite profitiert die Berlin Hyp unverändert von ihrem Ruf als solider und zuverlässiger Emittent. Im Oktober konnte dies erneut unter Beweis gestellt und die Emission eines Green Senior Unsecured Bonds in einem Volumen von 500 Mio. € erfolgreich begeben werden.

Die Fortsetzung des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ wird sicherstellen, dass die Berlin Hyp auch weiterhin für die kommenden Herausforderungen gut gerüstet ist. Dabei kommt der Verbesserung der IT-Systeme und der Umsetzung der neuen Digitalisierungsstrategie ein besonderer Stellenwert zu. Neben der Vernetzung und Automatisierung von Prozessen soll ein Fokus in der Beteiligung an zukunftsfähigen Geschäftsmodellen liegen. Den Anfang hat im Oktober die strategische Kooperation mit Brickvest, einer in London/Berlin ansässigen, führenden Onlineplattform für gewerbliche Immobilieninvestments gemacht. Darüber hinaus werden im Rahmen des Zukunftsprozesses „berlinhyp21“ auch agile und effizientere Arbeitsmethoden verprobtest und in das Aus- und Weiterbildungskonzept integriert.

Die sich aus der Positionierung der Berlin Hyp ergebenden zusätzlichen Potenziale, verbunden mit einer soliden Refinanzierungsstrategie, sind eine gute Basis für die Fortführung der erfolgreichen Geschäftstätigkeit der Berlin Hyp. Wir erwarten einen planmäßigen Verlauf des Geschäftsjahres mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung, das sich deutlich über dem des Vorjahrs bewegen sollte. Die Bank wird den positiven Geschäftsverlauf zudem nutzen, um ihre Eigenmittel weiter zu stärken und für die strengeren regulatorischen Anforderungen angemessen vorzusorgen.

Berlin, im November 2017

Der Vorstand

Aus der Bilanz

zum 30. September 2017

Aktiva in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung %
Barreserve	760	9	751	-
Forderungen an Kreditinstitute	785	551	234	42,5
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	129	263	-134	-51,0
Andere Forderungen	656	288	368	-
Forderungen an Kunden	19.851	19.370	481	2,5
Hypothekendarlehen	19.014	18.125	889	4,9
Kommunaldarlehen	761	1.228	-467	-38,0
Andere Forderungen	76	17	59	-
Schuldverschreibungen	4.619	5.782	-1.163	-20,1
Immaterielle Anlagewerte	10	10	0	0,0
Sachanlagen	57	58	-1	-1,7
Sonstige Vermögensgegenstände	271	337	-66	-19,6
Rechnungsabgrenzungsposten	205	237	-32	-13,5
Summe Aktiva	26.558	26.354	204	0,8

Passiva in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	Veränderung %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.571	4.814	757	15,7
Hypotheken-Namenspfandbriefe	246	355	-109	-30,7
Öffentliche Namenspfandbriefe	244	280	-36	-12,9
Andere Verbindlichkeiten	5.081	4.179	902	21,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	6.140	5.476	664	12,1
Hypotheken-Namenspfandbriefe	2.395	2.374	21	0,9
Öffentliche Namenspfandbriefe	690	1.030	-340	-33,0
Andere Verbindlichkeiten	3.055	2.072	983	47,4
Verbrieftete Verbindlichkeiten	12.399	13.615	-1.216	-8,9
Hypothekenpfandbriefe	7.877	8.040	-163	-2,0
Öffentliche Pfandbriefe	713	1.640	-927	-56,5
Sonstige Schuldverschreibungen	3.809	3.935	-126	-3,2
Sonstige Verbindlichkeiten	525	526	-1	-0,2
Rechnungsabgrenzungsposten	186	217	-31	-14,3
Rückstellungen	165	163	2	1,2
Nachrangige Verbindlichkeiten	453	454	-1	-0,2
Fonds für allgemeine Bankrisiken	183	153	30	19,6
Eigenkapital	936	936	0	0,0
darin: Bilanzgewinn	2	2	0	0
Summe Passiva	26.558	26.354	204	0,8
Eventualverbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	161	130	31	23,8
Andere Verpflichtungen				
Unwiderrufliche Kreditzusagen	2.198	1.895	303	16,0

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2017

in Mio. €

	01.01.– 30.09. 2017	01.01.– 30.09. 2016	Veränderung	Veränderung %
Zinsüberschuss	211,9	199,3	12,6	6,3
Provisionsüberschuss	29,1	28,6	0,5	1,7
Verwaltungsaufwand	97,3	94,8	2,5	2,6
Personalaufwand	49,8	45,9	3,9	8,5
Andere Verwaltungsaufwendungen ¹	43,9	46,0	-2,1	-4,6
davon Aufwand Bankenabgabe	10,1	10,9	-0,8	-7,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	2,9	0,7	24,1
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-2,9	-18,5	15,6	-84,3
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	140,8	114,6	26,2	22,9
Risikovorsorge	39,7	40,2	-0,5	-1,2
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	101,1	74,4	26,7	35,9
Finanzanlageergebnis	3,2	2,7	0,5	18,5
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	30,0	30,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,2	0,2	0,0	0,0
Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung	74,1	46,9	27,2	58,0
Ertragsteuern	0,3	-0,1	0,4	-
Aufwendungen aus Gewinnabführung	73,8	47,0	26,8	57,0
Überschuss	0,0	0,0	0,0	-

¹ Anpassung des Vorjahreswertes aufgrund der Umgliederung der Bankenabgabe in die „Anderen Verwaltungsaufwendungen“ (zuvor separater Posten „Bankenabgabe“ nach dem „Betriebsergebnis“)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsüberschuss in Mio. €	01.01.– 30.09. 2017	01.01.– 30.09. 2016	Veränderung	Veränderung %
Zinserträge aus				
Hypothekendarlehen	277,5	300,4	-22,9	-7,6
Kommunaldarlehen	2,0	3,7	-1,7	-45,9
Anderen Forderungen	-0,5	-0,1	-0,4	-
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	11,1	36,0	-24,9	-69,2
	290,1	340,0	-49,9	-14,7
Zinsaufwendungen für				
Einlagen und Namenspfandbriefe	48,9	77,8	-28,9	-37,1
Verbriebe Verbindlichkeiten	20,4	53,7	-33,3	-62,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	8,9	9,2	-0,3	-3,3
	78,2	140,7	-62,5	-44,4
Zinsüberschuss	211,9	199,3	12,6	6,3
Verwaltungsaufwand				
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	37,1	38,2	-1,1	-2,9
Soziale Abgaben / Altersvorsorge	12,7	7,7	5,0	64,9
	49,8	45,9	3,9	8,5
Andere Verwaltungsaufwendungen				
Bankenabgabe	10,1	10,9	-0,8	-7,3
Personalabhängige Sachkosten	2,1	1,9	0,2	10,5
Gebäude- und Raumkosten	2,6	2,6	0,0	0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,6	0,5	0,1	20,0
IT-Aufwendungen	12,4	11,9	0,5	4,2
Werbung und Marketing	1,5	1,4	0,1	7,1
Geschäftsbetriebskosten	1,5	1,3	0,2	15,4
Beratungen, Prüfungen, Beiträge	8,2	10,6	-2,4	-22,6
Konzernleistungsverrechnung	4,9	4,9	0,0	0,0
	43,9	46,0	-2,1	-4,6
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	3,6	2,9	0,7	24,1
Verwaltungsaufwand	97,3	94,8	2,5	2,6
Risikovorsorge				
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	63,5	36,9	26,6	72,1
Wertpapierergebnis	-23,8	3,3	-27,1	-
Risikovorsorge	39,7	40,2	-0,5	-1,2

Adressen

Unternehmenssitz	Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft	Andere Funktionsbereiche
Berlin Hyp AG Budapest Straße 1 10787 Berlin T +49 30 2599 90 F +49 30 2599 9131 www.berlinhyp.de	Zentrale Betreuung Ausland Corneliusstraße 7 10787 Berlin T +49 30 2599 5710	Finanzen und Bankbetrieb Budapest Straße 1 10787 Berlin T +49 30 2599 9260
Verbund- und Inlandsgeschäft	Konsortialgeschäft Corneliusstraße 7 10787 Berlin T +49 30 2599 5620	Treasury Budapest Straße 1 10787 Berlin T +49 30 2599 9510
Geschäftsstelle Berlin Corneliusstraße 7 10787 Berlin T +49 30 2599 5586	Amsterdam WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 263 NL-1118 BH Schiphol Niederlande T +31 20 20659 63	Risikobetreuung Budapest Straße 1 10787 Berlin T +49 30 2599 9931
Geschäftsstelle Düsseldorf Königsallee 60c 40212 Düsseldorf T +49 211 8392 350	Paris 40, Rue La Pérouse F-75116 Paris Frankreich T +33 1 730425 21	
Geschäftsstelle Frankfurt am Main NEXTOWER Thurn- und Taxis-Platz 6 60313 Frankfurt am Main T +49 69 1506 211	Warschau Plac Małachowskiego 2 PL-00-066 Warschau Polen T +48 22 376 5121	
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		

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.

Impressum

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Kommunikation und Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin

Layout und Satz

wirDesign communications AG
Gotzkowskystraße 20/21
10555 Berlin

Fotografie

gettyimages (Titel)

Veröffentlichungen des Jahres 2017 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2016
(deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2017
(deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2017
(deutsch/englisch)
- Nachhaltigkeitsbericht 2016
(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.

Berlin Hyp AG
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 25 99 90
www.berlinhyp.de